

Vergaderjaar 2012–2013

33 194

Parlementair onderzoek «Huizenprijzen»

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJEENKOMST

Vastgesteld 11 maart 2013

De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft op 11 en 14 januari, 13 februari en 6 maart 2013 gesprekken gevoerd over **de kostenontwikkeling en prijsvorming op de huizenmarkt**.

Van deze gesprekken brengt de commissiebijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de tijdelijke commissie Huizenprijzen,
Verhoeven

De griffier van de tijdelijke commissie Huizenprijzen,
Van der Leeden

LIJST VAN GESPREKKEN DESKUNDIGENBIJEENKOMSTEN

Naam	Functie	Pag.
Vrijdag 11 januari 2013		
Blok I: Vraag/Financiering		
dhr. dr. F.P.W. Schilder	woningmarktonderzoeker, m.n. hypotheekmarkt, bij de Amsterdam School of Real Estate	9
dhr. dr. P. Neuteboom	onderzoeker en docent vastgoed- en hypotheekmarkten aan de Erasmus Universiteit Rotterdam	9
dhr. dr. M.B. Aalbers	onderzoeker hypotheekmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en startend universitair hoofddocent aan de Katholieke Universiteit Leuven	9
dhr. dr. G.E. Hebbink	senior beleidsmedewerker bij de Nederlandsche Bank, divisie Economisch Beleid en Onderzoek	9
Blok II: Woningaanbod		
dhr. ir. C. Poulus	directeur ABF Research B.V. te Delft	35
mw. prof. dr. ir. M. Elsinga	hoogleraar housing institutions and governance aan de TU Delft	35
dhr. dr. R.W. Goetgeluk	geograaf, onderzoeker bij ABF Research B.V. te Delft	35
Blok III: Grondprijzen		
dhr. dr. E. Buitelaar	programmaleider van het Planbureau voor de Leefomgeving en onderzoeker bij de Amsterdam School of Real Estate	61
dhr. prof. dr. ir. G.R.W. de Kam	voormalig hoogleraar aan de Radboud Universiteit Nijmegen, leerstoel maatschappelijk ondernemen met grond en locaties	61
dhr. prof. dr. W.K. Korthals Altes	hoogleraar grondbeleid aan de TU Delft	61
dhr. prof. dr. T.J.M. Spit	hoogleraar planologie aan de Universiteit van Utrecht	61
dhr. drs. F. ten Have	partner Deloitte, adviseur op gebied van grondbeleid, grondzaken en gebiedsontwikkeling	16
dhr. drs. E. Arnoldussen	zelfstandig adviseur, voormalig directeur van het Grondbedrijf in Amsterdam en van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf	61
Maandag 14 januari 2013		
Blok IV: Bouwkosten		
dhr. ir. T. Zwietering	jarenlang werkzaam bij gemeentelijke overheden waaronder op het vlak van bouwrijzen en bouwkosten bij de gemeente Amsterdam	85

dhr. M.H. Vrolijk M.Sc.	senior onderzoeker bij het Economisch Instituut voor de Bouw	85
dhr. prof. dr. Ir. L. Boelens MSc.	voormalig buitengewoon hoogleraar aan de Universiteit Utrecht en thans hoogleraar aan de Universiteit Gent op het gebied van planning en mobiliteit	85
dhr. J.W.M. Moerkerken	mede-eigenaar van een bouwkostenbureau en een softwarebedrijf dat daarvoor software ontwikkelt, voormalig medewerker woningbouw bij de gemeente Amsterdam	85

Blok V: Woningmarkt en prijsvorming

dhr. drs. T.H. van Hoek	directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en werkzaam geweest bij het Centraal Planbureau	111
dhr. ir. F. van Genne MRICS	tot 1 januari 2013 lector vastgoed aan de Hanze Hogeschool en daarvoor werkzaam als projectontwikkelaar	111
dhr. dr. P. de Vries	woningmarkteconoom bij het Economisch Bureau van de Rabobank	111
dhr. drs. H.M.H. van der Heijden	senior onderzoeker woningmarkt, waaronder woningprijzen, bij het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft	111
dhr. prof. dr. M.K. Francke	hoogleraar vastgoedwaardering aan de Universiteit van Amsterdam en hoofd vastgoedonderzoek bij Ortec Finance	111

Blok VI: Toekomst: beleid en marktontwikkelingen

dhr. prof. dr. P.J. Boelhouwer	hoogleraar huisvestingssystemen (ook internationale vergelijking) aan de TU Delft en voorzitter van het European Network for Housing Research	139
dhr. prof. dr. C. van Ewijk	hoogleraar macro-economie aan de Universiteit van Amsterdam, en onderdirecteur bij het Centraal Planbureau	139
dhr. prof. dr. J. Conijn	bijzonder hoogleraar (koop)woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, daarnaast werkzaam bij Ortec Finance	139
dhr. drs. J.P.T.M. Joosten	marktonderzoeker bij het Bouwfonds en lid Commissie Woningmarkt van NEPROM, vereniging van Nederlandse Projectontwikkelings Maatschappijen	139

Woensdag 13 februari 2013

Blok I: Financiering

dhr. J. van Duijn	voormalig Robeco-topman, verantwoordelijk voor de beleggingen, auteur van «de Schuldenberg»	165
dhr. M. van Leuvensteijn	senior beleidsadviseur bij de Algemene Pensioen Groep en daarvoor wetenschappelijk medewerker bij het Centraal Planbureau	165

Blok II: Vraag en aanbod

dhr. drs. G. Middelkoop	Docent planologie aan de Universiteit van Amsterdam en daar ook verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate	165
dhr. mr. P. Boerefijn MRE	directeur van landelijke woningcorporatie Habion, gespecialiseerd in ouderenhuisvesting	165

Blok III: Woningmarkt algemeen

dhr. prof. dr. ir. H. Priemus	emeritus hoogleraar Woningmarkt aan de TU Delft	165
dhr. prof. dr. A.L. Bovenberg	hoogleraar Economie aan de Universiteit van Tilburg	165

Woensdag 6 maart 2013**Deskundigengesprek IPO, VNG en Wonen&Rijksdienst**

dhr. T. Heeren	adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij het Interprovinciaal Overleg	211
dhr. M.C. Noordegraaf	vertegenwoordiger van het IPO en het Vakberaad Gemeentefinanciën, een overlegorgaan van alle toezichthouders; zelf toezichthouder bij de provincie Noord-Brabant	211
dhr. R. de Boer	beleidsadviseur WMo bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	211
mw. P. Bassie	specialist woningbouw, stedelijke vernieuwing en wonen bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	211
dhr. drs. G. de Joode	beleidsadviseur woningbehoefteramingen bij Wonen en Rijksdienst van het ministerie van Binnenlandse Zaken	211
dhr. ir. W.L. Jurgens	afdelingshoofd stedelijke vernieuwing en woningbouw bij Wonen en Rijksdienst van het ministerie van Binnenlandse Zaken	211
dhr. M.A. van Baars	bij Wonen en Rijksdienst van het ministerie van Binnenlandse Zaken als beleidsmedewerker betrokken bij de woningbouwafspraken die in het verleden zijn gemaakt	211

ALFABETISCHE LIJST VAN PERSONEN

Naam	Datum	Pag.
Aalbers, M.B.	11 januari 2013	9
Arnoldussen, E.	11 januari 2013	61
Baars, M.A. van	6 maart 2013	211
Bassie, P.	6 maart 2013	211
Boelens, L.	14 januari 2013	85
Boelhouver, P.J.	14 januari 2013	139
Boer, R. de	6 maart 2013	211
Boerefijn, P.	13 februari 2013	165
Bovenberg, A.L.	13 februari 2013	165
Buitelaar, E.	11 januari 2013	61
Conijn, J.	14 januari 2013	139
Duijn, J. van	13 februari 2013	165
Elsinga, M.	11 januari 2013	35
Ewijk, C. van	14 januari 2013	139
Francke, M.K.	14 januari 2013	111
Genne, F. van	14 januari 2013	111
Goetgeluk, R.W.	11 januari 2013	35
Have, F. ten	11 januari 2013	61
Hebbink, G.E.	11 januari 2013	9
Heeren, T.	6 maart 2013	211
Heijden, H.M.H. van der	14 januari 2013	111
Hoek, T.H. van	14 januari 2013	111
Joode, G. de	6 maart 2013	211
Joosten, J.P.T.M.	14 januari 2013	139
Jurgens, W.L.	6 maart 2013	211
Kam, G.R.W. de	11 januari 2013	61
Korthals Altes, W.	11 januari 2013	61
Leuvensteijn, M. van	13 februari 2013	165
Middelkoop, G.	13 februari 2013	165
Moerkerken, J.W.M.	14 januari 2013	85
Neuteboom, P.	11 januari 2013	9
Noordegraaf, M.C.	6 maart 2013	211
Poulus, C.	11 januari 2013	35
Priemus, H.	13 februari 2013	165
Schilder, F.P.W.	11 januari 2013	9
Spit, T.J.M.	11 januari 2013	61
Vries, P. de	14 januari 2013	111
Vrolijk, M.H.	14 januari 2013	85
Zwietering, T.	14 januari 2013	85

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJEENKOMST

Naam fungerend voorzitter: Verhoeven

Naam fungerend griffier: Van der Leeden

Blok I: Vraag/Financiering

Gesprek met:

Dr. Frans Schilder (Amsterdam School of Real Estate), dr. Peter Neuteboom (Erasmus Universiteit), dr. Manuel Aalbers (Universiteit van Amsterdam) en dr. G. Hebbink (De Nederlandsche Bank).

Vrijdag 11 januari 2013

Aanvang 11.00 uur

De **voorzitter**: Beste mensen, ik wil beginnen. Hartelijk welkom aan de deskundigen, de belangstellenden op de publieke tribune, de aanwezige pers en natuurlijk ook aan de mensen thuis die dit gesprek via de live-verbinding kunnen volgen. Vandaag start de tijdelijke commissie Huizenprijzen met de openbare gesprekken. Vandaag zullen de ervaringsdeskundigen worden gehoord en over een aantal weken zullen dat de partijen zijn die direct betrokken zijn vanuit hun belang of activiteiten in de woningmarkt. Deze commissie maakt deel uit van de reguliere onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. Zij zal de komende weken, na een aantal maanden van uitvoerig literatuur- en verdiepingsonderzoeken te hebben gedaan, bezig zijn met het voeren van gesprekken met allerlei mensen uit het veld. Het is misschien goed om eerst iedereen van de commissie de mogelijkheid te geven, zich heel kort te introduceren. Dan weet u met wie u vandaag van doen hebt.

Mevrouw **De Boer**: Mijn naam is Betty de Boer. Ik ben van de VVD-fractie en was 2,5 jaar lang woordvoerder Volkshuisvesting en sinds een aantal maanden ben ik onder andere woordvoerder Openbaar Vervoer, het maritieme gedeelte. Daar ik woordvoerder ben, ben ik in deze commissie terechtgekomen. Ik heb sinds drie maanden zitting in deze commissie.

De heer **Groot**: ik ben Ed Groot, lid van de PvdA-fractie. Ik ben geen woordvoerder op het gebied van Volkshuisvesting, maar ik ben dat wel op het terrein van Belastingzaken en ik zit dus in deze commissie.

De heer **Knops**: Ik ben Raymond Knops, lid van de Tweede Kamerfractie van het CDA en onder andere woordvoerder Wonen.

De **voorzitter**: Verder ziet u een aantal mensen van de staf dat ons ondersteunt. Voor de volledigheid is het misschien goed om nu mijzelf voor te stellen. Mijn naam is Kees Verhoeven en ik ben de voorzitter van deze commissie.

Het is iedereen bekend dat de woningmarkt in ieder geval de afgelopen jaren zeer in het brandpunt van de politieke en maatschappelijke discussie heeft gestaan. Deze commissie heeft zich vooral ten doel gesteld om met enige afstand naar de materie te kijken en zo objectief mogelijk zo veel mogelijk kennis van de werking van de woningmarkt te verzamelen met als doel, tot een antwoord te komen op de vraag hoe die prijsvorming tot stand komt. Wij hebben daarbij niet de pretentie om allerlei wetenschappelijk inzicht niet serieus te nemen of dat naast ons neer te leggen en we

hebben ook niet de pretentie om pasklare antwoorden te vinden, maar we hebben ons wel ten doel gesteld om op basis van de afgelopen decennia een goed totaalbeeld te schetsen van hoe de woningmarkt zich ontwikkeld heeft. Het is de bedoeling dat we weten wat we kunnen doen om, als de Tweede Kamer dat zou willen, invloed uit te oefenen op de kosten en de prijzen van woningen en, zodoende de politieke discussie over de woningmarkt goed vorm te geven. De gesprekken van vandaag zullen daartoe ook een bijdrage moeten leveren en in april zullen wij met ons rapport naar buiten komen.

Ik doe een paar huishoudelijke mededelingen met betrekking tot de dag van vandaag. Het is een openbaar gesprek, dus iedereen kan het volgen. Daarvan wordt een stenografisch verslag gemaakt dat later beschikbaar zal zijn. Dat is in ieder geval goed voor de volledigheid. We hebben een aantal deskundigen voor het eerste blok. Zij hebben ons vooraf iets toegestuurd, waarvoor wij hen heel hartelijk danken. Die stukken zijn voor ons namelijk zeer verhelderend geweest. Deze mensen zullen zich zo meteen kort introduceren en de aftrap geven. Daarna zullen de leden van de commissie vragen stellen. Ik wil het niet te formalistisch doen. Ik wil dus dat er een interactief gesprek wordt gevoerd, maar ik wil ook enige controle uitoefenen op de tijden en de verdeling van de antwoorden. Iedereen moet namelijk goed aan bod komen. Ik wil de commissie – dat geldt met name voor de twee leden die het voortouw nemen, maar ook voor de andere twee leden – de mogelijkheid geven om een verduidelijkende vraag te stellen. We moeten het dus een beetje op een interactieve manier met elkaar doen. Ik zal, zoals gezegd, de tijd goed in de gaten houden. Als de ondervraagden aan het eind van het gesprek iets kwijt moeten, verzoek ik ze om dat te laten weten. Het is van belang dat u in de microfoon praat, opdat het gesprek goed wordt opgenomen. Als u het woord neemt – dat doet u natuurlijk pas nadat u het hebt gekregen – verzoek ik u op de knop te drukken, zodat u goed verstaanbaar bent voor iedereen. Daarna moet u de knop uitdrukken. Mocht u dat niet doen, dan zal ik een teken geven en dient u alsnog op de knop te drukken. Wat mij betreft kunnen we beginnen. Ik verzoek de heer Hebbink om zichzelf en het onderwerp kort te introduceren. Ik stel voor dat de andere sprekers dat op dezelfde wijze doen. Daarna zullen de commissieleden vragen stellen.

Mijnheer Hebbink, gaat uw gang.

Financiering

De heer **Hebbink**: Mijn naam is Gerbert Hebbink. Ik werk bij De Nederlandsche Bank, bij de divisie Economisch Beleid en Onderzoek. Het is geen toezichtafdeling, maar een onderzoeks- en beleidsvoorbereidende divisie.

Zoals bekend, daalden de Nederlandse huizenprijzen sinds 2008. Inmiddels is er sprake van een daling van 16%. Op zichzelf is dat een heel bijzondere ontwikkeling, want een periode waarin de prijzen jarenlang achter elkaar daalden, is sinds 1984 niet meer voorgekomen. Tot 2008 zijn de prijzen dus inderdaad fors gestegen. Tussen 1998 en 2008 gebeurde dat met ongeveer 100%. Reëel is dat natuurlijk wat minder geweest, namelijk 60%. In die heel lange periode van 1985 tot 2008 stegen de prijzen met 400%. Er was sprake van een verviervoudiging van de gemiddelde woningprijs in Nederland. Je kunt concluderen dat die 16% die we nu naar beneden gaan, nog wel meevalt. Voor ons is echter wel heel relevant dat de prijzen heel sterk op en neer zijn gegaan. Als de prijzen stijgen, stijgen ze hard en als ze dalen, doen ze dat tot nu toe ook

redelijk fors. Die hoge prijsvolatiliteit is één van de bijzondere kenmerken van de Nederlandse woningmarkt. Dat hangt samen met het onderwerp van deze ochtend, namelijk de hypothecaire financiering van woningen. Woningen in Nederland worden zeer zwaar met hypotheek gefinancierd. Per woning heeft Nederland de hoogste hypotheekschuld en per beschikbaar inkomen eveneens. Als tegenhanger daarvan noem ik de banken. Ook die zitten fors in hypotheek, meer dan gemiddeld in andere landen het geval is. Deze situatie leidt tot risico's voor de financiële stabiliteit en voor de macro-economische stabiliteit. Hoe is dat zo gekomen? Kort samengevat is dat vooral gekomen door de financieringsmogelijkheden en de gunstige kenmerken daarvan. Meer concreet noem ik de fiscale subsidiëring, de hypotheekrenteaftrek dus, een gunstige Nationale Hypotheekgarantie en de ruime kredietvoorwaarden zoals hoge loan to valueratio's (ltv-ratio's), aflossingsvrije hypotheek en ruime inkomensnormen.

De banken, de overheid en de consumenten zelf hebben bijgedragen aan de sterke hypotheekgroei. In zekere zin zijn alle partijen ook wel optimistisch geweest over de toekomstige huizenprijzen en de inkomensontwikkeling. Ik verwacht enige kentering.

De **voorzitter**: Bedankt. Voordat ik de heer Schilder het woord geef, zeg ik dat er vandaag drie blokken zijn en dat het eerste blok financiering is. Dat werd al duidelijk op grond van de woorden van de heer Hebbink. De vier aanwezige personen zullen zich met name op de financiering richten. Het is natuurlijk mogelijk om een uitstapje te maken naar een onderwerp dat daaraan raakt.

Ik geef het woord aan de heer Schilder.

De heer **Schilder**: Mijn naam is Frans Schilder. Ik ben woningmarktonderzoeker bij de Amsterdam School of Real Estate. De laatste tijd richt ik mij steeds meer op onderzoek op de hypotheekmarkt, omdat dit eigenlijk de crux lijkt te zijn voor het vastlopen en vastzitten van de woningmarkt op dit moment. Het eigenaardige is dat er tegelijkertijd te veel en te weinig krediet is voor de woningmarkt. Je ziet dat huishoudens enorme hypotheek hebben afgesloten om woningen te kunnen kopen. Dat deden zij deels omdat zij optimistisch waren en deels omdat er geen alternatief was. De aansluiting met de huurmarkt ontbreekt, dus veel huishoudens zijn een beetje gedwongen om de koopmarkt op te gaan. Als gevolg van de hoge financiering van huishoudens en de dalende huizenprijzen vanaf 2008, zie je dat er steeds meer huishoudens zijn die onder water komen te staan: verkoop van een woning leidt tot een lager bedrag dan dat welk nog aan de hypotheek afbetaald zou moeten worden. Op dit moment staan naar schatting ruim 800.000 huishoudens onder water en de gemiddelde restschuld is ongeveer 40.000 euro. Daarbij is op te merken dat met name jongere huishoudens en huishoudens die vanaf ongeveer 2003 de woningmarkt op zijn gegaan, de grootste problemen hebben. Dat was de vraagzijde. Je ziet dat er aan de aanbodzijde een groot probleem is met hypotheek krediet. Banken hebben er moeite mee, de grote hoeveelheid hypotheek op de kredietmarkt te herfinancieren. Daardoor lijken zij aan huishoudens die een hypotheek aanvragen, vaker nee te verkopen dan in het verleden is gebeurd. Het lijkt erop dat het kleinste smetje op een hypotheekaanvraag al leidt tot afwijzing van die aanvraag. De recente aanpassing van het Basel-akkoord lijkt banken enige ruimte te geven om in ieder geval een deel van de hypotheekschuld iets gemakkelijker te herfinancieren. De vraag is alleen in hoeverre banken die ruimte gaan gebruiken om de woningmarkt weer wat extra ruimte te bieden.

De demografische ontwikkeling houdt in dat er weliswaar niet meer inwoners komen maar dat er wel meer huishoudens komen als gevolg van huishoudensverdunding. De vraag naar hypotheek krediet zal dus blijven toenemen. Daardoor zal de hypotheekschuld als geheel de komende jaren niet afnemen, maar die zal nog sterker toenemen, mogelijk in de richting van 800 miljard in 2025. Dergelijke scenario's zijn doorge-rekend zonder al te florissante vooruitzichten voor de woningmarkt. Het bankenprobleem, namelijk het financieren en het herfinancieren van hypotheekleningen, zal dus op korte termijn van zeer grote betekenis blijven voor de woningmarkt.

De heer **Neuteboom**: Mijn naam is Peter Neuteboom. Ik ben onderzoeker en docent aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ik houd mij bezig met vastgoed- en hypotheekmarkten.

Uit veel internationaal vergelijkende studies blijkt dat Denemarken vaak onze Nemesis is. Het maakt niet uit of het gaat om de vraag wie het beste pensioenstelsel heeft, wie de meest innoverende economie heeft, wie het rijkst is of wie het meest gelukkig is. Het is vaak een strijd tussen Denemarken en Nederland. Als twee honden vechten om een been, gebeurt het soms dat een ander land met de eer gaat strijken. Maar Nederland, noch Denemarken is daar altijd ver achter. Zo strijden we ook altijd met Denemarken over de vraag wie de hoogste hypotheekschuld heeft. En er is ook nog een rangorde: we strijden met Denemarken om de laatste plaats. Het gaat om de ranglijst die aangeeft wie de meeste problemen heeft. Op basis daarvan kun je vaststellen dat Nederland en Denemarken het kleinste aantal probleemgevallen hebben in vergelijking met heel Europa en heel Noord-Amerika. Ter vergelijking: in België is dat aantal drie keer groter dan in Nederland. In Duitsland, waar het heel goed gaat met de economie is dat aantal twee keer groter. Vergelijkingen met Zuid-Europa of Zuid-Amerika laat ik maar buiten beschouwing, want anders zouden we het hebben over dubbele cijfers.

De **voorzitter**: Ik heb uw paper gelezen en vermoed dat u doelt op het aantal mensen dat in de problemen komt. Klopt dat?

De heer **Neuteboom**: Ja, ik doel op het aantal mensen dat in de problemen komt. Dat aantal is in die twee landen dus heel erg klein. Dat roept natuurlijk direct de vraag op hoe het kan dat een land met extreem hoge hypotheekschulden zo verschrikkelijk weinig problemen heeft. Let wel, we maken die vergelijking vandaag, dus niet in een bloeiperiode maar in een periode waarin volgens velen de ernstigste economische crisis sinds de jaren dertig heeft plaatsgevonden. Als dat zo is, zou je moeten concluderen dat ons huidige woningmarkt- en hypotheekstelsel de lakmoesproef glorieus hebben doorstaan.

Mensen komen in de problemen omdat er bijvoorbeeld een scheiding plaatsvindt. Dan valt 30 tot 40% van het inkomen weg en valt er niets meer te redden. Als je werkloos wordt, wordt het 15% en met de nieuwe plannen zal het misschien nog veel meer worden. Dan valt er niets meer te redden. De manier waarop je een en ander financiert, maakt op dat soort momenten niet zo veel meer uit. Het maakt dan niet veel meer uit of je 100 of 150% van de waarde van de woning financiert.

De problemen ontstaan niet zozeer omdat het op de woningmarkt of op de hypotheekmarkt zo verkeerd zit, maar omdat de problemen van buiten naar binnen worden gezogen. Er is sprake van een grote economische crisis. De vooruitzichten zijn zeker voor kopers niet al te florissant. Er wordt geschermd met, in de Nederlandse context, bezuinigingen van 46 miljard, wat vertaald misschien wel 10.000 euro per gezin is. De

inkomenszekerheid is de komende vijf tot tien jaar laag. In dat geval is er maar één rationeel antwoord van kopers, namelijk dat zij niet gaan kopen. En als er niet gekocht wordt, komen prijzen onder druk te staan en loopt het aantal transacties terug. Het probleem wordt volgens mij dus niet veroorzaakt door de woning- en de hypotheekmarkt en de oplossing vind je daar naar mijn idee ook niet.

De **voorzitter**: Dat is een duidelijk statement, waarvoor ik u dank. Ik geef het woord aan de heer Aalbers.

De heer **Aalbers**: Mijn naam is Manuel Aalbers. Ik ben op het moment bezig met een transitie van de Universiteit van Amsterdam naar de Katholieke Universiteit Leuven. Daar zal ik aan het werk gaan als universitair hoofddocent. Ik doe al een aantal jaren onderzoek naar de woningmarkt en in het bijzonder naar de hypotheekmarkt. Deels doe ik onderzoek naar discriminatie op de woning- en hypotheekmarkt. Deels houd ik mij bezig met financiering, deels doe ik onderzoek puur voor Nederland en deels doe ik internationaal vergelijkend onderzoek.

Ik onderschrijf alles wat de heren Hebbink en Schilder net hebben gezegd, alsmede het eerste deel van het verhaal van collega Neuteboom. Om meteen op de laatste in te haken: hij zei dat de crisis van buitenaf komt. Dat is deels waar, maar die komt deels uit de hypotheek- en woningmarkt. Die heeft gedeeltelijk de crisis elders verergerd. Het is te simpel om te zeggen dat de woningmarkt de economische crisis heeft veroorzaakt. Het is echter ook te simpel om het omgekeerde te zeggen. Het is niet zo dat je de woning- en hypotheekmarkt los kunt zien van de rest van de economie en dat ze er alleen door worden beïnvloed. Dat wij zo'n grote hypotheekmarkt hebben, is een heel belangrijke factor geweest voor de wijze waarop de crisis zich in Nederland heeft ontwikkeld. De hypotheekmarkt is bovendien internationaal verbonden.

Aangezien de collega's al een aantal dingen hebben gezegd, zal ik een paar andere punten eruit pakken. Althans, dat ga ik proberen. Ik ga er twee vragen uitpakken van de commissie, die ik ook in mijn stukken beantwoord.

De eerste vraag is of ruimere financieringsmogelijkheden een oorzaak of een gevolg zijn van de prijsstijging op de woningmarkt. Dit lijkt op het vraagstuk van de kip en het ei, maar dat is het volgens mij niet. De verruimde financieringsmogelijkheden zijn in de eerste plaats oorzaak van de prijsstijgingen. Zonder ruimere hypotheekleningen konden de prijzen nooit zo sterk stijgen. Dit blijkt ook uit het feit dat de hypotheekschuld veel harder is gestegen dan de woningprijzen. Er is wel sprake van een zelfversterkend effect omdat de stijgende huizenprijzen worden gebruikt als excuus om nog ruimere hypotheekleningen te verstrekken. Het effect daarvan is echter dat er hogere maandlasten zijn voor veel huishoudens. Dat betekent dat er minder sprake is van besteding op andere markten, dat er minder wordt gespaard en dat er hogere risico's zijn. Bijvoorbeeld in de voedselmarkt, zijn hogere prijzen in de eerste plaats slecht nieuws. Daarom denk ik niet dat we altijd moeten kijken hoe die woningprijzen weer omhoog kunnen gaan. Het is voor een heleboel mensen vervelend dat de prijzen omlaag zijn gegaan, maar het is gezond voor de ontwikkeling dat de prijzen een beetje naar beneden gaan. Ik denk dat het een periode is waar we doorheen moeten en dat er een tijd komt waarin de woning- en hypotheekmarkt zich anders gaan ontwikkelen. Heel specifiek voor Nederland is dat mensen geen aanbetaling hoeven te doen op de hypotheek. Je kon tot voor kort 125% lenen en nu kun je nog steeds 100% lenen. In heel veel andere landen is dat niet het geval en dat is ook een belangrijke factor die ertoe heeft bijgedragen dat in ons land de

hypotheekschuld zo flink is gestegen. Ik denk dat veel mensen er nu weer aan moeten wennen dat ze een beetje moeten sparen voordat ze een woning kunnen kopen.
Ik laat het hier voorlopig bij.

De voorzitter: Dat was van uw kant in ieder geval een mooie, stevige en korte inleiding. Dank daarvoor. Dat geeft ons extra ruimte om op de vragen in te gaan. Ik begrijp dat mijn collega Ed Groot zal openen en geef hem het woord. Nogmaals, probeer zo bondig mogelijk, zoals u dat net al deed, te antwoorden. Houd de vraag van onze commissie alstublieft goed in het achterhoofd. De vraag is hoe prijzen van en kosten voor huizen tot stand komen. We kunnen het wel over de huidige economische crisis hebben, maar wij willen echt kijken naar de werking van de woningmarkt en de vertaling daarvan in prijzen en kosten. Dat is de hoofdvraag die de onderzoekscommissie wil beantwoorden.
Ik geef het woord aan de heer Groot.

De heer Groot: Het is ons duidelijk geworden dat de woningprijzen in Nederland enorm gestegen zijn en dat dit ook geldt voor de hypotheekschulden. Ik stel een algemene vraag. We hebben gezien dat er ook in het buitenland perioden zijn geweest met heel grote prijsstijgingen. Ik vraag mij af of Nederland hiervan erg afwijkt. Wat is uw beeld hiervan?
De heer Aalbers sprak over het probleem van de kip en het ei: zijn de hoge huizenprijzen het gevolg van de ruime financieringsmogelijkheden, of is het omgekeerde het geval? De heer Aalbers is daarover heel stellig: zonder ruime hypotheek zouden de huizenprijzen nooit zo erg zijn gestegen. De heer Neuteboom heeft daarop een heel andere blik. Als ik zijn paper goed gelezen heb, staat daarin dat de financiering de vraag volgt. De heer Neuteboom schrijft in datzelfde paper echter dat vanaf 2001 het beeld kantelt, dat banken verslaafd zijn geraakt aan het verstrekken van hypotheek en dat vervolgens allerlei nieuwe constructies worden bedacht, zoals aflossingshypotheken en verruiming van hypotheekvoorwaarden. Spreekt de heer Neuteboom zichzelf daarmee niet een beetje tegen? Je ziet namelijk wel degelijk dat de banken hypotheek op agressieve wijze aan de man gaan brengen. Dat zal toch ook invloed hebben op de prijzen. Graag wil ik daarop een antwoord van de heer Neuteboom. Dat als aftrap.

De voorzitter: Volgens mij is dat helder. Ik stel voor dat de vier deskundigen de eerste vraag kort beantwoorden en dat de heren Aalders, Neuteboom en eventueel de anderen antwoord geven op de twee navolgende vragen van de heer Groot.
Ik geef het woord aan de heer Hebbink.

De heer Hebbink: Nederland wijkt op dit moment in positieve zin af van andere landen. Er zijn landen waar de prijsstijgingen veel dramatischer zijn geweest de afgelopen tijd. We hebben het nu over de jaren sinds de kredietcrisis. Als je naar een langere periode kijkt – dat blijkt ook uit verschillende onderzoeken van internationale instanties – is de volatiliteit, de mate waarin de prijzen op en neer gaan en de sterkte van stijging en daling, in Nederland groter dan in andere landen. Nederland heeft ook eind jaren zeventig tot 1985 een flinke huizenprijspiëk gehad en daarop volgend een huizenprijsdalen. Daarna zijn de prijzen, zoals ik al zei, heel lang omhoog gegaan en naar beneden. Er zijn natuurlijk heel veel verschillende landen in de wereld waar het anders is en er zijn ook landen waar een en ander vergelijkbaar is, maar ons beeld is dat Nederland wat dat betreft wat aan de ongunstige kant zit, om het maar zo te zeggen.

Er is gevraagd naar de causaliteit, ofwel naar wat er eerst kwam, de kip of het ei. Wij trekken de conclusie dat de kredietvoorwaarden en de -verlening bepalend zijn voor de woningprijsontwikkeling. De kredietverlening hangt uiteraard af van de inkomensontwikkeling, de rente en heel veel andere factoren, maar in de jaren negentig – dat was ruim voor 2001 – zijn de voorwaarden in Nederland versoepeld. Banken telden de tweede inkomens mee en ze verstrekten steeds hogere loan to valueratio's. Ook dat is een kredietvoorwaarde en die is heel sterk versoepeld. Leningen waren tot in de jaren negentig niet veel hoger dan 80% van de woningwaarde. Misschien was het 85 of 90%. Die percentages zijn daarna uiteindelijk gestegen tot 120%. Een andere voorwaarde die is versoepeld, is die van de gedragscode. Eigenlijk moet ik het omgekeerde zeggen. De gedragscode is pas later ingevoerd, maar ook op grond daarvan zijn steeds ruimere voorwaarden gegeven en dat is vrij lang doorgegaan, namelijk tot 2008. In die zin is de causaliteit wat ons betreft dan ook vrij duidelijk.

De heer **Schilder**: In aanvulling op datgene wat de heer Hebbink net zei, merk ik op dat Nederland inderdaad afwijkt vanwege onder meer een buitengewoon lange periode van consistente prijsstijgingen, namelijk van 1985 tot 2008. Dat is een ontwikkeling die je in het buitenland ook niet terug zult zien. In andere landen zul je ook niet heel snel een prijsontwikkeling vinden zoals we die in Nederland in 1998 en 1999 hebben gehad. Je zag in een periode van drie jaar een inflatie van de woningwaarde van ongeveer 30%. In andere landen zie je niet een endogene vraag die gecreëerd wordt doordat de huurmarkt ontoegankelijk is en die totaal niet functioneert. We hebben het in dit geval weliswaar over de financiering van de koopwoningmarkt, maar in verdere analyses zou je er goed aan doen om de beperkte interactie tussen de koop- en huurmarkt daarbij in ogenschouw te nemen.

Ik kom op de causaliteit van de hypotheekvoorwaarden en de woningprijzen. Ik sluit mij wat dat betreft aan bij de woorden van de heer Hebbink die inhouden dat de verruiming van de kredietmogelijkheden die huishoudens hebben, volledig «uitgenut» wordt om in eerste instantie ruimer te kunnen wonen. Naarmate de tijd vordert, zie je dat die ruimte door mensen die willen toetreden tot de woningmarkt, steeds meer benut wordt om überhaupt toegang daartoe te verkrijgen.

De heer **Neuteboom**: Ik kom eerst kort terug op de internationale vergelijking. Grosso modo zie je dat in andere landen vergelijkbare dingen hebben plaatsgevonden. Als je dicht bij huis blijft, bijvoorbeeld bij België, zie je dat er soms enige vertraging is en dat ze nu en dan wat voorop lopen. Maar ze hebben dezelfde prijsontwikkeling doorgemaakt als wij en op dit moment zitten ze zelfs nog steeds hoger dan wij. Je ziet in een aantal Angelsaksische landen, bijvoorbeeld in Engeland en Australië, dat de volatiliteit in prijzen veel groter is geweest. Wij hebben eind jaren zeventig tot begin jaren tachtig een forse crisis op de woningmarkt gehad. Er was toen sprake van prijsdalingen. Wij moesten wachten tot 2008 totdat de volgende crisis kwam. In die periode hebben bijvoorbeeld Engeland en Australië twee extra crises gehad. Er zit dus nog wel wat ruimte in.

Gevraagd is naar de causaliteit. Ik zal de laatste zijn die ontkent dat bijvoorbeeld aan het eind van de vorige eeuw, begin deze eeuw, de hypotheeknormen tegen welke mensen konden lenen, veel royaler en ruimer waren dan 10, 20 of 30 jaar geleden. Ik vind dat dit een teken is van volwassenheid. Dat wil niet zeggen dat er in diezelfde periode niet heel belangrijke factoren zijn geweest die ertoe bijdroegen dat mensen wilden

kopen. Dat had te maken met – om drie belangrijke factoren te noemen – forse inkomensstijgingen in de jaren negentig, een forse rentedaling in de periode negentig tot vijfennegentig daalden de rentes met 5%. Er was sprake van halvering van de rente. De banken brachten de bruto rente in rekening bij hun klanten. En je had ook nog het idee dat mensen steeds meer uit de huursector werden weggejaagd omdat in die sector, als gevolg van die bruteringsoperatie, heel forse huurstijgingen waren. Dat maakte dat mensen die kant op wilden gaan. Je ziet in een aantal internationaal vergelijkende studies dat een en ander niet altijd met horten en stoten ging, maar dat er duidelijk een link was: er waren eerst prijsstijgingen en vervolgens was er sprake van verruiming van normen. Er zijn twee dingen die je daarbij mag aantekenen. Enerzijds is dat het feit dat de verruiming van die normen in de jaren negentig deels gebruikt is door consumenten om meer kwaliteit te kopen. Er was wel degelijk sprake van hogere prijzen, maar er was ook meer kwaliteit. Om het maar virtueel te maken, zeg ik het volgende. Als u de metro neemt naar Ommoord in Rotterdam en daar een beetje rondkijkt, neemt u vervolgens weer de metro en gaat u naar Nesseland. Dan ziet u daar een prachtige woonomgeving en prachtige huizen. Dat is een «plaatje» dat heel veel geld heeft gekost en dat is ook in die prijsstijgingen van de jaren negentig en daarna meegenomen. Je ziet dat rond 2001 – dat is de periode waarin die ICT-bubbel uit elkaar is gespat – die positieve effecten die leidden tot een extra vraag naar koopwoningen, zowel in Nederland als in andere landen langzamerhand als het ware uitgewerkt waren. De rente was stabiel, de inkomens werden wat vlakker en de effecten van de huurstijgingen in de corporatiesector en de particuliere verhuurders raakten als het ware ook steeds meer uitgewerkt. Dat vuurtje moest nog een beetje aangewakkerd worden. Je ziet dat er sprake was van een omkering, namelijk van een royalere hypotheekverstrekking, ondermeer door de introductie van aflossingsvrije hypotheek of een gedeeltelijke introductie daarvan. Verder zie je duidelijk dat de koopkracht van consumenten toenam en dat zich dat vertaalde naar hogere prijzen. In de periode van 2001 tot 2008 was er nog steeds sprake van een positieve stijging, maar in die periode hadden we het niet meer over dubbele cijfers of iets dergelijks, zoals we dat in de jaren negentig gewend waren.

De heer **Groot**: Mag ik dan zeggen dat tot 2001 de banken de vraag volgden en dat er na die periode door de banken als het ware meer werd geduwd?

De heer **Neuteboom**: Ja, op grond van de analyses en de cijfers lijkt dat de ontwikkeling te zijn geweest. Die omkering heeft rond die tijd plaatsgevonden en daarvoor zijn die logische verklaringen te geven.

De **voorzitter**: Om de verschillen van inzicht scherper te krijgen, zeg ik het volgende. Eigenlijk zegt u gewoon dat u die causaliteit zoals de heren voor mij die beschrijven, veel minder duidelijk ziet. Klopt dat?

De heer **Neuteboom**: Ja.

De **voorzitter**: We hebben van de heer Aalbers nog een antwoord te goed op de vraag over de internationale vergelijking en er is ook een vraag van de heer Groot.

De heer **Aalbers**: Ik ga in op de prijsstijgingen in het buitenland. Ja, Nederland wijkt af, maar het is niet een heel extreem geval. Een van de collega's zei dat er tussen 1985 en 2008 een uitzonderlijke prijsstijging was

die maar doorgaat. Dat is waar, maar de meeste andere landen hebben in de jaren negentig of in de eerste acht jaar van de 21ste eeuw een prijsstijging gezien. Vaak zagen ze beide. Het klopt dat dit in het geval van Nederland iets extremer was. Voor mij zit het grote verschil niet in de prijsstijging op de woningmarkt. Het grote verschil is naar mijn idee de groei van de hypotheekschuld in Nederland die extremer is dan die in alle andere landen. Denemarken gaat inderdaad gelijk op met Nederland. Gevraagd is of de wijze waarop die markt is gegroeid, puur te maken heeft met volwassenheid. De vraag die daarbij gesteld kan worden is hoe je «volwassenheid» definieert. Als je 125% kunt lenen van datgene wat een woning waard is, is de vraag of dat volwassen is of dat een en ander iets te ver is doorgegroeid. Daarover kunnen we lang praten, maar het feit is dat het wat dat betreft in Nederland verder is gegaan dan in heel veel andere landen. In veel Engels sprekende landen is het wat dat betreft ook redelijk ver gegaan, maar dat gebeurde vaak op een andere manier dan in Nederland. Daarover kunnen we ook nog lang praten. Nederland is dus niet extreem als het om de prijsontwikkelingen gaat, maar ten aanzien van de groei van de hypotheekschuld laten alle internationale vergelijkingen zien dat we wat dat betreft redelijk extreem zijn, samen met Denemarken. Vaak is het verhaal dat de huizenprijzen het aanbod volgen van koopwoningen. Vaak volgen echter de huizenprijzen juist het aanbod van hypotheekleningen. De meeste mensen kopen immers een huis met een volledige hypotheek van 100% of 125%. Als je een grotere woning wilt kopen en je inkomen gelijk blijft of er is sprake van een inflatiecorrectie op je inkomen, dan kun je alleen een grotere woning kopen als je een hogere hypotheek krijgt. Ik zei eerder dat de hypotheekschuld veel harder is gegroeid dan de kooprijzen. Al is een deel van de groeiende hypotheekmarkt misschien te verklaren door de prijsstijgingen, er blijft nog veel over. Je kunt zeggen dat die hypotheekschuld zoveel sneller is gegroeid en dat je dat niet alleen op die manier kunt verklaren. Ook al kan de causaliteit twee kanten op gaan, die moet op zijn minst sterker gaan van de ruimere hypotheekvoorwaarden naar de prijsstijgingen. Die hypotheekschuld is namelijk, zoals ik al zei, veel extremer gegroeid dan dat de prijzen omhoog zijn gegaan. Dat is een belangrijk punt. Een ander belangrijk punt is dat er inderdaad een omslag is geweest aan het begin van de twintigste eeuw, maar dat al voor die periode de hypotheekmarkt erg is gegroeid. Er is een mooi rapport van De Nederlandsche Bank van 2001. Misschien is de heer Hebbink medeauteur daarvan. Ik meen dat de titel is: Hypotheekbedrijf onder de loep. Daarin wordt aangegeven dat er tussen 1994 en 1999 voor een gemiddeld huishouden met anderhalf inkomen – een persoon werkt dan fulltime en een persoon parttime – een hypotheek kon worden verstrekt die twee keer zo hoog was, gecontroleerd op het inkomen. Als je inkomen gelijk bleef en andere omstandigheden eveneens, kreeg men in vijf jaar tijd een hypotheek die twee keer hoger was. Vervolgens gingen de prijzen omhoog. Dat was geen wonder, want wat gebeurt er op een heel krappe markt zoals die er in het grootste deel van Nederland was? Ik zeg tegen mijn studenten: als jij de enige bent die een hogere hypotheek krijgt, kun jij een veel duurere woning kopen. Als alle Nederlanders echter een hogere hypotheek krijgen, gaan ze allemaal op dezelfde woningen bieden en zeggen ze allemaal dat ze er meer geld voor over hebben omdat ze een hogere hypotheek kunnen krijgen. Dat houdt de boel in gang. Vervolgens zeggen de hypotheekbedrijven dat ze mensen dan hogere leningen moeten geven. Maar daarmee zijn zij begonnen. Het is belangrijk om dat in de gaten te houden. Er is nog iets anders wat belangrijk is, namelijk de funding gap en securitisatie. Ik heb gisteren een grafiekje uitgeprint dat ik uitdeel. Ik keek

met name naar de vragen die u mij stelde. Vervolgens ging ik nadenken over de vraag welke vragen nog niet aan mij waren gesteld die ook belangrijk zijn om te beantwoorden. Dat is de vraag over de funding gap. In een van de stukken van de collega's staat al dat we tot begin jaren negentig in Nederland met name vertrouwden op depositofinanciering. Dat komt er kort gezegd op neer dat spaargeld binnenkomt bij een bank en dat het vervolgens wordt gebruikt voor hypotheeklen. Vanaf midden jaren negentig is er een enorme groei geweest op het gebied van securitisatie, het doorverkopen van hypotheeklen op een tweedehands hypotheekmarkt. Dat is een internationale ontwikkeling. In het grafiekje duidt de bovenste lijn de totale hypotheekschulden aan. Daaraan is een extreme groei te zien. Het zou mooi zijn als in het grafiekje ook een lijntje stond voor de woningprijsontwikkeling. Als dat er was, had u kunnen zien dat die lijn ook omhoog ging, al zou die niet zo heel scherp omhoog gaan. Het tweede lijntje dat wel omhoog gaat maar niet in zo'n extreme mate, duidt het spaargeld aan. En het derde lijntje dat pas vanaf halverwege de jaren negentig te zien is, geeft de securitisatie, het doorverkopen van hypotheeklen aan. We zien eigenlijk dat er vanaf midden jaren negentig een gat ontstaat tussen het spaargeld en de hypotheekschulden. Dat komt deels door het feit dat we in Nederland gebruik gingen maken van securitisatie. ABN AMRO, de Rabobank, ING en een hoop kleine hypotheekverstrekkers gingen hypotheeklen doorverkopen. Ze maakten daardoor geld op de balans vrij dat ze voor nieuwe hypotheeklen konden gebruiken of voor andere dingen. Momenteel roepen heel veel banken dat er een hogere rente is in Nederland omdat er een funding gap is. Er wordt minder gespaard dan er door de banken aan hypotheeklen wordt uitgegeven. Dat klopt en dat komt dus deels door de securitisatie, welke met het onderste lijntje wordt weergegeven. Dat is een belangrijk verhaal. Je ziet dat de hypotheekvoorwaarden zijn verruimd en dat de prijzen toen omhoog zijn gegaan. Maar de banken moesten dat geld natuurlijk wel ergens vandaan halen. Dat is deels door securitisatie gedaan. Het is dus ook belangrijk dat er niet alleen wordt gekeken naar wat de kip en het ei is, maar om je ook de vraag te stellen waar dat geld vandaan komt. Als het niet alleen uit het spaargeld komt, wat heeft het dan mogelijk gemaakt voor banken om hogere hypotheeklen te verstrekken? Deels was dat inderdaad mogelijk door een lage rentestand en andere zaken die ook door de heer Neuteboom werden aangegeven. Ik volg zijn verhaal wat dat betreft. Een ander belangrijk punt is echter het doorverkopen van hypotheeklen en de aansluiting van de Nederlandse woningmarkt op de internationale financiële markten.

De voorzitter: Ik stel daarover een korte vraag, zonder te vervallen in tegelwijsheden: de kip en het ei. Als ik uw verhaal aanhoor, denk ik dat de wal op een gegeven moment ook het schip zal moeten keren. Op een gegeven moment kan het niet meer verder op een bepaalde weg. Zegt u dat het moment is uitgesteld door de securitisatie, dus door die doorverkoop om aan meer geld te komen met als doel meer hypotheeklen te kunnen verstrekken?

De heer Aalbers: Er zijn natuurlijk twee kanten aan het verhaal. De ene kant is het verhaal van de banken, de vraag hoelang ze kunnen doorgroeien. Vanaf 2008 zie je dat securitisatie moeilijk wordt. De banken kregen dus niet meer spaargeld binnen en ze konden hypotheeklen ook moeilijker doorverkopen, waardoor het moeilijk werd om hypotheeklen te verstrekken. Er kwamen strengere voorwaarden en er moest worden geselecteerd. Als er 110 mensen vragen terwijl je maar aan 100 mensen iets kunt geven, is het logisch dat je strenger wordt. Je ziet dat dit

eveneens voor huishoudens gold. Enige tijd is het mogelijk om die prijsstijging bij te houden met een hogere hypotheek, een ander type hypotheek of door een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten waardoor je maandlasten een stuk omlaag gaan. Maar er komt natuurlijk een eind aan de groei. Op een gegeven moment kun je niet blijven doorgaan, want je inkomen blijft niet stijgen en je kunt niet een steeds groter deel van je inkomen uitgeven aan je hypotheek. Er zijn dus grenzen aan de groei. Dat geldt zowel voor de banken – de vraag is hoe ze het geld binnenhalen – als voor huishoudens. Voor de laatste groep is de vraag hoeveel geld er kan worden geleend in de wetenschap dat er sprake blijft van een gezonde situatie.

De voorzitter: Ed, heb jij aanvullingen of wil je doorvragen? Ik begrijp dat dit niet het geval is. Dan gaan we naar Betty de Boer.

Mevrouw De Boer: Ik stel een verdiepingvraag, want we voeren nu deze discussie. De heer Aalbers zegt heel duidelijk dat een ruimere financiering heeft geleid tot hogere prijzen. Heeft een ruimere financiering er niet toe geleid dat mensen een duurdere woning kunnen kopen? Er is natuurlijk een enorme vraag geweest en het verschil tussen vraag en aanbod heeft ook geleid tot een prijsstijging, want zo werkt het op een markt. Ik zou dat van de heer Neuteboom willen weten, want hij heeft volgens mij een iets andere visie daarop. Heeft een en ander niet geleid tot het feit dat mensen een duurdere woning konden kopen?

U hebt gesproken over de funding gap. Wij hebben nu te maken met een hypotheekschuld van ongeveer 640 miljard en daar staat ongeveer een bedrag van 300 miljard aan spaartegoeden tegenover. Dat was al het geval aan het begin van het jaar 2000. Toen konden de banken kennelijk nog wel heel goed op de buitenlandse kapitaalmarkten lenen en nu kan dat opeens niet meer. Een van u vieren noemde het ook in zijn verhaal. Ik weet niet meer wie het was. Hij zei dat de banken slechter konden lenen en dat ze daarom terughoudender zijn geworden wat de financiering betreft. Maar dat was aan het begin van de jaren 2000 ook al het geval en nu doen ze opeens veel moeilijker. Dat is echter misschien eerder een psychologische reactie dan een andere, maar de hieraan voorafgaande vraag stel ik aan de heer Schilder.

De heer Aalbers: U hebt gelijk. Als je een ruimere financiering krijgt, een hogere hypotheek, kun je een duurdere woning kopen. Maar het probleem is dat iedereen opeens die dure woning kan kopen, terwijl de woningvoorraad niet opeens extreem toeneemt. Ook als er flink wat woningen worden gebouwd, krijg je er niet ineens zoveel woningen bij dat er aan die vraag tegemoet kan worden gekomen. Als ik in mijn eentje een hoge hypotheek krijg, koop ik een veel duurdere woning. Dan heb ik een veel grotere woning voor mijzelf, maar als we allemaal een hogere hypotheek krijgen en die grotere woning kopen, zullen de prijzen omhoog gaan. Wij bieden dan namelijk allemaal voor diezelfde woning en dat drijft de prijs omhoog. Zeker in Nederland is sprake van prijsinelasticiteit. Ik meen dat twee of drie van de collega's dat in hun stuk hebben genoemd. Als mensen meer geld krijgen, wil dat niet zeggen dat er meer woningen zijn. Wij bieden dus op diezelfde woning.

Mevrouw De Boer: Ik stel nog een verdiepingvraag. Stel dat er voldoende woningen waren geweest, had een ruimere financiering dan ook geleid tot een hogere prijs?

De heer **Aalbers**: Waarschijnlijk was dat wel het geval geweest, maar in mindere mate. Je ziet ook dat in gebieden met minder krapte op de woningmarkt, de prijzen minder omhoog zijn gegaan. Dat neemt niet weg dat ze daar ook omhoog zijn gegaan. Het feit blijft immers dat een deel van de woningmarkt dan aantrekkelijker is en dat er nog steeds mensen in die woning willen als zij een hogere hypotheek kunnen krijgen. Het is echter, zoals ik zei, een minder groot effect dan op een markt waar sprake is van een tekort. Daarom zie je dat in Amsterdam en Utrecht die prijzen veel hoger zijn. Daar is namelijk een groter tekort, al hebben die mensen niet perse een veel hoger inkomen. Ik meen dat er nog een vraag over de funding gap was. Wat was de vraag ook alweer?

Mevrouw **De Boer**: ik heb gezegd dat die er aan het begin van de jaren 2000 ook al was. Wij sparen hier immers gewoonweg veel minder. De pensioenfondsen beleggen nu eenmaal heel veel in het buitenland. Toen moesten de banken ook alleen op de buitenlandse kapitaalmarkten gaan.

De heer **Aalbers**: Nee, ze moesten niet alleen op de buitenlandse kapitaalmarkt gaan. We zien inderdaad in het grafiekje dat het spaar-tegoed nog toeneemt. In de grafiek is ook te zien dat het lijntje dat staat voor securitisatie in de periode van 2000 tot 2008 extreem omhoog gaat. Dat betekent inderdaad dat men zich richtte op de buitenlandse geldmarkt. Deels richtte men zich ook op de binnenlandse geldmarkt. Ik noem de pensioenfondsen als voorbeeld. Daar was voor de hypotheek een hoop geld te halen.

De **voorzitter**: Ik geef de heer Neuteboom het woord en daarna de heer Hebbink, zodat zij kort kunnen reageren. Daarna gaan we over tot het stellen van de vervolgvragen. Misschien kunnen we dan ook een iets bredere invalshoek kiezen wat betreft het onderwerp financiering. Ik wil namelijk niet te diep in de funding gap terechtkomen, hoe interessant dat onderwerp ook is.

De heer **Neuteboom**: Ik denk dat de vraagstelster op de goede weg zit in de zin van wat er gebeurt als je meer inkomen hebt, een lagere rente en dus meer financieringsmogelijkheden. Of je hebt meer subsidies van de overheid in de vorm van de hypotheekrenteaftrek. Dan wil je meer woning kopen. Je wilt geen duurdere woning kopen, maar je wilt meer woning kopen. Je wilt meer kwaliteit enzovoorts. De vraag is wat er op korte termijn op de woningmarkt gebeurt. Er zijn niet voldoende woningen. Het aanbod is dus heel erg inelastisch, zoals ze dat netjes noemen. Dat betekent dat dit op korte termijn vooral in de prijs tot uitdrukking komt. Dan betaal je als consument een hogere prijs voor hetzelfde product. Begin jaren negentig trad dat effect op de woningmarkt op. Er kwam meer vraag en de prijzen gingen omhoog. Om welke reden dan ook kwam die vraag tot stand. En het duurde een aantal jaren in de Nederlandse context voordat de woningen tot stand kwamen. Dat duurde drie, vier of vijf jaar. In die drie, vier of vijf jaar zag men dat de woningen die op die markt kwamen, niet de woningen waren die we in 1980 bouwden, maar dat het prachtige nieuwe woningen waren. In die periode is er ook sprake geweest van een enorme kwaliteitsimpuls. Een groot deel van de prijsstijgingen dat er in de jaren negentig is geweest, had gewoonweg te maken met kwaliteit. Ik zeg nogmaals: ga naar Ommoord, de wijk die we in de jaren tachtig hebben gebouwd, en naar Nesselande, de wijk die we rond deze eeuw hebben gebouwd. Als je die wijken ziet, weet je dat daaraan een prijskaartje hangt.

De **voorzitter**: Ik geef het woord aan de heer Hebbink en vervolgens nog even aan de heer Schilder. Daarna gaan we door naar een vervolgdeel dat betrekking heeft op dit onderwerp.

De heer **Hebbink**: Ik heb een aanvulling op de woorden van de heer Aalbers. Als er niet meer gebouwd zou zijn, dus als het woningaanbod wel veel elastischer was geweest, waren de prijzen inderdaad waarschijnlijk minder sterk gestegen. En dan was er nog een ander groot voordeel geweest: dan hadden we meer woningen gehad en had de consument daaraan meer gehad. Als we er nu op terugkijken, heeft al die ruime financiering maar tot een ding geleid en dat is tot hogere prijzen. Ik overdrijf misschien een beetje, maar het is dus een sigaar uit eigen doos. Dat soort begrippen is hier dan van toepassing. We hebben daardoor geen groter woningaanbod gekregen. Dat is ook een deel van het probleem op de woningmarkt, dat inelastische aanbod. Daarvoor zijn allerlei redenen te geven, waarover u natuurlijk later te spreken komt. Ten aanzien van de securitisatie heb ik ook een kleine aanvulling. Die is inderdaad al veel langer geleden begonnen dan op dit moment. Pas sinds de kredietcrisis kan securitisatie als een probleem worden gezien en dat het ook een risico inhoudt. De markt is voor die financiering veel moeilijker geworden en daar zijn banken zich bewuster van geworden. Voor die tijd heeft securitisatie voor de huizenkoper ook voordelen gegeven. Als banken zich gemakkelijker kunnen financieren, kan de hypotheekrente wellicht lager zijn. Er zijn allerlei redenen aan te geven voor het feit dat de hypotheekrente een bepaald niveau heeft, maar die securitisatie heeft daarop positief uitgewerkt. In die zin was het geen ongunstige ontwikkeling. We zijn ons er echter nu pas bewust van geworden dat er ook een aantal risico's aan vastzitten.

De heer **Schilder**: Ik reageer kort op de prijsontwikkeling en de kwaliteit, dus op het verhaal van de heer Neuteboom. Het is natuurlijk wel zo dat de prijzen in Nederland gecorrigeerd worden op kwaliteitskenmerken. De relatieve ontwikkeling wordt dus eigenlijk zuiver gezien aan de samenstellingseffecten van de duurdere woningen die in Nesselande gebouwd worden. De prijsontwikkeling van 18% kan dus niet verklaard worden aan de hand van het feit dat we grotere huizen hebben neergezet. Daarmee wordt al enigszins rekening gehouden.

Met betrekking tot het kopen van grotere huizen zeg ik dat in ieder geval niet aantoonbaar is dat extra eigen vermogen – die overwaarde die veel huishoudens hebben opgebouwd, wat leidt tot meer capaciteit om nieuwe leningen af te sluiten en duurdere woningen te kopen – leidt tot meer consumptie, dus tot het eindeloos kopen en het maximaliseren van het fiscaal voordeel door een steeds hogere hypotheek te vragen en een steeds grotere woning te kopen.

Mij werd direct een vraag gesteld over het depositofinancieringsgat, namelijk of het een psychologische reactie was. Het gaat om een depositofinancieringsgat van 400 miljard euro. Na een aantal jaren moet dat geherfinancierd worden. Het grootste probleem voor banken is dat de effecten die zij verkopen op die tweedehandshypotheekmarkt, een vrij korte looptijd hebben. Dit, terwijl de hypotheek die zij verstrekken een veel langere looptijd hebben. Daarom moeten zij diezelfde hypotheek misschien wel drie of vier keer herfinancieren. Daar komt het risico van de funding gap vandaan.

De **voorzitter**: Dank. Ik geef de heer Groot nog even het woord voor de laatste vraag met betrekking tot dit onderwerp. Daarna wil ik door naar de kant van de overheid. We hebben het nu over de techniek, deels vanuit het

perspectief van de banken, de ruimte die zij hebben gekregen en de ruimte die zij hebben gecreëerd met hun nieuwe producten enzovoorts. ik wil dus naar de rol van de overheid, namelijk de dingen die zij in uw ogen zou kunnen doen of moet laten.

De heer **Groot**: Die funding gap is wel degelijk een actueel probleem. Ik had die dus op mijn lijstje staan en wil dit onderwerp graag afronden. Tegen de heren Schilder en Hebbink zeg ik dat onlangs de Baselse normen voor die securitisatie wat zijn versoepeld. Hebben beide heren het idee dat dit echt gaat helpen?

Het tweede punt is dat er twee financieringsproblemen worden gesignaleerd, waaronder de beschikbaarheid van het kapitaal van de banken. Verder zijn er de scherpe normen die voor de hypotheek voor consumenten gelden. Welke van de twee weegt zwaarder? Wat is het grootste probleem voor de huidige hypotheekmarkt?

Tot slot ga ik in op het zogenoemde Deense model waarover de heer Schilder heeft geschreven. De heer Neuteboom zei al dat wij ons vaak spiegelen aan Denemarken. Zou dat Deense voorbeeld voor de Nederlandse hypotheekmarkt aanbeveling verdienen?

De **voorzitter**: De vragen zijn gesteld, dus die zullen ook beantwoord moeten worden. Wie de schoen past, trekke hem aan. Wat mij betreft kan er op volgorde worden geantwoord. Misschien kunnen we beginnen met de heer Schilder.

De heer **Schilder**: Ik begin met het Deense model. Het traditionele Deense model is een relatief veilige manier om te securitiseren. Het risico dat banken lopen door de looptijdtransformatie, het kortlopende krediet dat ze aantrekken en het langlopende krediet dat ze wegzetten, wordt in Denemarken traditioneel in balans gebracht, waardoor de effecten die worden verkocht dezelfde kenmerken hebben als de hypotheek die worden verstrekt. Dat verlaagt het risico voor banken behoorlijk. Ik ben er niet zo van overtuigd dat dit model heel direct voor Nederland een oplossing biedt, omdat een belangrijk deel van het succes van het Deense model, en eigenlijk ook van de ontwikkeling van de securitisatiemarkt in de VS, in de impliciete overheidsgaranties ligt. Deense obligaties zijn nog nooit in default geraakt. Zodra ze dat eventueel zouden doen, staat de Deense overheid garant om de liquiditeit van de effecten te blijven garanderen. In de VS hebben Freddie Mac en Fannie Mae, government-supported enterprises, ook een impliciete overheidsgarantie, waardoor de middelen veel meer liquide zijn dan in Nederland. Mocht je het Deense model hier willen introduceren, dan zou je moeten praten over overheidsgaranties, maar die moeten hier juist worden beperkt. Dan de vraag of de hypotheeknormen de grote beperkende factor zijn, of het aanbod van banken. Ik denk dat de beperking vanuit de normen heel gezond is. De nadruk die nu ligt op het aflossen op de hypotheeksom is gezond, in ieder geval voor huishoudens die daardoor bij eventuele prijsdalingen minder snel gevangen raken in de eigen woning. Dat is een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Op de korte termijn, ook gelet op de demografische ontwikkeling, zit het probleem vooral in de aanbodzijde, de vraag of banken hypotheek kunnen blijven verstrekken, mede gezien het feit dat de hypotheekberg zich verder lijkt te ontwikkelen richting de 800 miljard euro, terwijl we nu nog op 650 miljard euro zitten. Naar mijn idee is het aanbod het probleem.

De heer **Hebbink**: Ik zeg alleen iets over het laatste punt, want ik heb geen inzicht in de vraag over Basel III. Ik weet niet meer dan wat banken er in de krant over hebben gezegd, en ze hebben niet geklaagd. De normen worden in 2013 inderdaad verscherpt. De grote vraag is of banken daar nog over heen gaan met nog scherpere financieringsvoorwaarden. Anderzijds zouden ook consumenten wel eens onder de norm kunnen gaan zitten. Er zijn gevallen denkbaar waarbij mensen toch besluiten om iets te gaan sparen en dus geen 106%, nu 105%, te gaan lenen. Zowel banken als starters zouden onder de norm kunnen gaan financieren. Voor starters lijkt dat ongunstiger, want een hypotheek kost qua aflossing en rente misschien wat meer dan voorheen, maar woningen zijn flink goedkoper geworden. Als je daar rekening mee houdt, en eveneens met de renteontwikkeling en de overdrachtsbelasting, dan zijn woningen sinds 2008 voor starters, vertaald in woonlasten, ook de nieuwe voorraden, veel betaalbaarder dan enige jaren geleden. Ik schat dat het voordeel zo'n 15% kan zijn.

De heer **Neuteboom**: Wat betreft de funding gap zie je dat banken graag een mix aan fundingsources gebruiken. Dat kan securitisatie zijn, maar ook spaargeld of covered bonds. Dat is een beetje het Duitse systeem. Afhankelijk van de regelgeving, onder meer Basel III, kiezen ze een eigen mix. Het Deense model is net iets anders dan het Duitse. Voor het Deense model zou nog additionele wetgeving nodig zijn, maar dit zou wellicht een vierde loot aan de boom kunnen zijn voor banken om hun funding te regelen. Er is al eerder gezegd dat fundings niet alleen negatief zijn. Een goede mix aan funding leidt ook tot lage kosten, hetgeen kan worden doorberekend aan de consument.

Dan iets over de hypotheekregels die nu zijn doorgevoerd. De problemen ontstaan niet zozeer door de hypotheek die je hebt afgesloten, maar door oorzaken als een scheiding of werkloosheid. Een voorbeeld. Als je in plaats van 50% aflossingsvrij en 50% annuïteit kiest voor 100% annuïteit, dan heb je na vijf jaar ongeveer 4,5% extra afgelost. Dat is leuk, maar zeker in de huidige markt is dat niet de oplossing. Daar moet je voorzichtig mee zijn. We zetten ons vaak erg af tegen die 50% aflossingsvrij, maar wat is daar eigenlijk mis mee? We hebben het nu over prijsdalingen van 16%, maar zelfs de meest grote zwartkijker denkt niet aan 50%. Vanuit de banken geredeneerd, is het een zeer acceptabel gebeuren, maar ook voor het kostenplaatje van de consument is het heel goed. Het is de vraag of meer annuïteit zoveel beter is. Dan nog iets, zeker als je vindt dat hypotheek en hypotheekschulden zo verschrikkelijk zijn. Ik blijf bij wat ik al in mijn inleiding zei: het aantal problemen is kennelijk heel erg laag, dus er is sprake van een bepaalde discrepantie tussen het een en het ander. Het verbinden van hypotheekschulden met de problemen van banken, overheid of consumenten ligt niet zo voor de hand als wel eens wordt gedacht.

De heer **Knops**: Twee korte vragen. De eerste kwestie is al een aantal keren teruggekomen. De heren Neuteboom en Hebbink spreken elkaar enigszins tegen als het gaat om de volatiliteit en de effecten ervan. De heer Neuteboom stelt dat het wel meevalt, terwijl de heer Hebbink spreekt over een groot probleem. Ik krijg dat graag wat meer geduid. Dan nog iets over het verplicht voor 100% aflossen van de hypotheek. Hoor ik de heer Neuteboom zeggen dat de verplichting die nu wordt opgelegd verkeerde effecten heeft voor de huizenmarkt en dat dit een overdreven gevolg is van de klepel, die niet bijdraagt aan de oplossing van het probleem?

De heer **Neuteboom**: Eerst de volatiliteit. Volgens mij is er niet zoveel verschil tussen wat de heer Hebbink en ik zeggen. De volatiliteit in Nederland is over een lange termijn gemeten best hoog, maar in een aantal landen is de beweging van de prijzen nog sterker geweest. Als wij naar Engeland of Australië kijken, dan zit er niet zo gek veel verschil tussen. We zitten in de situatie dat wellicht heel veel mensen willen kopen, maar daar tegenaan hikken. Wat je zou willen, is dat de woonlasten die horen bij het huidige prijsniveau niet extra stijgen, want daarmee wordt de vraag veel minder gestimuleerd. Als je een maatregel neemt als het de facto afschaffen van de aflossingsvrije hypotheek, dan gaan de woonlasten bij het huidige prijsniveau omhoog. Dat betekent dat meer mensen zullen wachten en de aanschaf van een woning zullen uitstellen. Dat is het tegenovergestelde van wat je wilt bereiken. Het ligt altijd moeilijk in de politiek, maar eigenlijk zou je ook op dit punt een beetje anticyclisch beleid moeten voeren.

De **voorzitter**: Daar gaan wij het zo over hebben, want dat is een mooi bruggetje, maar eerst de heer Knops nog een keer.

De heer **Knops**: We blijven nog even bij het cyclisch beleid. Een vervolgvraag aan de heer Neuteboom. In hoeverre zou de oplopende inflatie een zachte landing kunnen betekenen voor het probleem van nu?

De heer **Neuteboom**: Bij oplopende inflatie spreek je over twee tiende of drie tiende. Oplopende inflatie zou de impact van de schuldenberg, of het nu macro of micro is, kunnen redresseren, op voorwaarde dat de inkomens van huishoudens de inflatie een beetje volgen. Als de inkomens onder druk komen te staan, dan verandert de verhouding tussen de betaalcapaciteit van individuele inkomens of van de overheid als totaal versus de schulden die ertegenover staan, niet wezenlijk. Het is maar een halve oplossing als de inkomens niet meestijgen.

De heer **Aalbers**: Even over Basel III. Mijn inzicht is ook dat banken en hypotheekverstrekkers hier in bredere zin voordeel van hebben, maar ik heb geen flauw idee in hoeverre dit echt een voordeel is en wat ze ermee kunnen. Ik ga buiten mijn boekje als ik daar meer over zou zeggen. Dan de aflossingsvrije hypotheek. De heer Neuteboom heeft gelijk als hij zegt dat 50% aflossingsvrij op zichzelf niet per se een probleem is voor huishoudens, omdat de prijzen niet meer dan 50% zakken. Maar het is wel nadelig voor de hypotheekrenteaf trek, want mensen blijven daar veel langer gebruik van maken. Ook het niveau waarvan ze gebruik maken, is hoger. Dat betekent dat je er meer geld uit de schatkist aan besteedt. Dat is een politieke keuze. Die kan worden gemaakt, maar dat is de consequentie als 50% aflossen wel mag. Anders moet je volledig aflossen, maar dat zorgt ervoor dat de prijzen een beetje hoog blijven. Als mensen worden gedwongen om volledig af te lossen, dan kunnen ze in de praktijk iets minder lenen, omdat de maandlasten hoger zijn. 50% aflossingsvrij klinkt mooi, want dat houdt de prijzen een beetje op peil, maar op termijn ben je duurder uit. Er zitten dus haken en ogen aan beide kanten.

De **voorzitter**: Mijnheer Schilder. U daagt mij uit om u het woord te geven. Als u dat heel kort kunt doen, dan mag het, maar het laatste half uur wil ik focussen op mogelijke ingrepen door de overheid.

De heer **Schilder**: De heer Neuteboom spreekt zich een beetje tegen met zijn bewering dat er een groot verschil zit tussen 100% of 50% aflossen. In eerste instantie merkt hij op dat het verschil tussen een 50/50-verdeling in

de hypotheek en een aflossing van 100% na vijf jaar 4,5% extra aflossing oplevert. Tegelijkertijd zou dat een heel groot probleem zijn voor de woningmarkt. Het is een beetje een achterhoedegevecht, want uiteindelijk kun je altijd, mocht een deel van de woning gefinancierd blijven, alsnog kiezen voor herfinanciering.

De **voorzitter**: Dank voor deze aanvulling. Het getuigt van wijsheid dat de heer Neuteboom daar niet op reageert, want dan zouden wij in een woordenwisseling terecht komen. Ik wil door naar het volgende punt. Kan ik één van de Kamerleden het woord geven over het overheidsbeleid? Ik heb zelf veel interesse in de mogelijkheid van de overheid om te anticiperen en de mogelijkheid tot het voeren van anticyclisch beleid. Ik geef eerst het woord aan mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer**: De fundamentele vraag is in hoeverre de overheid iets zou kunnen doen om de huizenprijzen stabiel te houden, dan wel de woningmarkt te beïnvloeden. Daarbij speelt ook de hoge hypotheekschuld. Twee jaar geleden was dit ineens een issue, terwijl het vier jaar geleden ook al een issue had kunnen of moeten zijn. Hadden wij dit niet eerder moeten erkennen? Hadden wij op dat moment niet moeten bijsturen? Dan kom je op de vraag wat de overheid doet. De hypotheekrenteaf trek, die er al zo lang is, heeft wel eens de schuld gekregen, terwijl er ook andere geluiden waren. Dat lees ik ook terug in de stukken van de deskundigen, namelijk dat die kwestie niet plotseling is ingevoerd, want dat zou een schokeffect tot gevolg hebben op de prijzen. We hebben het sec over de prijzen van de woningen. De vraag is of dit wel of geen invloed heeft gehad op de stijging van de huizenprijzen en wat wij nu kunnen doen – dat hebben wij de afgelopen tien jaar misschien nagelaten – om de woningmarkt ten goede om te buigen, om er misschien voor te zorgen dat die 800.000 huiseigenaren niet te veel onder water komen te staan en dat anderen een goedkopere woning kunnen kopen, wat ook weer een voordeel is. Wat kunnen wij vandaag de dag leren van de dingen die in het verleden «mis» zijn gegaan?

De **voorzitter**: Dat is zo'n beetje de kernvraag van het laatste half uur. Ik wil iedereen de mogelijkheid geven om te reageren op de vraag of de overheid eerder had moeten anticiperen en of zij een rol moet spelen in de demping, zowel op- als neerwaarts.

Mevrouw **De Boer**: De huizenprijzen dalen nu, maar ze zijn enorm gestegen. Dat onderzoeken we ook. De fundamentele vraag is of wij die daling moeten dempen, of er een rol voor de overheid is weggelegd wat dit betreft of wij dat wel moeten willen.

De **voorzitter**: Moet de overheid dus dempen, moet de overheid anticyclisch handelen? Dat lijken mij heldere vragen. De heer Aalbers.

De heer **Aalbers**: Eerst iets over de hypotheekrenteaf trek. Die is inderdaad niet nieuw. Dat klopt, maar het nieuwe in de jaren negentig was dat de hypotheekverstrekkers hypotheeklen zodanig gingen ontwerpen dat de hypotheekrenteaf trek zoveel mogelijk kon worden gebruikt. Mijs inziens had er toen moeten worden ingegrepen. De overheid had moeten zeggen dat de nieuwe hypotheekvormen best leuk waren, maar dat de hypotheekrenteaf trek was bedoeld om mensen, in ieder geval in de eerste dure jaren, te helpen met de hoge kosten van de rente. De hypotheekrenteaf trek was bedacht voor de annuïteitenhypotheek. Als mensen een annuïteitenhypotheek hebben, dan gaan de rentelasten in 30 jaar via een

vaste lijn omlaag. Ook de hypotheekrenteaf trek gaat 30 jaar lang via die lijn omlaag. De overheid had moeten aangeven dat de nieuw bedachte leningen weliswaar voldeden aan de letter van de wet, maar niet aan de geest van de wet en dat, als mensen met die nieuwe hypotheekvormen meer gebruik zouden maken van de hypotheekrenteaf trek, dit de overheid te veel geld zou kosten. De overheid had moeten zeggen dat mensen voor dat soort hypotheek niet meer gebruik konden maken van de renteaftrek. Anticyclisch beleid is mogelijk, maar daar had men eerder, in de vette jaren, mee moeten beginnen. Achteraf is het gemakkelijk praten. Er is de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen, zoals de beperking van het aflossingsvrije deel, en het naar beneden brengen van de 125% naar 106%, 105% en verder naar 100%. Dat zijn heel verstandige maatregelen, maar in deze markt leiden ze ertoe dat de prijzen omlaag gaan. Dat is vervelend voor veel mensen, maar het is net als met voedselprijzen. Je hebt liever dat die prijzen niet al te hoog zijn. Er zijn altijd partijen die veel belang hebben bij hoge prijzen, maar als de prijzen lager zijn, kun je een goedkopere woning kopen. We moeten nu gewoon door de zure appel heen bijten. De prijzen mogen niet te extreem dalen, maar we hoeven er niet kost wat kost voor te zorgen dat ze niet dalen, want de daling is heel gezond na een periode van twintig jaar waarin de prijzen alleen maar omhoog zijn gegaan.

De **voorzitter**: Pratend over de voedselprijzen is het heel logisch dat de heer Aalbers vindt dat we nu door de zure appel heen moeten bijten. Hoe kijkt de heer Neuteboom tegen de materie aan?

De heer **Neuteboom**: We praten nu over hypotheekschulden, maar in de jaren tachtig deden we dat ook. In de jaren negentig bestonden schulden uit persoonlijke leningen en hypotheek. Dat is gewoon een financieringsvorm. We erkenden dat niet echt als een schuld. Daar hebben we echter leergeld voor betaald. Vervolgens is gekozen voor de route van optimalisering van hypotheekvormen, zodat mensen er fiscaal het beste mee uitkwamen. Banken hebben dat misschien verzonnen, maar consumenten waren er dolgelukkig mee. Kijkend naar wat er nu gebeurt, vind ik dat de overheid iets moet doen aan de dalende huizenprijzen. Kijken wij naar ons totale vermogen, iets van 1200 miljard – dat is ons eigenwoningbezit ongeveer waard – dan hebben wij daar de laatste jaren ongeveer 15% van laten vallen. Dat is ongeveer 180 miljard. Dat moet iemand betalen. Voor een deel zijn dat de consumenten. Zij boeken dat af van de overwaarde van de woning, maar voor een deel ontstaan ook problemen bij banken en mensen wier hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning. Als je die prijsdaling laat doorgaan, dan wordt het erger en erger. Op een gegeven moment kunnen individuele burgers de hypotheek niet meer betalen, omdat de woningprijs veel en veel lager is geworden. Ook banken moeten er dan voor opdraaien, maar zij kunnen dat ook niet meer. Als je dat laat doorgaan, dan kom je in een neerwaartse spiraal terecht die alleen nog maar meer naar beneden gaat. De overheid kan anticyclisch beleid voeren door ervoor te zorgen dat de hypotheeklasten lager uitpakken voor mensen, zodat ze toch de woningmarkt opgaan. Je moet niet nog meer hypotheekrenteaf trek in het systeem stoppen, want dan wordt het alleen maar meer onbetaalbaar. Je moet innovatief zijn op de hypotheekmarkt. Je moet nieuwe producten ontwikkelen. Die zijn er overigens al, ook in andere landen. Zo kun je de hypotheekbetaling afhankelijk maken van de inkomensontwikkeling op de markt. Dan heb je een veel betere situatie gecreëerd.

Mevrouw **De Boer**: De heer Neuteboom spreekt over andere financieringsmogelijkheden. Misschien moet je ook naar pensioenfondsen kijken. Zij beleggen ook in het buitenland. Misschien moet je naar andere financieringsmogelijkheden kijken, zodat men minder afhankelijk wordt van het lenen op de internationale kapitaalmarkt.

De heer **Neuteboom**: Zeker. Pensioenfondsen zijn zeer internationaal georiënteerd. Als je ze kunt stimuleren om meer in Nederland te investeren, dan is dat per saldo ook goed voor de Nederlanders. Ik denk overigens dat pensioenfondsen meer een rol zouden kunnen spelen bij het oplossen van de funding gap dan bij het redden van de woningmarkt. Ik denk dat je daar eerder intermediairs als verzekeringsmaatschappen en banken voor nodig hebt.

De **voorzitter**: Misschien kunnen de drie andere deskundigen dit ook meenemen in hun reactie, want het gaat om een vorm van overheidshandelen.

De heer **Aalbers**: Pensioenfondsen kunnen ook bij de hypotheekmarkt worden betrokken, maar de toezichthouder heeft een flink aantal jaren geleden bedacht dat pensioenfondsen juist meer naar het buitenland moesten, vanwege risicospreiding. Je kunt stellen dat ze meer in Nederland moeten investeren, maar blijf ook denken aan de reden waarom ze naar het buitenland zijn gegaan. Je kunt niet beide zaken tegelijkertijd goed doen.

De heer **Schilder**: Het antwoord op de vraag of de overheid anticyclisch beleid zou moeten voeren om de woningmarkt en de prijsontwikkelingen een beetje in toom te houden, vind ik moeilijk. Ik heb een keer een weddenschap afgesloten bij Real Estate Finance aan de UvA over de prijsontwikkeling komend jaar. Uiteindelijk heeft een Zweedse hoogleraar de weddenschap met zijn voorspelling van min 20% de pot gewonnen. Er deden best veel mensen aan de weddenschap mee die zich expert op de woningmarkt durven noemen. Het is dus buitengewoon moeilijk om de prijsontwikkeling te voorspellen. Het zal ook heel moeilijk zijn om de woningmarkt te beïnvloeden, zonder dat sprake is van allerlei neveneffecten. De prijs beïnvloeden, is op zichzelf niet zo moeilijk. De vraag is echter of je dat moet willen. In een heleboel markten gebeurt het niet. De heer Aalbers sprak over de voedselmarkt, maar de overheid bemoeit zich ook niet met de prijs van het brood. Moet de overheid de prijsontwikkeling van nu proberen tegen te houden, met name de prijsdaling? De enorme prijsontwikkeling aan het eind van de jaren negentig heeft geleid tot een grote herverdeling van de welvaart tussen de bewoners van dat moment en de kopers die daar vlak na kwamen. Op zichzelf zorgen prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt niet voor meer welvaart, maar ze hebben er wel toe geleid dat een groep mensen heel rijk is geworden ten koste van een andere groep mensen. Die andere groep mensen bestaat voornamelijk uit starters die vanaf 2002, 2003 kochten en nu onder water staan. Juist daar zou de overheid een rol kunnen spelen, namelijk in het tegemoetkomen van deze mensen op de woningmarkt. Je zou kunnen denken in de richting van wat de minister heeft voorgesteld, namelijk het aftrekbaar maken van restschuld, en meer van dat soort zaken, om in ieder geval de financiering van restschuld en andere mogelijkheden in dat opzicht te accommoderen. De overheid hoeft dan nog niet eens te subsidiëren. Dan iets over het gestelde over pensioenfondsen als onze redding. Ik sluit mij in principe aan bij wat de heer Aalbers daarover heeft gezegd. Pensioenfondsen moeten risico's

spreiden, want ze zijn er niet alleen voor de koopsector, maar voor iedereen die zijn pensioen laat beheren. Als je pensioenfondsen in grote mate risicovolle hypotheek van banken laat kopen, dan leidt dat tot risicoconcentratie bij pensioenfondsen. Het is wel een optie om banken alle veilige NHG-gegarandeerde hypotheek te laten verkopen, maar zij zitten er niet op te wachten om hun tafelzilver te verkopen. De heer Bovenberg heeft een interessante suggestie gedaan met betrekking tot de financiering van woningen. Daarbij wordt gedeeltelijk teruggegrepen op het verhaal van de heer Neuteboom. Niet de gehele hypotheek hoeft dan te worden afgelost. De financiering van de woning wordt gezien als een soort lifecyclepotje, waarbij de overwaarde die je creëert door af te lossen op de hypotheek kan worden ingezet als aanvulling op het pensioen waardoor je je hypotheek eerder kunt financieren tegen de garantie van je pensioengelden. Dat is een aantrekkelijke optie, maar een directe rol van pensioenfondsen, gelet op de manier waarop die nu op basis van solidariteit zijn georganiseerd, zie ik niet zo zitten.

De heer **Hebbink**: Moet de overheid iets doen aan de huidige prijsdaling? Die prijsdaling is tot nu toe heel geleidelijk geweest en valt eigenlijk erg mee. Ik vraag me af of er wat dat betreft een probleem is. De tweede reden om voorzichtig te zijn wat dit betreft is dat de overheid en ook de centrale bank geen idee hebben van wat de woningprijs dan zou moeten zijn. Je hebt geen doel waar je naar toe moet werken wat dat betreft. Een wel steeds terugkomend probleem is de volatiliteit. Je wilt een redelijk stabiele ontwikkeling van de woningprijs en geen prijs die het ene jaar heel erg omhoog gaat, in termen van 20%, en het andere jaar weer hard naar beneden. Dat hebben we gelukkig overigens nog niet gezien. Wat zijn de problemen daarvan? Dit werkt door in de bestedingen, in de reële economie. Consumenten voelen zich rijker. Het vertrouwen gaat omhoog. Ze verzilveren hun overwaarde. We hebben in de jaren rond de eeuwwisseling gezien dat dit de economie alleen maar aanjaagt. De meeste beleidsmakers zijn het erover eens dat je bij een stabiele macro-economische ontwikkeling op langere termijn beter uit bent dan bij een boom/bust-economie als gevolg van op en neer gaande woningprijzen. De overheid is gebaat bij stabiele huizenprijzen. Wat kun je daaraan doen? Je moet de prijs in elk geval niet aanjagen. Dat hebben we gezien met de financieringsvoorwaarden. Door de hypotheekrente, door alle andere financieringsvoorwaarden reageerden de woningprijzen toch sterker op inkomens- en renteontwikkelingen. De financieringscondities, maar dat kun je volwassen noemen, hebben bijgedragen aan de economische op- en neergang in de afgelopen jaren. Dat is een reden voor de overheid om zich af te vragen of zij de prijzen moet stimuleren of afremmen. Neen, de overheid moet die stabiliseren en ervoor zorgen dat er geen fiscale verstoringen zijn die de prijzen onnodig laten fluctueren. Het zit in dit geval vooral in het afremmen van de hypothecaire schuldontwikkeling. De overheid zou zich dus op de financiering moeten richten.

De **voorzitter**: De heer Knops heeft nog een aanvullende vraag, evenals de heer Groot. Zij stellen hun vraag nu en dan behandelen we die als een soort slotvraag waar de vier deskundigen een reactie op kunnen geven.

De heer **Knops**: We kijken hier terug op hoe bepaalde dingen zijn ontstaan om uiteindelijk te concluderen of wij daar iets mee kunnen voor de toekomst. Nog even terug naar de afgelopen periode van continue prijsstijgingen. Zijn de deskundigen van mening dat die twintig jaar van prijsstijgingen – een complete generatie maakt daar deel van uit – heeft geleid tot een blind geloof dat die permanent zouden zijn, waardoor je

andere vormen van financiering zou krijgen? Wat had de overheid in die tijd kunnen en moeten doen om dit te beteugelen? Kunnen we lessen trekken uit de ervaringen in het buitenland? Zijn er voorbeelden dat men daar minder in de problemen is gekomen doordat de juiste maatregelen zijn genomen?

De heer **Groot**: Ik hoor tot nu toe een consistent geluid, want ook in hun papers geven de deskundigen aan dat de overheid niet moet proberen om af te dempen of de woningmarkt te voorspellen of te beïnvloeden. Momenteel staan 800.000 huizenbezitters onder water. De NVM voorspelt een daling van de huizenprijzen van nog eens 7%. Wat betekent dit voor het aantal mensen dat onder water staat? Je kunt wel zeggen dat de overheid niet moet stabiliseren, maar tot welke problemen kan dit nog leiden? Is de woningmarkt inmiddels bijna in evenwicht? Hoeveel kan er nog van de woningprijzen af? Ik heb nog een vraag aan de heer Hebbink in verband met de kredietvoorwaarden. Waarom heeft DNB in de jaren negentig en het begin van deze eeuw niet aan de bel getrokken toen banken hun kredietvoorwaarden steeds meer gingen versoepelen en steeds nieuwe constructies bedachten? Waarom heeft DNB dat toen niet geïmplementeerd?

De heer **Hebbink**: Een overmatige prijsstijging, zoals wij die in de jaren tachtig en negentig hebben gehad, in ieder geval een sterke prijsstijging, leidt bij alle partijen tot de verwachting dat die misschien wel steeds doorgaat. Een hele generatie kopers heeft nooit een prijsdaling meegemaakt. Die denkt dat dit op de een of andere manier zit ingebakken in de woningmarkt. Dat speelt zeker een rol. Daarin zal nu wel een kentering optreden. Had de overheid eerder moeten optreden? Er zijn verschillende elementen genoemd. Er is vaak voor gewaarschuwd en al eerder dan zojuist werd aangegeven. Er is gewezen op de publicatie uit 2001. De kwestie is bij de commissie-De Wit ook uitgebreid aan de orde geweest. Er is vaker gewaarschuwd voor de snel stijgende schulden en voor de verruiming van het krediet. Het onderwerp tophypotheek is ook al vrij lang geleden op de agenda gezet. We zouden precies moeten nakijken wanneer welke waarschuwingen zijn gegeven, maar er zijn er voldoende geweest. Het is moeilijk te zeggen hoe het verder gaat. De voorspellingen zijn dat ongeveer een miljoen huishoudens onder water komt te staan. In sommige gevallen gaat het om 1000 euro, maar in andere gevallen gaat het om tienduizenden euro's. We weten niet welke gevolgen dat heeft. Een deel van de mensen zal de verhuisplannen uitstellen. Gemiddeld verhuizen mensen om de zeven jaar. Dat kan best langer gaan duren. Dat helpt de woningmarkt niet, want je wilt naar een markt die in evenwicht is, maar dat kan nog lang duren door de restschuldpromblemen. Wat dat betreft is het goed dat daarvoor in de belastingplannen een aanvulling is opgenomen, in die zin dat de aftrekbaarheid voor een deel blijft bestaan, want de tienjaarstermijn zal de overgang wel versoepelen.

De heer **Schilder**: De prijsstijging van twintig jaar heeft inderdaad geleid tot een bepaald vertrouwen dat het zo zou blijven. Zijn mensen daar meer door gaan lenen? Dat zou zo maar kunnen. Dat is een beetje het verhaal van de heer Neuteboom. Ik denk dat dit zeker een rol heeft gespeeld, maar niet de belangrijkste rol in de ontwikkeling van de hypotheekschuld. Had de overheid eerder moeten optreden? Ja, dat had ze moeten doen. Dat is in lijn met het verhaal van de heer Aalbers, het liefst in het begin van de jaren negentig toen alternatieve hypotheekvormen werden ontwikkeld om het fiscale voordeel uit te nutten. Ik wil nu even stilstaan bij de 800.000 huishoudens die onder water staan, wat de gevolgen daarvan zijn

en wat de overheid daaraan zou kunnen doen. Een duidelijk gevolg is dat je niet meer gaat verhuizen. Voor een deel gaat het om huishoudens die de vraag uitstellen en die dus niet meer willen verhuizen, vanwege de restschuld. In een heleboel gevallen gaat het ook om huishoudens die niet meer kunnen verhuizen, maar dit wel zouden willen als zij de financiering rond zouden kunnen krijgen. Tot voor kort maakten banken niet heel veel gebruik van de mogelijkheden binnen de gedragscode hypothecaire financiering om de restschuld te financieren, maar die mogelijkheden zijn er wel. De banken maken er alleen weinig tot geen gebruik van. Daar ligt wellicht een rol voor de overheid. Voor een deel is dat al gedaan via het accommoderen van huishoudens met een restschuld door het fiscaal aftrekbaar maken van de restschuld gedurende tien jaar. De huishoudens die momenteel onder water staan, zouden ook gebaat zijn bij duidelijke afspraken over hoe je met de restschuld omgaat als je die gaat financieren.

De heer **Groot**: Hoe zouden die mensen kunnen worden geholpen als de huizenprijs bijvoorbeeld nog eens met 10% daalt? Hoeveel mensen staan dan onder water? Heeft u daar enig idee van?

De heer **Schilder**: Dat is een vrij eenvoudig sommetje. Dat aantal zal dan van 800.000 naar een miljoen gaan. Het klopt wat de heer Hebbink aangeeft. Nieuwe gevallen die onder water komen te staan, staan maar heel weinig onder water, van nul tot ongeveer 5000 euro, oplopend tot 10.000 euro. De problemen zitten bij de huishoudens met 20.000 tot 40.000 euro restschuld, soms nog meer. Die zitten vast, zelfs binnen de mogelijkheden van de gedragscode hypothecaire financiering. Als zij voldoen aan de nieuwe norm, als ze voldoen aan de Ipv die voor de woning wordt gevraagd, wordt de hypotheek niet verstrekt, omdat er geen duidelijke afspraken zijn gemaakt over hoe de restschuld moet worden gefinancierd. Nu wordt de restschuld tien jaar aftrekbaar, maar door die termijn zullen banken de restschuld zo financieren dat die in tien jaar moet worden afgelost. Als je naast je gewone hypotheek nog eens 40.000 euro in tien jaar moet aflossen, dan heeft dat een grote invloed op de leencapaciteit voor de resterende hypotheek, dus voor de bewegingsruimte op de woningmarkt die men overhoudt. Het NVM heeft verwezen naar een rapport, waarin dat aantal van 800.000 huishoudens wordt genoemd. Dat rapport gaat ook over de regels, waar de ruimte ligt en hoe huishoudens die willen gaan aflossen nog meer mogelijkheden kan worden geboden om de restschuld op een verantwoorde manier, binnen de huidige regels, af te lossen. Daarbij zou je kunnen denken aan het meefinancieren van de restschuld als hypotheek die dan vervolgens in 30 jaar wordt afgelost, waarbij de fiscaliteit na tien jaar stopt. In dat geval wordt de leencapaciteit niet beperkt, blijf je binnen de regels van de gedragscode, maar bied je huishoudens die nu omwille van een slapende overheid en een slapende toezichthouder geen kant meer op kunnen en zich gevangen voelen in de woning, toch meer ruimte. De overheid zou een initiërende rol kunnen spelen bij het duidelijker maken van de afspraken over wat daarmee moet gebeuren. Hebben we de bodem bereikt? Ik durf het niet te zeggen. Afhankelijk van wat er verder nog gebeurt met de fiscaliteit van de eigen woning is het antwoord: waarschijnlijk niet.

Mevrouw **De Boer**: De heer Schilder heeft het over een dertigjarige aflossing in plaats van tien jaar. De overheid heeft aangegeven dat de aftrekbaarheid tot tien jaar wordt beperkt. De banken maken daar hun eigen beleid op, maar wij kunnen die banken niet direct aansturen. In feite

mag het bedrag dus in 30 jaar worden afgelost, terwijl de fiscale faciliteit na tien jaar stopt. Dat is nu toch ook zo?

De heer **Schilder**: Ja, het gaat om het maken van afspraken met banken over hoe zij zich zouden moeten gedragen. Het gaat om aanvullingen in de gedragscode hypothecaire financiering, zodat aanvragers van een hypotheek op voorhand weten hoe er met hun restschuld wordt omgegaan. De mogelijkheden zijn er en de fiscaliteit is helder.

De heer **Neuteboom**: Markten zijn vaak een beetje manisch depressief. Dat zie je op aandelenbeurzen en op woningmarkten. Natuurlijk leidt een lange periode van prijsstijgingen ertoe dat mensen er vertrouwen in krijgen en hun gedrag erop aanpassen. Ik herinner mij een studie uit Engeland. In het begin van de jaren negentig, tijdens een crisisjaar, werd aan mensen gevraagd of zij een ander zouden adviseren om een woning te kopen. Rond de 80% zou dat niet doen. Twee jaar later was de markt uit de crisis. Dan kun je raden wat mensen op dat moment zeggen. Toen gaf ook 80% aan dat zij mensen zouden adviseren om een woning te kopen. Het kan dus heel snel gaan. Gisteren was het weer een sombere dag door de aankondiging van de heer Hukker dat er nog een prijsdaling van 7% aan zit te komen. Als hij en met hem de media dat 80 keer herhalen, dan is dat percentage al bijna geïncasseerd. Dan wordt het een selffulfilling prophecy. Dat leidt niet alleen tot problemen voor mensen die nu al onder water staan, dus de mensen die na 2004 hebben gekocht. Het leidt er ook toe dat heel veel mensen niet gaan kopen. Zij wachten tot die 7% binnen is. Neem 7% van 200.000 euro. Daar kun je nooit tegenaan sparen met je inkomen. Mensen gaan dus wachten, wachten en wachten. De prijsdaling van dit jaar wordt dan weer de beste voorspeller van de prijsdaling voor het jaar erop. Er zitten marges in, maar je moet daar heel erg voorzichtig mee zijn. Eigenwoningbezit heeft betrekking op de grootste uitgave die mensen doen. Dat wordt geschraagd door inkomenszekerheid, ook op langere termijn. De politiek zou daar goed over moeten nadenken. Ik ga er niet over discussiëren, maar als je om wat voor reden dan ook vindt dat er een flexibeler arbeidsmarkt moet komen, als je vindt dat, als mensen werkloos worden, ze sneller moeten worden gestimuleerd om werk te zoeken, dan moet je ook nadenken over systemen die ervoor zorgen dat mensen in die periode van hun leven – misschien zijn ze drie, vier jaar werkloos en hebben dan weinig inkomen – toch in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Kijk naar Engeland waar ze zo iets als een huursubsidiesysteem hebben, maar dan voor kopers. Dan bied je kopers een bepaalde zekerheid. Als je nu 45 bent, dan vraag je je af of je nog wel een woning moet kopen. Als je bij Capgemini werkt, dan gaat je salaris omlaag. Misschien word je wel werkloos, terwijl de heer Asscher nog heel lang aan de 50-plusmarkt moet werken, voordat die goed is geregeld. Als je wel werkend je pensioen haalt op je 67ste, dan krijg je weer problemen met je pensioenaanspraken. Over die zaken moet goed worden nagedacht, want als die op termijn niet worden opgelost, dan gaat de vraag naar koopwoningen op lange termijn onderuit.

De heer **Aalbers**: De heer Knops begon met de vraag of wij een blind geloof hebben gehad in de prijsstijging. Volgens mij hebben we oogkleppen op gehad. We wisten dat de prijzen op een gegeven moment omlaag zouden gaan, omdat ze niet zouden kunnen blijven stijgen. Mensen hebben dat voor een deel genegeerd. Er zijn veel waarschuwingen geweest. Dat heeft de heer Hebbink ook benadrukt. Niet helemaal een blind geloof dus, maar het was ook niet helemaal gezond. Wat had de overheid kunnen of moeten doen? Ik heb daar deels al antwoord op

gegeven. Er is ook gevraagd naar lessen uit het buitenland. Een les uit Engeland: het gefaseerd afschaffen van de hypotheekrenteaftrek kan heel goed verlopen als je dat op de goede manier doet. Daar begint Nederland nu mee, volgens mij ietsje te langzaam, maar het is goed dat er nu iets aan gebeurt. In het midden van de jaren negentig begon men er voor het eerst over te praten, maar het blijft een belangrijk punt, ook voor het op peil krijgen van de overheidsfinanciën. Het kan betekenen dat mensen er financieel door worden getroffen. Je kunt er al of niet voor kiezen om dat te compenseren, maar dat is een politieke keus. Die laat ik graag aan de politiek over. Ik kom bij de vragen van de heer Groot. Ja, volgens mij kunnen de prijzen nog wat verder omlaag, zeker omdat een aantal maatregelen nu effect krijgt, waardoor het voor mensen moeilijker wordt om te lenen. Aan de andere kant hebben banken nog steeds een probleem met de financiering. Er wordt wel eens gevraagd, omdat banken nu worden ondersteund, waarom ze geen hypotheek geven. Eigenlijk worden er twee dingen aan banken gevraagd. Er wordt gevraagd om mensen geld te geven, om het mkb geld te geven, maar anderzijds wordt gesteld dat banken veel te weinig eigen vermogen hebben en veel te veel geld uitgeven. Dat moet meer in balans worden gebracht. Dat zijn twee kwesties, maar je kunt ze niet allebei doen, net als met de pensioenfondsen. Dan nog iets over de onderwaterhypotheek. De heer Schilder heeft daar veel zinnige dingen over gezegd. Ik onderschrijf die volledig. In de VS heeft men de ervaring dat, als je als hypotheekverstrekker op een gegeven moment een deel van je verlies neemt, dit financieel gunstiger is dan mensen op een gegeven moment tot een executieverkoop dwingen. Bij zo'n verkoop gaan de prijzen nog een stuk verder omlaag. Dat kan heel extreme vormen aannemen. Ik kan er veel voorbeelden van noemen, maar vanwege de tijd zal ik dat niet doen. Maar als een bank ervoor zorgt dat voor 10% of voor 20% van de mensen de hypotheeklast omlaag gaat door ze een kleinere hypotheekschuld te geven, dan zou je daar als bank garen bij kunnen spinnen, al moet je op korte termijn een verlies nemen. Daarmee maak je de kosten van de hypotheek gunstiger voor mensen met een onderwaterhypotheek. Je kunt er als overheid ook op inspelen door mensen met behulp van een potje geld te ondersteunen. Heeft DNB niet te laat aan de bel getrokken? Volgens mij heeft DNB op de bel gewezen, ook aangegeven dat die bel steeds groter werd, maar verder vooral geblazen richting de bel. DNB heeft wel in kaart gebracht wat er aan de hand was, maar er is te laat aan de bel getrokken. De waarschuwingen van het IMF kwamen veel vaker door. DNB wees op de risico's, maar verbond er tot 2002 niet altijd consequenties aan.

De heer Schilder heeft de link tussen huur en koop ook al benadrukt. De woningproductie die zo hard nodig is, is de afgelopen jaren op gang gehouden door de woningcorporaties. Wat gebeurt er nu? De regulering wordt op allerlei manieren aangepast, maar deze heeft tot gevolg dat de woningcorporaties die de afgelopen jaren 80% van de nieuwbouwwoningen hebben gebouwd nog maar heel weinig zullen bouwen. Dat betekent dat de gehele markt in de problemen komt. Er moest inderdaad een aantal maatregelen in de richting van woningbouwcorporaties worden genomen, maar wat nu gebeurt, heeft een aantal zeer nadelige effecten. Het betekent in ieder geval dat de woningproductie nog verder omlaag gaat, vooral de productie van partijen die deze nog omhoog hielden. Ik verzoek de verschillende politieke partijen om goed na te denken over hoe ervoor kan worden gezorgd dat ook woningcorporaties kunnen blijven bouwen.

De voorzitter: Het laatste was heel duidelijk een brug naar een zeer politieke discussie. Dank voor die opmerking, die inhoudelijk ook een brug

is naar het volgende blok, want dan gaan wij het hebben over het aanbod en de inelasticiteit, een term die ook al even is gevallen, in het licht van de sterk toenemende vraag, die weer een resultante is geweest van een verruiming op een aantal punten.

Namens de gehele commissie dank ik de vier deskundigen. Ik ga nu proberen uw opmerkingen kort samen te vatten.

Nederland heeft in ieder geval te maken gehad, ook in internationaal opzicht, maar ook met het oog op een bepaalde periode uit het verleden, met stevige schommelingen in de prijzen. Daar zijn de deskundigen het over eens. In hoeverre dat erg is, in hoeverre dat heftig is geweest, daarover wordt genuanceerd gedacht. Daar zijn ook verschillen van inzicht over, maar de schommelingen in de afgelopen decennia zijn een punt van aandacht. We hebben het ook gehad over het eind van de schommelingen tijdens het laatste decennium en de huidige financiële situatie, met daaraan gekoppeld de funding gaps, de depositofinanciering, en de securitisatie. Die zaken hebben allemaal een rol gespeeld. Er is sprake geweest van een soort uitstel voor banken van iets wat uiteindelijk toch is gebeurd, namelijk geen eindeloze groeimogelijkheid meer. Ook dat is aangegeven. De vraag die heel relevant is en die in blok twee aan de orde komt, is die van mevrouw De Boer, namelijk: wat was er gebeurd als er meer woningen waren gebouwd? Met enige terughoudendheid, passend voor wetenschappers, is daarop geantwoord dat dit misschien tot minder stijging had geleid. Dat is voor de onderzoekscommissie een relevante vraag waar wij straks op doorgaan. De aanbodzijde is ook heel belangrijk, zeker bij een groeiende vraag die er toch echt wel is geweest. Qua causaliteit kan niet keihard worden gezegd dat het zo is geweest, maar er lijkt overeenstemming te zijn over het feit dat er sprake is geweest van ruimere voorwaarden en mogelijkheden tot versoepeling. Er is in de jaren negentig een enorme ruimte geweest wat dit betreft. Dat heeft gevolgen gehad voor de vraag en daarmee voor de prijs van huizen. De heer Hebbink stelde dat je niet kunt zeggen wat de juiste prijs is. Dat is, denk ik, altijd zo bij producten en markten. Je kunt dat nu eenmaal niet zeggen, maar je kunt wel zien dat er sprake is van een enorme schommeling. Daar kun je als overheid wel een mening over hebben. Daar kun je ook beleid op voeren. De deskundigen geven verder aan dat je dit omhoog of omlaag zou kunnen dempen en dat dit ook had moeten gebeuren in het verleden. Het kan ook gebeuren bij de neergang, maar er zijn in ieder geval mogelijkheden om iets te doen. Je moet echter ook niet zodanig in de markt ingrijpen dat je een totaal door de overheid gestuurde markt krijgt. Dat is volgens mij ook niet de wens van een groot deel van de Tweede Kamer, ook niet in het verleden. Het is wel juist dat de overheid dingen kan doen. Dat moet meer dempend zijn dan richtinggevend. Volgens mij is dit de samenvatting. Of die goed is geweest, hoor ik nog wel. Ik dank de vier deskundigen nogmaals zeer hartelijk voor hun tijd en inzet, ook voor de schriftelijke bijdrage. Het heeft ons inzicht weer vergroot. Daar zijn wij blij mee. Wij houden u op de hoogte van onze vervolgstappen. We weten u te vinden.

Sluiting 12.44 uur

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJEENKOMST

Blok II: Woningaanbod

Gesprek met:

- **Ir. Co Poulus, ABF Research**
- **Prof. dr. ir. Marja Elsinga, OTB (TU Delft)**
- **Dr. Roland Goetgeluk, ABF Research**

Vrijdag 11 januari 2013

Aanvang 13.32 uur

De **voorzitter**: Beste mensen, we gaan weer verder waar we waren gebleven. Ik heet iedereen die bij ons is, in het bijzonder de deskundigen, maar ook de mensen op de publieke tribune en de mensen die thuis meekijken, welkom bij de openbare gesprekken van de tijdelijke commissie Huizenprijzen.

De commissie heeft de komende maand een aantal gesprekken op het programma staan. Vandaag en aanstaande maandag vinden gesprekken plaats met deskundigen. Over een aantal weken vinden gesprekken plaats met mensen uit de praktijk en met andere belanghebbenden. De gesprekken vormen de tweede fase van het onderzoek. In de eerste fase heeft de commissie het uitvoerige literatuuronderzoek en het verdiepingsonderzoek gedaan.

Ik vraag de leden van de commissie om zich kort voor te stellen. Daarna zeg ik nog iets over het verloop van dit gesprek.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mijn naam is Betty de Boer en ik ben lid van de fractie van de VVD. Ik ben twee jaar woordvoerder geweest op het gebied van volkshuisvesting. Sinds kort ben ik ook woordvoerder op het gebied van het openbaar vervoer. Sinds die tijd ben ik lid van deze commissie.

De heer **Groot** (PvdA): Mijn naam is Ed Groot en ik ben lid van de PvdA-fractie. Ik ben in het dagelijkse leven fiscaal woordvoerder, maar ik ben ook lid van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Ik verdiep mij momenteel dus ook in de woningmarkt.

De heer **Knops** (CDA): Mijn naam is Raymond Knops. Ik ben lid van de Tweede Kamerfractie van het CDA. Ik ben woordvoerder wonen en als zodanig lid van deze commissie.

De **voorzitter**: Ik ben Kees Verhoeven. Ik ben voorzitter van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Mijn partij is D66, maar dat is voor deze dag niet zo relevant.

De commissie vloeit voort uit de reguliere onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. De Tweede Kamer wijst elk jaar een aantal onderwerpen aan die zij dieper wil onderzoeken. De woningmarkt en de totstandkoming van huizenprijzen was er daar in 2012 één van. We zijn met dit onderzoek vóór de verkiezingen begonnen. Inmiddels hebben we op basis van een literatuurstudie in kaart gebracht hoe de markt werkt, welke mechanismen er zijn en welke invloed daarvan uitgaat op de prijzen. Wij kijken een aantal decennia terug om daarna te kunnen duiden wat de overheid aan de huizenprijzen kan doen, mocht zij dat willen. Dat is echter onderwerp van een politieke discussie. Deze commissie probeert op een objectieve, feitelijke basis zo veel mogelijk kennis over deze markt te vergaren opdat de politiek daar in de toekomst haar voordeel mee kan doen. Deze

commissie zegt dus niet welke kant we op moeten gaan, maar zij zegt wel aan welke knoppen je kunt draaien als je een bepaalde kant op wilt gaan. Zo zou je het kunnen zien.

Voor dit deel van het gesprek hebben wij anderhalf uur. Van het gesprek wordt een stenografisch verslag gemaakt. Alles wat hier in de microfoon wordt gezegd, is hoorbaar voor de mensen thuis en wordt ook opgenomen. Ik vraag de sprekers dan ook om het knopje van de microfoon in te drukken als zij het woord nemen.

De drie genodigden krijgen zo meteen de gelegenheid om zich kort voor te stellen en een aftrap te geven op basis van het stuk dat zij naar de commissie hebben gestuurd. Daarna zullen de leden een aantal vragen stellen. De ervaring met de gesprekken uit het eerste blok, die wij vanochtend hebben gevoerd, heeft ons geleerd dat de discussie vrij snel interactief wordt. Dat juich ik toe. Je kunt dus op elkaar reageren, maar je laat elkaar ook uitpraten. Anderhalf uur lijkt mij voldoende tijd om een eind te komen, zeker voor een gesprek met drie personen. Houd het kort, dan komen er altijd weer nieuwe vragen. Als het echt te lang duurt, zal ik vragen om het antwoord af te ronden, maar vanochtend verliep dat prima. Mij lijkt dat ik hiermee de belangrijkste zaken heb genoemd.

Dit is het tweede blok. Het eerste blok ging over de financiën en de vraagkant van de woningmarkt. Nu gaan we spreken over de aanbodkant en over de manier waarop woningen in de genoemde periode tot stand komen. Zoals wij vanmorgen hebben gezien, veranderde daardoor de vraag. Toen de vraag enorm toenam doordat de mogelijkheden voor financiering werden verruimd, was een van de dingen die wij hadden verwacht, dat het aanbod erg snel zou veranderen. Dat is in feite in mindere mate gebeurd. Daar zullen we zo meteen ook over spreken. Daar zij we heel erg benieuwd naar, maar ook andere punten kunnen aan de orde komen.

De heer Groot zal dadelijk de aftrap geven. Ik geef echter eerst het woord aan de heer Poulus, zodat hij zichzelf kan voorstellen.

De heer **Poulus**: Ik ben Co Poulus, directeur bij ABF Research, een bedrijf dat onderzoek doet op dit terrein. Ik dank de commissie voor de stukken die zij mij heeft toegestuurd. Het zijn een heleboel teksten. Ik wil het vrij simpel houden. Uit de stukken van de commissie wil ik een centrale vraag overhouden en die vraag wil ik beantwoorden. Die centrale vraag is: waarom is niet gebouwd wat men wilde? Voor het antwoord op die vraag zie ik twee bouwstenen. De eerste heeft iets te maken met kunnen en de tweede iets met willen. De bouwsteen waarbij het gaat om het kunnen, appelleert in de vragen van de commissie aan het aanbod. De bouwsteen waarbij het gaat om het willen, appelleert in de vragen van de commissie aan de rol van de overheid. De eerste bouwsteen – we kunnen het niet – is naar mijn gevoel betrekkelijk simpel. De samenleving en de wetenschappers kunnen slecht vooruitkijken. We weten niet zo veel precies. We kunnen prognoses maken. Op sommige onderdelen, demografie en aantallen, kunnen we dat redelijk, maar op het gebied van economie, prijzen, gewenste woonlasten en gewenste kwaliteit kunnen wij dat niet. Dat houdt in dat men op de woningmarkt in onzekerheid moet plannen en vooruitkijken. Ik snap dat bouwers door deze onzekerheid voorzichtig opereren. Zij willen een overaanbod voorkomen. Dat is immers heel duur. De woningmarkt is bijzonder doordat woningen heel lang meegaan en heel kostbaar zijn. Een overaanbod op de markt houdt dus lang aan en kost dus veel geld. Doordat wij niet goed weten wat de toekomst zal zijn, kan ik begrijpen dat men met het aanbod voorzichtig is en dat niet altijd alles op de markt wordt gebracht waar op een bepaald moment naar wordt gevraagd.

De tweede bouwsteen in mijn betoog betreft het element «willen». Wij hebben hier te maken met een veelheid aan partijen. Zij spelen allemaal hun eigen rol, hebben een eigen visie en een eigen belang, maar zij hebben er allemaal belang bij dat er geen overaanbod is. Dat is iets anders dan het eerste wat ik noemde: wij weten het niet, wij kunnen het niet. Naar mijn gevoel is ook te zien dat partijen willen dat een overaanbod wordt voorkomen. Het gemak waarmee een veelheid van partijen – ontwikkelaars, bouwers en overheid – de handen ineen hebben geslagen op het gebied van de residuele grondprijsystematiek, is symptomatisch. Deze commissie praat daar vanmiddag nog met anderen over, maar het is opmerkelijk hoe snel partijen het eigenlijk eens zijn geworden over zo'n belangrijk element bij het voorkomen van overaanbod.

Het eerste deel snap ik wel, maar het tweede deel, het willen, heeft ermee te maken dat al die partijen op een verschillende manier kijken naar de differentiatie in de woningbouw. Ik spreek nu niet over de aantallen, maar over het bouwen van woning A of woning B, rood of blauw, huur of koop, goedkoop of duur. Dan blijkt dat er wat meer verschil is tussen partijen. De ontwikkelaars bouwen wat profijtelijk is, wat het meeste oplevert. Naar mijn idee is dat heel logisch. Wie kan hun dat kwalijk nemen? De overheid, met name de gemeentelijke overheid, heeft op dit punt wat steken laten vallen. Dat is een kritische kanttekening. Ik vind dat de gemeenten in de afgelopen jaren zich simpel hebben beperkt tot het bewaken van het in beton gegoten 30% sociaal. Zij hebben zich niet afgevraagd of dat in hun gemeente ook aan de orde was. Zij hebben zich daar vrij simpel aan vastgehouden. Voor zover zij al verder keken dan dat, zie je dat er een potpourri van verlangens en wensen is: bouwen voor de buurt, de uitstraling van de stad, het vasthouden van bewoners, het bouwen voor starters en huurders. Het is een potpourri, maar de woonconsument staat niet centraal. Naar mijn gevoel heeft dat ertoe geleid dat men op kleine locaties geweldig heeft gediscussieerd over plannetje A of B – 50 woningen of 100 woningen – maar dat over de strategie, de visie voor de lange termijn geen afstemming heeft plaatsgevonden.

Ik vat het samen. Waarom is niet gebouwd wat we wilden? We hebben te maken met een veelheid van partijen die weliswaar met veel lawaai over tal van onderwerpen, vooral kleine onderwerpen, met elkaar hebben gediscussieerd, maar die uiteindelijk allemaal een zeker belang hebben bij het voorkomen van overaanbod. Dat is immers kostbaar.

Mevrouw **Elsinga**: Dank u wel voor de uitnodiging. Het is mij een waar genoegen om hier te zijn. Mijn naam is Marja Elsinga. Ik ben hoogleraar housing institutions and governance aan de TU Delft. Het onderwerp van deze sessie is het woningaanbod, maar ik heb mij de vrijheid gepermitteerd om in mijn bijdrage het aanbod te benaderen vanuit een systeem-perspectief. De titel van mijn bijdrage is dan ook «De koop- en de huursector zijn communicerende vaten». Mijn bijdrage gaat vooral in op de vraag hoe je deze twee vaten beter met elkaar kunt laten communiceren. Dit doe ik aan de hand van drie acute problemen op de woningmarkt. Het eerste probleem is de hypotheekschuld. Het tweede probleem is dat er mensen zijn die een huis zoeken, maar geen huis kunnen vinden en het derde probleem is de stagnatie in de bouwsector en het dreigende verlies van expertise in deze sector. De vraag daarbij is wat de overheid moet doen.

Het eerste probleem is de hypotheekschuld. Moet de overheid het risico van de hypotheekschuld willen beperken? Naar mijn mening is het antwoord op deze vraag ja. Ik ben er dan ook blij mee dat de voorwaarden

in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) zijn aangescherpt. Dat heeft op de korte termijn natuurlijk geen positief effect op de koopwoningenmarkt. Je kunt over de details verschillen, maar naar mijn mening is dit iets waar we aan moeten wennen en waar we doorheen moeten op weg naar een nieuw evenwicht, een nieuw vertrouwen in het herstel van deze markt. Op de korte termijn hebben we te accepteren dat dit leidt tot een toename van de vraag naar huurwoningen.

Het tweede probleem wordt gevormd doordat men bij de vraag naar woningen niet kan rekenen op aanbod wegens het gebrekkig functioneren van de huurmarkt. Mijn aanbeveling is dan ook om te bezien hoe je de particuliere huurmarkt kunt verbeteren. Hoe kun je investeerders aantrekken? Ik doel dan niet alleen op institutionele beleggers, maar ook op particuliere beleggers. Hoe kun je ervoor zorgen dat deze markt flexibeler wordt? Dan kom je ook uit bij de woningcorporaties. Mijn aanbeveling is om een perspectief te bieden voor de lange termijn waaruit blijkt wat deze sector op de woningmarkt precies moet doen. Hoe verhouden de woningcorporaties zich tot de commerciële investeerders? Zijn ze een onderdeel van de markt of zijn ze een sociaal vangnet buiten de markt?

Het derde en laatste probleem is de stagnatie in de bouwsector. Hier is het natuurlijk de vraag wie er op dit moment wil bouwen. Wie ziet op dit moment rendement in deze markt? Mijn idee is dat je vooral moet kijken naar investeerders, verhuurders, met een langetermijnhorizon. Hoe kun je hen stimuleren om op dit moment te bouwen? Op de korte termijn ligt natuurlijk de vraag voor de hand of wij de verhuurderheffing niet kunnen ombouwen tot een investeringsimpuls.

De heer **Goetgeluk**: Goedemiddag. Mijn naam is Ronald Goetgeluk. Op dit moment ben ik nog werkzaam bij ABF Research. Ik ben de derde in het rijtje. Veel van wat mijn voorgangers hebben gezegd, kan ik redelijkerwijs onderschrijven. Dat was ook in mijn stuk te lezen. Een ding wil ik nog aanvullen.

Een groot gedeelte van het woningaanbod bestaat in feite uit doorstroomaanbod. Dat heeft dus niet zo veel te maken met de nieuwbouw als wel met verhuizingen binnen de bestaande voorraad. In de afgelopen decennia is het aantal van deze verhuizingen, van de doorstroming, naar beneden gedoken. Dat kun je ook terugzien in allerlei woononderzoeken, zeker in vergelijking met het Woononderzoek Nederland, het WoON 2012. Een vergelijking van het WoON 2009 en het WoON 2012 laat in ieder geval een afname zien van 200.000 verhuisbewegingen. Dat is geen schatting; dat is wat mensen echt hebben gedaan. De doorstroming daalt dus.

Een tweede aspect is de reactie op de vraag door nieuwbouw. Co Poulus heeft net al gezegd dat verschillende clubs verschillende belangen hebben bij bouwen. Te ruim bouwen is helemaal niet zinvol, want enige krapte op de markt is altijd gunstig voor de prijzen. Je wilt je spullen immers verkopen. Een ander belangrijk aspect van nieuwbouw is dat het buitengewoon moeilijk is om snel te reageren. Tussen het maken van een plan tot het uiteindelijk op de markt brengen van woningen verstrikt somt zes, zeven of acht jaar. Dat is een lange termijn. In de periode van 2007 tot 2012 hebben we de crisis nog niet eens gezien, terwijl veel van de bouwplannen in 2007 zijn gemaakt.

Is er nog een andere reden waarom men niet al te veel bouwt of wil ontwikkelen? Met z'n allen, en vooral de wetgever, hebben wij regels gemaakt waardoor een heleboel ontwikkelaars, bouwers en banken verschillende producten kunnen aanbieden. Men kan hun rendement ergens anders uit halen. Rendement kan zelfs met grond worden behaald, maar het kan ook voortvloeien uit allerlei andere investeringen. Het

bouwen van woningen is voor een corporatie niet langer de enige bron van inkomsten. Het zou dus een buitengewoon goede zaak zijn om heldere spelregels te maken: wat is de rol van de gemeente, wat is de rol van de corporatie? Dan wordt het immers duidelijk. Een van de zaken die mijn collega's ook al hebben genoemd, is dat een corporatie een volkshuisvestingstaak heeft. Je kunt natuurlijk stellen dat dit is bedoeld voor de mensen met de lage inkomens, maar er zijn ook groepen mensen met een redelijk inkomen. Zij zouden best in de particuliere huursector terecht kunnen komen. Maak er dus ook een particulier onderdeel van; in diensten met een algemeen economisch belang zou je het algemeen economisch belang dus kunnen scheiden van een commercieel deel. Ik meen dat dit op dit moment een belangrijke zaak is: wet- en regelgeving en een heldere scheiding van taken.

Dan noem ik nog een laatste aspect: de mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het aanbod. Eerlijk gezegd, meen ik dat dit gat helemaal niet zo groot is. Uit allerlei beoordelingen van consumenten van Vinex-locaties en woningen blijkt dat zij eigenlijk buitengewoon tevreden zijn. Als wij altijd het ideaalbeeld voor ogen houden en dan stellen dat zo gebouwd moet worden, zullen wij inderdaad zien dat wat wordt gebouwd, niet precies voldoet aan het ideaalbeeld van de consument. De consument neemt echter met een minder prima aanbod ook genoegen. Ik word altijd een beetje verdrietig van de stelling dat wij weer goed moeten gaan luisteren naar de woonconsument omdat daar niet goed naar wordt geluisterd. Als ontwikkelaars, bouwers, gemeenten en corporaties één ding goed hebben gedaan, dan is het wel dat zij buitengewoon goed hebben geluisterd naar de woonconsument; zij hebben gekeken naar de mate waarin hij bereid was water bij de wijn te doen als het aanbod wat zou tegenvallen en naar de mate waarin hij bereid was om wat meer geld te betalen voor een iets mindere kwaliteit. De consument is nog steeds buitengewoon tevreden.

De voorzitter: De commissie spreekt haar dank uit voor deze drie korte inleidingen.

Wij gaan over naar de eerste ronde met vragen.

De heer **Groot** (PvdA): Het is ons duidelijk geworden dat het bouwen van een huis in Nederland lang duurt. Daar zijn een heleboel redenen voor. Wij hebben gezien dat juist in een periode waarin de prijzen enorm stijgen, de woningproductie daalt. Tussen 1995 en 2002 verdubbelden de huizenprijzen. Vanochtend hoorden we dat er sinds 1985 zelfs een prijsstijging is geweest van 400%. Begin jaren negentig werden nog 100.000 woningen per jaar opgeleverd. Dat aantal daalt geleidelijk naar 60.000 woningen per jaar, terwijl de prijzen blijven toenemen. Ik hoor de heer Poulus zeggen dat alle partijen in de bouwkolom belang hebben bij een zekere krapte. Zij willen de continuïteit handhaven. In Nederland lijkt dit echter in extreme mate het geval te zijn. In voorbereidende studies is berekend dat de aanbodelasticiteit in Nederland 0,3 is. In het buitenland is deze 2. In Amerika is de aanbodelasticiteit 1,5. Ik snap dat men belang heeft bij een zekere krapte, maar waarom is dat belang in Nederland veel groter dan in het buitenland? Waardoor komt de bouwproductie in Nederland zo veel trager op gang dan in het buitenland?

De voorzitter: Aan wie stelt u deze vraag?

De heer **Groot** (PvdA): Ik vraag het aan alle drie, maar in het bijzonder aan de heer Poulus.

De **voorzitter**: Dan zal de heer Poulus als eerste antwoorden en dan kunnen de andere twee daarna op deze vraag ingaan. Het is natuurlijk wel een van de hamvragen van dit blok.

De heer **Poulus**: Ik ga mijn best doen. Ik kan overigens geen volledig antwoord geven op de vraag waarom het in Nederland nou zo veel anders is dan in andere landen. Ik heb wel een beetje verstand van hetgeen in Nederland gebeurt, maar ik heb wat minder verstand van vergelijkingen met andere landen. Daarin wil ik dus wat voorzichtig zijn. Wellicht willen mijn collega's mijn antwoord in dezen aanvullen.

Waarom wordt er in Nederland weinig gebouwd? Ik wijs eerst op het element dat ik net heb genoemd: het voorkómen van een overaanbod. Verder verwijs ik naar het element dat de heer Goetgeluk noemde: als de prijzen stijgen, duurt het nog rustig vijf of zes jaar voordat de ontwikkelaar of de gemeente in staat is om het aanbod te realiseren. Het duurt enige tijd voordat je hebt gezien dat de prijzen stijgen. Dan moet je nog plannen maken en dan duurt het nog even voordat de woningen er zijn. Het belangrijkste is dat de gemeenten en de bouwers hebben gedacht dat, ook al zijn de prijzen in het voorgaande jaar opgelopen, er geen enkele garantie is dat die prijsstijging zich tien jaar lang voortzet. Daarin hebben zij ook gelijk gehad. Tot en met 2008 liepen de prijzen almaar op, maar uiteindelijk zijn de prijzen gestagneerd.

Die ervaring hebben de ontwikkelaars zeker ook gehad eind jaren zeventig, begin jaren tachtig. Toen is in Nederland enige tijd op voorraad gebouwd; er werden woningen gebouwd die niet waren verkocht. Ik weet niet of de heer Groot zich dat herinnert, maar in het begin van de jaren tachtig waren er ineens allerlei woningen gebouwd zonder dat zij verkocht waren. Toen is een groot rijksprogramma opgesteld met het doel deze woningen van de koopsector naar de huursector over te hevelen. Dat heeft heel veel geld gekost. Die ervaring in het begin van de jaren tachtig heeft de bouwers geleerd om dat nooit meer te doen. Door het verleden, door wat zij destijds hebben meegemaakt, beginnen bouwers pas met het bouwen van een project als daarvan 70% is verkocht. Ik snap dat heel goed.

Als je daarnaast nog naar verklaringen zoekt waaruit blijkt waarom zij dat niet op ruimere schaal hebben gedaan, dan lijkt het mij dat er nog twee dingen zijn. Het eerste is dat alle partijen die bouwen in Nederland, maar een klein deel van het totale aanbod bouwen. Zelfs een grote partij zoals het Bouwfonds levert op jaarbasis toch maar een fractie van de 60.000 of 80.000 woningen die wel worden gebouwd. Het zijn allemaal kleine spelers op de markt. Zij hebben beperkte mogelijkheden. Het tweede argument ontschiet mij nu even; daar kom ik straks nog wel op terug. Het zit hem toch in de voorzichtigheid; er zijn geen garanties dat het aanbod over drie jaar, wanneer een en ander is ontwikkeld, ook weggezet kan worden.

Mevrouw **Elsinga**: Ik zei al dat dit niet mijn expertise betreft. Ik wil het laten bij twee kleine toevoegingen aan het antwoord van Co Poulus. De eerste toevoeging is dat Nederland niet het enige land is met een kleine aanbodelasticiteit. In het Verenigd Koninkrijk heeft de commissie-Barker een onderzoek verricht naar de problemen met de aanbodelasticiteit in de UK. Daarover is in 2004 een heel mooi en zeer lezenswaardig rapport verschenen. Dat bracht mij tot de conclusie dat Nederland in dit opzicht niet helemaal uniek is.

De tweede toevoeging is dat Nederland een behoorlijk strikte ruimtelijke ordening kent. Die heeft haar doelen, maar daardoor is ook de aanbodelasticiteit lager dan wanneer die strikte ruimtelijke ordening er niet zou zijn.

De heer **Goetgeluk**: Als derde in de rij sluit ik mij aan bij de woorden die al zijn gezegd. Het ruimtelijkordeningsperspectief is zeer bepalend. Dat heb ik ook in mijn stuk genoemd. In de tijd waarin het economisch gezien redelijk goed ging, hebben gemeenten en corporaties, maar ook de woonconsument zelf steeds hogere eisen gesteld. Projecten zijn weleens aangepast en verbeterd; dat soort zaken. Dat levert uiteindelijk ook een vertraging op. Het aantal woningen blijft dan min of meer hetzelfde. De reactie in de vorm van de omvang is dan tamelijk inelastisch. Ik meen dat dit op de meeste markten het geval is.

De heer **Groot** (PvdA): Dan stel ik toch een vervolgvraag. Het Verenigd Koninkrijk staat toch ook bekend om zijn restrictieve ruimtelijke ordening. Dat is een belangrijke verklaring die vaak wordt gegeven voor het inelastische aanbod. De heer Poulus zegt in zijn position paper dat dit er niet zo toe doet. Als er geen restrictieve ruimtelijkeordeningsregels waren geweest, dan was er volgens hem niet meer gebouwd, maar dan was er ergens anders gebouwd. Dat spreekt elkaar dan toch tegen. Misschien kan daar nog een reactie of verduidelijking op volgen. Ik begrijp het dan niet meer.

De traumatische ervaring die begin jaren tachtig is opgedaan, is een belangrijke factor geweest. De huizenprijzen kunnen ook zomaar omlaag gaan. Tegelijkertijd zien we bij de residuele grondprijzenbenadering dat er een behoorlijke marge is. Het risico dat de bouwer te kort komt, is in feite klein. Bij de residuele grondprijzenbenadering wordt de prijsdaling immers opgevangen door de gemeente. Dat volgt uit de systematiek. Ik begrijp niet waarom dat nou zo'n belemmering zou zijn.

De **voorzitter**: Ik merk dat er wat beroering is ontstaan. Dat is altijd goed in het begin van een blok. Door alle drie werd er wat gefronst. Ik geef hun daarom alle drie de ruimte om hierop te reageren. Het treft immers de kern van de aannames die wij willen bevestigen of ontkrachten.

De heer **Poulus**: Ik had het meest hard neergezet dat, als de ruimtelijke ordening geen beperking had gekend, er dan in Nederland elders gebouwd zou zijn, maar niet zo veel meer. Wellicht was er wel een beetje meer gebouwd, maar ik houd echt staande dat het weinig meer zou zijn geweest.

De **voorzitter**: Is dat bezien vanuit de voorzichtigheid?

De heer **Poulus**: Nee, dat is gelet op de manier waarop gemeenten met elkaar overleggen. Als zij plannen maken, vragen zij bureaus en andere adviseurs ontzettend goed om in kaart te brengen welk concurrerend aanbod er nog elders in de markt is. Als wij een studie doen, kun je altijd zeggen dat er ergens ruimte is voor woningen van een bepaalde prijs en kwaliteit, maar dan is het terecht dat alle ontwikkelaars zich afvragen of dat aanbod ook om de hoek of elders beschikbaar is. Zij realiseren zich dus ontzettend goed dat als zij ergens iets ontwikkelen, er een klein stukje verderop hetzelfde kan zijn. Daar kijken zij ontzettend goed naar; vandaar mijn stelling. Als je overal in Nederland had mogen bouwen, dan waren de gemeenten slim genoeg geweest: de gemeente Zoetermeer had wat

minder gedaan als Waddinxveen wat meer had mogen bouwen. Dat is de achtergrond van mijn stelling over de ruimtelijke ordening.

De **voorzitter**: Waarom is dit dan in de kantorenmarkt totaal niet gebeurd? Waarom is daar niet onderling afgestemd en gereguleerd? Waarom is daar niet voorkomen dat er veel te veel is gebouwd? Gemeenten hebben daarbij wel met elkaar geconcurrerd en tegen elkaar op gebouwd. Misschien chargeer ik het nu wat, maar ...

De heer **Poulus**: Ik ben op de kantorenmarkt erg slecht thuis, maar ik denk dat daarbij een rol heeft gespeeld dat het risico volledig bij de ontwikkelaars ligt en veel minder bij de gemeente. De gemeente is daar dus minder bij betrokken. Nog belangrijker is dat bij kantoren de marges veel groter zijn. Een kantoor is binnen tien jaar betaald. Daarbij kun je dus een zeker risico nemen. Als het twee jaar leegstaat, heb je toch betrekkelijk vlot alle kosten eruit. Daar kun je veel meer risico bij nemen. Bij woningen zijn de prijzen anders. Daarbij kun je veel minder risico nemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wat de heer Poulus nu aanzwengelt, is interessant. Kunnen bouwers niet ook veel meer winst maken met het bouwen van kantoren en kunnen gemeenten niet veel meer winst maken met de gronden?

De heer **Poulus**: Ik wil de collega's niet alle gras voor de voeten wegmaaien. Ik kom even terug op de vorige stelling van mijn collega over de prijzen. Bij de residuele grondbenadering zou de gemeente in principe met minder winst door grondomzet genoeg moeten nemen als voor de bouwer winst wegvalt. Het risico voor de bouwer blijft in eerste instantie natuurlijk wel bestaan, want hij ontwikkelt een plan en maakt daar kosten voor. Hij begint met het bouwen van woningen. Worden deze niet verkocht, dan rekent hij bij de gemeente niet minder af, want hij heeft die grond allang tegen een bepaalde prijs bij de gemeente afgerekend. Die grond heeft hij al in bezit. Het is dus niet de gemeente, maar de bouwer die echt het risico neemt als wordt begonnen met de bouw.

Mevrouw **Elsinga**: Ik sluit mij daarbij aan.

De heer **Goetgeluk**: Er zijn natuurlijk heel veel contractvormen die op grond betrekking hebben, tussen ontwikkelaars, tussen bouwers en tussen gemeenten. Je kunt dus niet puur zeggen dat bij residuele grondwaarde een bedrag overblijft dat in feite voor de gemeente kan zijn. Of het risico of de winst bij de gemeente ligt, is zeer afhankelijk van het contract, dat allerlei vormen kan hebben. Ik heb zelf in mijn position paper gezegd dat meer onderzoek doen naar al die verschillende contractvormen misschien wel veel belangrijker is dan de discussie over de ruimtelijke ordening. Ik sluit mij aan bij de opmerking dat gemeenten heel goed bekijken hoe zij met elkaar concurreren. De bouwbedrijven zelf hebben natuurlijk ook een beperkte bouwcapaciteit. Zij hebben ook lange tijd aan utiliteitsbouw gedaan. Daar zat dus ook een soort capaciteit vanuit de bouw bij. Je zou gewoon heel goed moeten kijken naar de vorm van het contract dat betrekking heeft op de grond. Dat zou naar mijn mening een heleboel kunnen verduidelijken.

De heer **Knops** (CDA): Ik wil nog even doorgaan op de elasticiteit dan wel het gebrek aan elasticiteit en op de imperfectie van de aanbodzijde van de woningmarkt. Alle sprekers hebben het in feite over regie. Zij noemen regie als antwoord op het niet-functioneren van de markt. Hoe zou dat in

de praktijk moeten? Moeten wij terug naar de contingentering van twintig jaar geleden, waarbij de overheid vanuit de toren in Den Haag bepaalt hoe het overal in den lande moet gaan? Is dat niet ook een imperfectie? Hoe zit het dan met de rol van de gemeente, die misschien én regisseur is én belanghebbende? Kunnen alle sprekers daar eens op ingaan? Want kan een oplossing zijn voor het probleem van de niet functionerende markt en de continue krapte aan de aanbodkant?

De heer **Goetgeluk**: Het woningaanbod is maar voor een deel nieuwbouw. Een zeer groot gedeelte van het woningaanbod komt tot stand door doorstroming. Een heleboel wet- en regelgeving over de financiering van de nieuwe woning – de AFM, 106% of 100% en ga zo maar door – heeft invloed op het gedrag van mensen. In het laatste kwartaal zijn door het Lenteakkoord en dat soort zaken de spelregels veranderd. Het aantal verkopen is toegenomen. Men moest wel. We zien ook dat een prijsdaling is opgetreden. Het is alsof je de buitenspelval stopt. Dat betekent dat er anders gespeeld gaat worden. Dat vindt plaats bij de doorstroom.

Wet- en regelgeving over de financiering voor starters spelen ook een enorme rol. Dat heeft dus helemaal niks met nieuwbouw en dat soort zaken te maken. Als je die verandert ...

De heer **Knops** (CDA): Natuurlijk, maar dat hebben we vanochtend besproken. We proberen nu vooral te focussen op de aanbodzijde. Het is natuurlijk een mix van onderdelen. We hebben het gesprek opgeknipt in een aantal onderdelen. Misschien kan de heer Goetgeluk wat meer ingaan op het aanbod van nieuwbouw. Daar ging de discussie van net over.

De heer **Goetgeluk**: Natuurlijk, maar de nieuwbouw is een onderdeel van het totale aanbod. Als wet- en regelgeving ervoor zorgen dat de consument minder kan financieren, zal hij ook veel minder snel willen verhuizen. Dan is het dus ook logisch dat aanbieders, in dit geval van nieuwbouw, minder snel zullen gaan bouwen. Waarom zouden ze? Dat is immers een verhaal met een hoog risico. Dus: niet doen. Iedereen volgt datzelfde proces. Uiteindelijk leidt dit tot een soort stagnatie. Het financieren van nieuwbouwprojecten is een groot probleem. Banken doen dat niet.

De heer **Knops** (CDA): Misschien heb ik mijn vraag niet helder gesteld. De heer Goetgeluk gaat in op de huidige situatie. Wij zijn met name geïnteresseerd in het antwoord op de vraag waarom de markt de afgelopen twintig jaar niet heeft gefunctioneerd zoals die had moeten functioneren en waardoor de prijsstijging tot stand is gekomen. De huidige situatie is inderdaad heel anders. Deze commissie kijkt nu echter vooral even terug.

De **voorzitter**: De heer Knops heeft een terecht punt. De huidige situatie is razend interessant, maar wij kijken echt naar de afgelopen decennia waarin de huizenprijzen enorm hebben gefluctueerd als gevolg van een zeer veranderende vraag.

In dit tweede blok proberen wij een antwoord te krijgen op de vraag waarom het aanbod zo beperkt blijft. Dat mag overigens vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Straks spreken we ook nog over huur en koop en dat soort zaken. Voor een deel is deze vraag al beantwoord, maar wij proberen nog naar de finesses te kijken en daarbij ook terug te kijken naar de jaren negentig.

De heer **Poulus**: Als ik het goed begrijp, gaat deze vraag ook over de regie. Hoe hadden we het anders kunnen organiseren om dit beter voor elkaar te krijgen? Vanochtend in de trein heb ik hierover met mezelf gediscussieerd. Het houdt me dus nog steeds bezig. Ik vind het een mooie vraag. De gemeenten zitten in een bijzondere situatie. Zij hebben een zekere publieke rol: zij moeten ervoor zorgen dat alle consumenten, niet alleen de onderkant, maar ook de bovenkant, goed worden bediend. Voor hen is echter ook de grondexploitatie van belang. De heer Knops vraagt half of het dan de oplossing is om vanuit de rijksoverheid via de Inspectie Volkshuisvesting overal af te rekenen. Dat denk ik niet. Ik loop al lang genoeg mee en ook dat heb ik meegemaakt. Het is niet meer van deze tijd om vanuit de rijksoverheid aanwijzingen te geven, zo van «in Appingedam moet u minstens dit of dat». Dat is het niet. Ik meen daarom dat de oplossing toen was, en wellicht ook in de toekomst is, om de meest voor de hand liggende speler verantwoordelijk te maken voor dit probleem en dat is de gemeente. Daar is het naar mijn mening in het verleden fout gegaan. De gemeente had een dubbele taak en dat had niet moeten. Het was helderder geweest om de gemeente vanuit haar politieke positie verantwoordelijk te houden voor het breed bewaken van de woningmarkt, voor het houden van toezicht opdat het juiste aanbod wordt gedaan. Dat zou haar primaire taak zijn. De consequentie zou geweest zijn dat je de belangen die de gemeente heeft bij grondexploitatie dan weghaalt. Dat had een traject kunnen zijn. Je had ervoor kunnen kiezen om de inkomsten uit grondexploitatie bij de provincie neer te leggen. Je had een rijksapparaat in kunnen stellen dat ervoor had gezorgd dat overal in Nederland bouwgrond beschikbaar is. Dan had je het belang van grondexploitatie en het feit dat de gemeente zich daarmee bezighoudt, weggehaald. Dan had je hen echt kunnen aanspreken op hetgeen waarvoor zij om de vier jaar politiek verantwoording afleggen: jullie moeten ervoor zorgen dat in deze stad het woningaanbod een beetje deugt. Dat was denk ik een betere regie geweest.

De heer **Knops** (CDA): U oppert een interessante gedachte, mijnheer Poulus. Er komen meteen enkele vragen bij mij op. Het is niet altijd zo geweest dat gemeenten veel hebben bijgekocht. Zij hadden van oudsher vaak grondposities. Dat kunnen we dus niet uitvlakken. Hoe zou je dat dan moeten oplossen?

Ik hoor u niet zeggen dat de grondexploitatie dan maar bij de markt moet blijven. Hij pleit ervoor om in een systeem van checks en balances een andere overheid verantwoordelijk te maken. Die overheid kan daarbij wel meeprofiteren van grondexploitaties, maar heeft dan geen dubbele pet op. Is dat wat u zegt?

De heer **Poulus**: Dat klopt, dat zeg ik. Of grondexploitatie iets oplevert of iets kost, zien we dan wel, maar ik had die inderdaad liever bij een andere partij gelegd. Dan heeft de gemeente een duidelijk taak, namelijk toezien op een juiste afstemming van vraag en aanbod.

De heer **Groot** (PvdA): Dit is een heel interessant punt. Loop je dan niet het risico dat de gemeente helemaal niet meer gaat bouwen? Door de positieve gevolgen van grondexploitatie heeft zij er nog belang bij om te bouwen. Als je dat weghaalt, heeft de gemeente er misschien helemaal geen belang meer bij om te bouwen. Dan kun je wel een opdracht geven, maar de mogelijkheden om voor de realisatie daarvan obstakels op te werpen, lijken mij dan oneindig.

De heer **Poulus**: Ik ga ervan uit dat de markt dan zijn werk doet en dat ontwikkelaars graag in de gemeente Waddinxveen willen bouwen als consumenten daarom vragen. Ik denk dat de bouw dan wel tot stand komt omdat de consument erom vraagt. De gemeente heeft dan vooral de taak om te bewaken dat de aantallen redelijk zijn en de kwaliteit juist is.

De heer **Knops** (CDA): Ik kijk even terug. Als dat zo gegaan zou zijn, zouden de prijsstijgingen die de afgelopen twintig jaar hebben plaatsgevonden, volgens u dan niet hebben plaatsgevonden? Of zouden die wel hebben plaatsgevonden, maar zou het geld dan nog vaker dan in de afgelopen twintig jaar gebruikelijk is geweest, in de zakken van de projectontwikkelaars terecht zijn gekomen? Wat waren met andere woorden de andere negatieve consequenties geweest van het model dat u noemt als wij dat zo hadden doorgevoerd?

De heer **Poulus**: Ik denk dat de prijzen zich niet anders zouden hebben ontwikkeld. U praat daar ook nog met anderen over. Dan hoort u, lijkt me, ook het verhaal dat vooral het dalen van de rente en de stijging van de inkomens in de afgelopen twintig jaar de belangrijkste drijfveren zijn geweest voor de prijsontwikkeling. Met een ander aanbod waren de prijsstijging die wij hebben meegemaakt en de prijsdaling die er nu aan zit te komen, niet anders geweest. Wel was het geld anders verdeeld geweest. Als je de grondexploitatie bij de gemeente had weggehaald, hadden de gemeenten daar niet van geprofiteerd. Dan hadden zij waarschijnlijk bij de rijksoverheid aangeklopt voor een grotere bijdrage uit het Gemeentefonds of voor een groter Gemeentefonds. Alle dingen die zij daarvan hebben betaald, hadden zij dan namelijk ergens anders vandaan moeten halen. Dat is waar.

De heer **Knops** (CDA): We kunnen nog geen conclusies trekken, maar als ik dan toch een conclusie trek, zou ik zeggen dat u een buitengewoon onaantrekkelijk scenario schetst. De prijzen zouden dan namelijk niet lager zijn geweest en als er opbrengsten waren geweest, zouden die ergens anders naartoe zijn gevloeid, en dus niet naar de overheid. Een aantal projecten zou men dan niet hebben kunnen uitvoeren.

De heer **Poulus**: Nee, nee, ik heb voorgesteld om daarvoor een rijksgrondbedrijf of de provincies verantwoordelijk te maken. Dan was het geld niet bij de gemeenten terechtgekomen, maar wel bij het Rijk of de provincies. Het was dus wel bij de overheid terechtgekomen. Ik meen dat de overheid, die de plannen maakt en de locaties aanwijst, er uitdrukkelijk voor moet zorgen dat er niet alleen plannen zijn aangewezen, maar ook bouwrijpe grond beschikbaar is. Dat ligt ook voor de hand. Vanaf dat moment zou zij het stokje moeten overdragen aan de markt: realiseer het maar, neem je risico's en lever de juiste kwaliteit tegen de juiste prijs. Dat zou ik een heldere taakverdeling vinden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hoorde ik u nu net zeggen dat meer aanbod niet per se had geleid tot een lagere prijs?

De heer **Poulus**: Inderdaad, dat hoort u mij zeggen. Ik heb eerder gezegd dat een andere ruimtelijke ordening en andere regels er niet toe geleid zouden hebben dat wij zo veel meer of minder aanbod hadden gehad. Vooral de inkomens en de renteontwikkeling zijn bepalend geweest voor de prijs. Ik denk dat wij daar heel nuchter in moeten zijn. De prijsexplosie die wij hebben gehad, hangt samen met andere zaken dan het aanbod.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik vind dat dit haaks staat op wat er geschreven is, namelijk dat gemeenten of andere partijen belang hadden bij het niet uitgeven van alle grond. Zij hielden de grond wat langer vast opdat die meer waard werd. Die werd meer waard omdat de woningen in waarde stegen. Waren vraag en aanbod meer in evenwicht geweest en waren er dus meer woningen aangeboden, dan waren de prijzen lager geweest. Dat is mijn optiek. Zo werkt een markt.

Mevrouw **Elsinga**: Dat klinkt heel logisch. Achteraf is moeilijk te bepalen of het zo zou zijn geweest of niet, maar ik denk wel dat het had geleid tot minder prijsstijging. Ik ben het echter helemaal eens met Co Poulus dat de inkomensontwikkeling en de lage rentes tot de prijsstijging hebben geleid. Heel belangrijk zijn ook de verruiming van de hypotheekvoorwaarden en de populariteit van de aflossingsvrije lening. Dat zijn volgens mij de allerbelangrijkste verklarende factoren voor de enorme prijsstijging die wij hebben meegemaakt.

De **voorzitter**: Daar hebben we het in het eerste blok over gehad. Aan het eind van het eerste blok heb ik een samenvatting in één minuut gegeven. Mevrouw Elsinga vat het samen in één zin. Die samenvatting is heel adequaat. De genoemde belangrijke factoren aan de vraagkant hebben inderdaad gezorgd voor prijsstijging. De reactie in de vorm van aanbod bleef echter beperkt. In Nederland is de desbetreffende inelasticiteit groter dan in andere landen. Heeft dat geen extra prijsopdrijvend effect gehad? Of zegt de heer Poulus dat wij helemaal niet moeten kijken naar dit aspect, naar de ruimtelijke ordening en de andere zaken omdat er dan nog steeds een hoge prijs was geweest? Is de reactie aan de aanbodkant niet echt een aanjager geweest in de periode waarin de vraag heel ruim was? Die vraag blijft dan toch overeind.

De heer **Poulus**: Uit het onderzoek van andere partijen en van onszelf blijkt dat wij ondanks alle inspanningen die wij daarvoor hebben gepleegd, geen enkel effect van het aanbod op de nationale prijsontwikkeling hebben kunnen kwantificeren. Wij komen uit bij de factoren die genoemd zijn. In alle eerlijkheid moet ik zeggen dat je effect ziet van het aanbod naarmate je het schaalniveau verandert. Ik geef maar weer het voorbeeld van de gemeente Waddinxveen. Als daar in een keer 200 woningen worden bijgebouwd, worden de prijzen daardoor wel beïnvloed. Op lokaal niveau, op die schaal, blijkt dat het aanbod wel invloed heeft op de prijs. Op de grote schaal van Nederland, met grote aantallen op een zich langzaam bewegende woningmarkt, is dat niet het geval. Dat blijkt uit alle onderzoeken, van het Centraal Planbureau, van het Onderzoeksinstituut OTB en van andere partijen zoals de Rabobank. Zij laten allemaal zien dat je niet hard kunt kwantificeren dat meer of minder nieuwbouw enig effect heeft op de woningprijzen.

De **voorzitter**: Dit is razend interessant. Wij zitten in het hart van de discussie. Ik geef alle drie de leden de gelegenheid voor het stellen van één scherpe vervolgvraag. Dan kan iedereen daar nog even op reageren. Het is een ferm gebracht punt. Het staat inderdaad ook in een aantal van de stukken. Het woord is eerst aan mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In 2000, 2001 en 2002 werd geboden op een woning. Allerlei mensen gingen op één woning bieden omdat er bijna geen woningen waren. Woningen werden bijna ongezien verkocht. Je moest er dus bij zijn als die woning werd verkocht. De vraagprijzen werd altijd overboden. Omdat er zo'n laag aanbod was, gingen de prijzen

omhoog. De heer Poulus zegt dat dit ook kwam doordat mensen wat te besteden hadden. Dat klopt. Dan kun je misschien ook een duurdere woning kopen. Ik heb het met eigen ogen gezien. Ik snap zijn redenering helemaal niet. Ik ben echter geen expert; daarom praat ik met u. Als er niet één woning was geweest – daarop hadden tien mensen geboden; daardoor werd de vraagprijs overboden en daardoor werd de prijs veel hoger – maar twintig van die woningen waren aangeboden, dan was de prijs toch veel lager gebleven?

De heer **Poulus**: Ik kan het mij wel voorstellen. Stel dat er in Nederland geen 80.000 maar 800.000 woningen zouden zijn gebouwd, dan zou de redenering van mevrouw De Boer logisch zijn. De marges zijn echter smal en in de praktijk hebben we gezien dat de productie zich beweegt tussen 0,7% en 1,1% van de bestaande voorraad. Met nieuwbouw kun je dus weinig productie toevoegen. Er waren bij wijze van spreken twintig gegadigden voor die woning, en dan zouden er misschien maar vijftien gegadigden voor die woning zijn geweest. Dat zijn de verhoudingen. Dat moet u zich goed realiseren. De marges waarbinnen gefluctueerd kon worden, waren heel smal. Uitgaande van de redenering van mevrouw De Boer hebben alle partijen geprobeerd om in een model aan te tonen dat het aanbod doorwerkt op de prijzen, maar dat is niemand gelukt. Ik denk dat dit de redenering is die erachter zit.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het tekort was eigenlijk al zo groot dat het toch niet kon worden ingehaald.

De heer **Poulus**: Waarschijnlijk hadden 800.000 nieuwe woningen wel effect gehad op de prijs, maar een verruiming van 60.000 naar 80.000 of van 80.000 naar 100.000 woningen ...

De heer **Groot** (PvdA): We komen wel tot elkaar, hoor ik.

De **voorzitter**: Tot elkaar komen is geen doel hoor. Ik hou wel van een scherpe discussie.

De heer **Groot** (PvdA): Als het aanbod geen enkele invloed zou hebben op de prijs, zou dat niet alleen het CPB-model omver werpen, maar ook mijn denkwereld als econoom.

De **voorzitter**: Zou u dan zelfs bij een andere partij terechtkomen, mijnheer Groot?

De heer **Groot** (PvdA): Nou, dat is een heel andere kwestie ... U gaf het voorbeeld van Waddinxveen, mijnheer Poulus. Wanneer je daar meer woningen bouwt, heeft dat een effect op de prijs. Als je dat in omliggende gemeenten zou doen, ging ook daar de prijs omlaag. Past het dan niet in uw denkrichting om te concluderen dat als er in Waddinxveen wordt gebouwd, dat dús zal betekenen dat er in omliggende gemeenten minder wordt gebouwd, omdat men ziet dat er in Waddinxveen meer wordt gebouwd? Zo kom je op uw verhaal dat het totale woningaanbod niet stijgt. Zit het niet eerder zo in elkaar?

De heer **Poulus**: Dat is correct. Zo heb ik het daarnet willen zeggen. Ze kijken inderdaad naar elkaar en stemmen het af. Als niet alleen in Waddinxveen maar in alle 451 gemeenten van Nederland de productie met 20% was opgeschroefd of zelfs was verdubbeld of vertienvoudigd, zouden we wel uitkomen op die 800.000 van daarnet. Dan zou er wel

degelijk een prijseffect zijn geweest. De smalle marges, die bewust zijn aangehouden – een kwestie van zowel «willen» als «kunnen» – om geen overaanbod te creëren, leidden ertoe dat het aanbod in het verleden niet heeft geleid tot enig effect op de prijs op landelijk niveau.

De heer **Groot** (PvdA): U sprak eerder over de termijn waarop een woning kan worden neergezet. De heer Goetgeluk sprak hier ook over. Is dit niet een belangrijk verschil met het buitenland, als je het hebt over de inelasticiteit van het aanbod? In het buitenland kun je misschien een woning binnen een paar jaar neerzetten. Dat maakt de risico's overzichtelijk. Kun je zeggen dat de termijn in Nederland zo ver weg ligt dat de aandring om te bouwen heel erg vermindert? Is dat echt een belangrijke factor waarin Nederland afwijkt van het buitenland?

De heer **Goetgeluk**: Ik denk dat dit inderdaad een verschil is met het buitenland. Het sneller kunnen bouwen en sneller kunnen reageren, ook op je eigen vraag, dus zelfbouw, zou een reactie kunnen zijn. We zien echter ook dat er in Nederland buitengewoon weinig wordt zelfgebouwd. Er zijn allerlei acties om dat te doen, maar de Nederlandse consument doet het heel erg weinig.

De heer **Groot** (PvdA): U bedoelt dus niet het particulier opdrachtgeverschap? Dat is ook een belangrijk onderdeel. Het feit dat bouwende partijen gedwongen zijn om zo'n lange tijdshorizon in acht te nemen, leidt ertoe dat de risico's veel groter zijn dan in het buitenland het geval zou zijn geweest.

De heer **Goetgeluk**: Ik denk dat u daarin gelijk hebt. Als dat allemaal korter zou kunnen zijn, had je ook minder grote risico's. Dan kun je je planningstermijn beter overzien. Dan zou er wellicht ook meer gebouwd zijn. Dan nog echter blijft het punt dat de vraag dermate groot is, en zelfs is gestegen in de periode waarin ook dat aanbod zou zijn gestegen, dat er nog steeds geen oplossing zou zijn gekomen vanuit dat aanbod. De periode laat immers ook een vraaggroei zien.

De **voorzitter**: We zijn al over de helft van onze tijd. Ik wil in ieder geval nog kijken naar huur- en koopwoningen en de doorstroming. Dat is immers ook een aspect van het woningaanbod. Ook wil ik nog even ingaan op het effect van de decentralisatie die natuurlijk heeft plaatsgevonden. We hebben het er al even over gehad. De gevolgen ervan zijn al naar voren gekomen. Ik heb echter de meer beleidsmatige vraag of die decentralisatie überhaupt plaats had moeten vinden.

De heer **Goetgeluk**: Ik zal kijken of ik daar een goed antwoord op kan geven. Ik denk dat de decentralisatie die de afgelopen jaren plaatsvond misschien niet op de handigste manier is gebeurd. Co Poulus heeft dit ook al aangegeven. De reden daarvoor is dat de organisatie van de contracten – wie heeft er baat bij het uitgeven van de gronden, van de winsten en van de regie van het bouwen van woningen – af en toe tamelijk onduidelijk is. Dat geldt ook in de contracten die er zijn gemaakt. Een regie die helderder contracten maakt, desnoods aangestuurd door de rijksoverheid, zou misschien efficiënt zijn geweest. Ik heb in mijn stukje het voorbeeld van het Valenciaanse model geschetst, waarin op een andere manier ruimtelijke ordening wordt gepleegd en waarin ook anders wordt omgegaan met grond, grondprijzen en gronduitgiften. Dat zou eventueel een optie kunnen zijn, maar ik denk dat dat in het derde blok van vandaag wellicht naar voren zal komen.

De heer **Groot** (PvdA): Kunt u wat meer zeggen over dat Valenciaanse model? Hoe werkt het?

De heer **Goetgeluk**: Ik ben niet de geëigende persoon om dat in detail te doen. Ik denk dat de personen die in het derde blok aan het woord komen, daar een aanmerkelijk beter antwoord op kunnen geven. Het punt is dat de gemeente daar nog steeds wel een publiekrechtelijke taak heeft en kan zeggen: ik wil dit gaan bouwen. De gemeente heeft dus regie over het type woningen: huur, koop en ga zo maar door. De gemeente heeft ook veel meer de regie over de contracten en de grondprijs. Men heeft dus veel meer te slikken in het Valenciaanse grondmodel dan in het Nederlandse model, waarin tal van contractvormen als bouwclaims en dat soort zaken geregeld kunnen worden. Een aantal sprekers in het volgende blok hebben hier echter specifieke opvattingen over, dus ik laat dit onderwerp verder graag aan hen over.

De **voorzitter**: Misschien dan nog één punt met betrekking tot de decentralisatie. Mijnheer Poulus, u zei in het begin van uw inleiding dat het u was opgevallen dat iedereen het op een gegeven moment wel heel snel eens was over de berekeningsmethode van de residuele grondprijs. Ineens werd die in een soort convenant door alle partijen omarmd. U zei dat op een ietwat omineuze manier. Dit triggert mij om daar nog even naar te vragen, ook in het licht van de decentralisatie. Heeft die overeenstemming geleid tot een bepaald voordeel voor al die partijen en hebben zij daar ook echt naar gehandeld? Hoe kijkt u erop terug? Hadden we voorzichtiger kunnen zijn op dit punt, vanuit de overheid of andere partijen? Hadden we ons moeten afvragen of we dit zo wel zouden moeten willen?

De heer **Poulus**: U praat straks nog met mensen die hier van alles van vinden, zoals Roland Goetgeluk al zei. Ik kijk er, vanuit het gewenste aanbod, als volgt naar. Het heeft mij zeer verrast dat partijen als de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB), dus de bouwers die ermee te maken hadden, daar zo gemakkelijk ja tegen zeiden. Ik heb er weleens op doorgevraagd en toen zeiden ze: het is allemaal beter dan de volstrekt oncontroleerbare grondquotes die anders verschenen. Ik begreep dat op een gegeven moment gemeenten grondquotes begonnen te eisen van 70% en 80%. Dan betaal je bij wijze van spreken drie kwart van de prijs aan de grond. Dat was voor hen in die jaren een helemaal doorschietend mechanisme.

Ik haal nog even terug wat er op dat moment speelde. De prijzen in de woningbouw explodeerden. De feitelijke productiekosten hielden die prijs niet bij, dus er dreigde steeds meer geld over te blijven. Wat een luxeprobleem ... Dat geld wilden we in Nederland niet ten goede laten komen aan degene die toevallig als eerste die woning kocht. Die kocht de woning immers, als hij alleen de kostprijs zou betalen, voor een habbekrats en als de woning klaar was, kon hij die voor heel veel geld verkopen. Zo kon een eerste bewoner voor twee ton weglopen. Al snel waren alle partijen, gemeenten en bouwers, het erover eens dat dit niet gewenst was, omdat zij als aanbieders in deze constructie geld misliepen. Ik vind het opmerkelijk dat de overheid niet geredeneerd heeft dat zij de mogelijkheid dat goedkope nieuwbouw leidt tot lagere prijzen en tot prijsdruk onmiddellijk uitschakelt. Dat heeft mij destijds getriggerd. Het idee dat je iets goedkoper kunt zetten dan de bestaande voorraad, wat we in allerlei andere markten van de auto-industrie voortdurend wel willen, is toen met dat contract wel heel snel buitenspel gezet.

De bouwers hebben dat geaccepteerd omdat zij dachten dat ze er alleen maar slechter voor zouden komen te staan als zij dat niet deden. Het is voor hen echt de next best oplossing geweest. Ikzelf vond het uitermate slecht, vanuit het principe dat wanneer de kostprijs lager is dan de marktwaarde, je je moet afvragen of je die echt volstrekt wilt blokkeren. Ik kan mij dat soms voorstellen maar niet in alle situaties. Nogmaals, in de automobiellindustrie doen wij dit absoluut niet.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat komt toch ook doordat er te weinig aanbod was? Daardoor konden de prijzen zo stijgen. Anders kan ik het niet verklaren.

De heer **Poulus**: Dat was ook zo. Wat echter ook speelde bij die prijs waren de heel grote inkomensstijgingen in die tijd. Het waren heel goede jaren. De rente duikelde flink omlaag in jaren negentig, van 10% in het begin naar 4% aan het einde. In tien jaar tijd kon je dus alleen al door de rentestijging gemakkelijk tweemaal zo veel uitgeven aan een woning. Deze factoren speelden ook mee. En, inderdaad, we waren niet in staat om massaal veel meer bouwproductie te realiseren. Daar hebben we het zojuist over gehad. Met het aanbod had je de prijsstijging niet kunnen tegenhouden, maar er is uitdrukkelijk geen keuze gemaakt voor een mechanisme waarbij gezegd wordt: laten we goedkoop bouwen, wellicht via een prijsbreuk van goedkope nieuwbouw, om op die manier meer aanbieders te verleiden, zodat er nog meer bedrijven instappen. Het heeft mij verrast dat de Tweede Kamer, waar u toen nog niet in zat, daar destijds geen enkele vraag bij heeft gesteld. Daar word ik altijd wat allergisch van. Als partijen met zulke uiteenlopende belangen het met één pennenstreek allemaal eens zijn, moet je wat dieper nadenken.

De heer **Knops** (CDA): Van een gebrek aan vragen zult u bij deze commissie geen last hebben.

Ik kom nog even terug op het gebrek aan elasticiteit. Het gaat in dit gesprek als een elastiekje op en neer. Enerzijds wordt gesteld dat er niet echt sprake is van een probleem; het aanbod heeft nauwelijks een rol gespeeld bij de prijsvorming. Anderzijds hebben we het wel over de prijs. Ik kom toch elke keer weer terug op het aanbod en op de snelheid waarmee er gereageerd kan worden op de vraag. Dat heeft volgens mij te maken met procedures, Raad van State, bestemmingsplannen, en de complexiteit van de binnenstedelijke opgaven. Het laaghangend fruit was misschien al weg toen de moeilijkere opgaven kwamen. Kunt u hier nogmaals op ingaan?

Wij zijn echt op zoek naar de feiten; we proberen boven tafel te krijgen in welke mate bepaalde elementen waarin hebben bijgedragen aan de prijsvorming. We zijn het erover eens dat dit niet in de hoogste mate het aanbod betreft. Dat is echter wel een factor van betekenis. Om de heer Groot gerust naar huis te kunnen laten gaan, wil ik u verzoeken om nog eens heel specifiek in te gaan op de mate waarin de planvormingprocedures, het bijna inherente gebrek aan reactiesnelheid door alle complexiteit van procedures, hebben bijgedragen aan het onvoldoende inspelen van het aanbod hierop.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mag ik zo vrij zijn om daar iets aan toe te voegen? Ik heb een praktijkvoorbeeld. In Groningen zijn ze twintig jaar bezig geweest met een woonwijk van 10.000 woningen. Groningen zag met lede ogen aan dat inwoners van de eigen stad verhuisden naar Assen omdat men daar wel de gronden bouwrijp had liggen, wat in Meerstad Groningen niet het geval was. Ten eerste was er geen enkel belang. Ze

wilden juist de mensen heel graag in die omgeving houden. Ten tweede was er ook geen belang om schaarste te creëren waardoor de grondprijs zou oplopen. Integendeel, we hebben daar nu te maken met tekorten. Er was dus geen belang whatsoever. Doordat de planvorming zo lang duurde, met een procedure en een MER en nog een onderzoek en nog een en nog een, en de regelgeving belemmerde dat de woonwijk snel kon worden aangelegd, ligt er nu een kant-en-klare, bouwrijpe woonwijk maar wordt er bijna geen kavel meer verkocht.

De heer **Poulus**: Ik ken het verhaal. Jullie hadden in Groningen ook ruzie met de Twentse bouwers. Dat klopt. Mijn stelling is dat als het daar wel was gelukt om die woningen te bouwen, er heel wat minder zou zijn gebouwd in Assen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat wil ik bestrijden. Het aanbod was namelijk überhaupt te laag. Er was in de periode 2000–2005 waarschijnlijk veel meer verkocht als er meer aanbod was geweest. Ook in Assen konden ze nauwelijks voldoen aan de vraag.

De heer **Goetgeluk**: Ik wil nog even reageren op de vraag over de planningprocedures. Ik denk dat de lange procedures inderdaad leiden tot een inelastische reactie van aanbieders, of dat nou zelfbouwers zijn of bouwondernemingen. Er zit echter ook iets bij van de burger zelf. De burger die klaagt dat het allemaal te lang duurt als hij zelf wil bouwen, is dezelfde burger die klaagt als het om zijn burens gaat. We zitten in Nederland met een cultuur waarin klagen over procedures usance is, maar waarin men het wel een goede zaak vindt dat je kunt klagen. Dat zijn helaas twee kanten van dezelfde medaille, namelijk die van de bescherming van burger tegen allerlei planvormen.

Dan is het dus van tweeën een. Of we zeggen met zijn allen dat we de planprocedures makkelijker maken. Dat is uw taak. Daar zit altijd een schaderisico in. Of we doen dat niet, maar dan moeten we met zijn allen ook niet al te veel meer zeuren. Dat is ongeveer het gevolg daarvan. Het is dan aan u en aan ons allemaal om te bepalen welke schade we uiteindelijk groter vinden. Ik kom uit Utrecht. We hebben daar net een grote planvraag over 234 studentencaravans die ergens moeten worden neergezet. Dat is een groot vraagstuk voor de stad Utrecht. Studenten vormen een grote inkomstenbron. De caravans moeten verplaatst worden. 34 bewoners zijn er tegen en de zaak wordt op dit moment weer vertraagd. Het is van tweeën een. Wat vind je belangrijk: de belemmering van de individuele burger of het wat grotere goed?

De **voorzitter**: Ik wil nog even naar de huurmarkt kijken. Mevrouw Elsinga, u schrijft dat doorstroming een cruciaal verklaringsmechanisme is voor de problemen die er zijn en mogelijk ook voor de oplossingen. U wijst op de combinatie van de doorstromingsideologie en de vraagprognose. Die twee vormden de grondslag voor het woningbouwprogramma's. Oftewel, je bouwde voor de bovenkant in de veronderstelling dat men dan vanaf de onderkant daarnaartoe kon werken. Dat werkt goed in een markt die omhoog gaat. Dat is nu echter totaal niet het geval. Waar ging het op dat punt mis? Wanneer is het misgelopen en wat zou je in de huidige markt moeten doen om een en ander weer in evenwicht te brengen? U zit heel erg op het systeem. Dat systeem versta ik als een koppeling tussen doorstroming, huur en koop. Kunt u daar iets over zeggen?

Mevrouw **Elsinga**: Graag. De basis voor de woningbouw was de doorstromingsideologie en de vraagprognose. Dat was een mooi mechanisme in een tijd waarin de prijzen stegen. Het was ook heel logisch om te zeggen: we hebben een woningmarkt, je bouwt een woning voor de toekomst, het is goed om aan de bovenkant van de markt bij te bouwen, want dan komt de doorstroming van de onderkant op gang. Dit werkt heel erg goed zo lang de prijzen stijgen en iedereen, zowel de ontwikkelaar als de consument als het grondbedrijf, baat heeft bij die prijsstijging, bij de winst. Het was een heel mooi mechanisme, dat werd gevoed door de inkomensstijging, door de lage rente en door de verruimde hypotheekvoorwaarden. Het was een vlekkeloos mechanisme op voorwaarde dat de prijzen bleven stijgen. Dat deden ze echter op een gegeven moment niet meer. We hebben de grenzen van het systeem opgezocht. De prijzen zijn, niet alleen in Nederland maar op heel veel plekken, gaan dalen onder invloed van wat er gebeurde op de financiële markt. We hebben nu te maken met een daling. Het doorstromingsmechanisme werkt niet meer. De vraag is dan, kijkend naar het systeem, wat je moet doen om het systeem weer te laten functioneren. Mijn stelling is dat de koop- en de huursector communicerende vaten zijn. Op dit moment communiceren die niet goed. Dat zou moeten verbeteren, want de koopmarkt stagneert terwijl er in de huurmarkt vraag is. Op die huurmarkt komt het aanbod echter niet op gang, omdat we al die jaren vooral hebben gekeken naar de koopmarkt, naar de bovenkant, terwijl we op de huurmarkt een institutioneel probleem hebben. Hoe moet die markt eruitzien? Wat is precies de rol van de institutionele beleggers? Moeten we niet eens nadenken over particuliere investeerders die daar rendement willen maken? De corporatiesector is natuurlijk helemaal een probleem. Waar moet die naartoe? We hebben nu te maken met een regeerakkoord dat bepaald niet uitnodigt tot investeren. Mijn idee is om te kijken hoe je die markten kunt verbeteren. Kijk naar de particuliere markt en naar de corporatiemarkt, bekijk wat ieders rol is en bekijk wat de investeringshorizon is. Hoe krijgen de mensen weer vertrouwen om te investeren in de markt, vanuit het idee: we gaan op de korte termijn verhuren en wellicht weer op de lange termijn verkopen? Dat laatste is natuurlijk een logica in de huurmarkt.

De **voorzitter**: Ik wil even terugkijken in de tijd. U zegt dat het systeem dat we hadden, werkte zo lang de prijzen omhooggingen. Zijn er mensen, organisaties of instituten geweest die op een gegeven moment zeiden: jongens, het lijkt nu allemaal eindeloos op deze manier door te kunnen gaan omdat de prijzen omhooggaan, maar moeten we niet nadenken over de vraag of we moeten bijbuigen, want dit kan niet eeuwig zo doorgaan? Had de doctrine van «het gaat eeuwig door, dus kunnen we ons op de bovenkant van de koopmarkt blijven richten», niet eerder moeten worden bijgesteld? Wie had dat dan kunnen doen?

Mevrouw **Elsinga**: Dat is een heel goede vraag, die we ons allemaal moeten stellen: waarom heeft het zo ver kunnen komen? Ik denk dat er waarschuwingen zijn geweest, met name in de kring van wetenschappers. Waarschuwingen waren redelijk zeldzaam, maar er is regelmatig gevraagd hoe lang dit nog zo kon doorgaan. Echter, iedereen had er belang bij om mee te doen in dit systeem. De banken verruimden, de concurrentie was hard en iedereen wilde zijn marktaandeel behouden. Voor de ontwikkelaars was het aantrekkelijk om mee te doen aan dit systeem, gezien de hoge marges. Voor de grondbedrijven was het gezien de residuele grondwaardeberekening ook aantrekkelijk. Iedereen had er baat bij om door te gaan. Je kon wel zeggen «misschien moeten we het eens herzien», maar wie moest dat dan doen, als je zo'n mooi systeem had, dat

zo goed functioneerde en waar iedereen zo veel baat bij had? Het was een soort groupthink. De kritische wetenschapper aan de zijlijn was een beetje de spelbederver. Het was niet heel aantrekkelijk om daar iets mee te doen.

De heer **Goetgeluk**: Ik sluit mij graag aan bij mijn buurvrouw, vooral bij het idee van «ideologie». Als je goed kijkt hoe doorstroming plaatsvond, zie je dat de doorstroom van koopsector naar huursector en van huursector naar koopsector al jarenlang niet goed werkte. Het was geen mooie keten van verhuizingen. De huurmarkt en de koopmarkt zijn al heel lange tijd gesplitst. Hierdoor heeft het systeem al heel lang niet gewerkt. Het bouwen van een koopwoning levert vooral veel verhuizingen in de koopsector op en maar verhoudingsgewijs weinig in de huursector. De stap van de huursector naar de koopsector is dus tamelijk moeilijk. Dit blijkt ook uit buitenlands onderzoek. Er zijn allerlei fiscale en financiële belemmeringen voor het zetten van die stap.

Uiteindelijk is bouwen in de top van de huursector veel gunstiger om woningen vrij te krijgen aan de lage huurkant. Het pleidooi om aan de bovenkant van de huurmarkt meer te kopen, om zo uiteindelijk aan de onderkant meer huurwoningen vrij te krijgen is dus terecht. Dat zou goed zijn, zeker als er incentives in zitten die wat meer vanuit de financieel-economische hoek komen. Op die manier weet ik dat wanneer ik een bepaald inkomen heb met een bepaalde huur, ik de stap kan zetten naar het aanbod in het wat duurdere huursegment. Dan wordt het allemaal al wat logischer. De ideologie is letterlijk ideologie: het is niet aantoonbaar in verhuisbewegingen.

De **voorzitter**: Ik zet op een rijtje wat u zojuist hebt gezegd. Om de beweging op gang te krijgen, kun je op dit moment veel beter investeren in de bovenkant van de huurmarkt dan in de bovenkant van de koopmarkt. Verander de gerichtheid op de bovenkant van de koopmarkt, want die werkt niet meer. Als je iets wilt doen, doe dat dan aan de huurkant. Dan praat je dus over de ruimte voor private investeerders. Dat is toch feitelijk wat u zegt?

Mevrouw **Elsinga**: «De koopmarkt werkt niet meer» is te stellig. Er wordt nog steeds gebouwd en er zijn nog steeds mensen met een vraag. Als je echter nadenkt over het beleid en over de vraag waar je het accent moet leggen, moet je beter kijken naar de bovenkant van de huurmarkt en je afvragen wie daar voor de lange termijn zijn rendement ziet. Dit kan eventueel indirect rendement zijn, door in deze periode te bouwen voor de bovenkant van de huurmarkt en op termijn die woningen te verkopen.

De heer **Groot** (PvdA): Ik heb een vraag die aansluit op wat er is gezegd over de woningmarkt en het concept van de communicerende vaten. Als je nu meer huurwoningen bouwt, is het gevolg natuurlijk dat het totale woningaanbod toeneemt, waardoor de huizenprijzen onder druk kunnen komen te staan. Is het daarom niet beter, in uw logica van de communicerende vaten, om een aantal van de koopwoningen die nu te koop staan, om te zetten in huurwoningen? In het begin van de jaren tachtig is op die manier de koopwoningenmarkt geruimd. Toen zijn er massaal koopwoningen omgezet in huurwoningen. De woningcorporaties speelden hierbij een rol. Is dat niet een nog betere optie?

Mevrouw **Elsinga**: Dat is ook een optie en dat gebeurt op dit moment ook al. Leegstaande woningen worden verhuurd. De voorwaarden daarvoor zijn al versoepeld. Mijn pleidooi is om dat beter te faciliteren. Kijk naar de flexibiliteit van die markt. Een eigenaar-bewoner kan ook verhuurder

worden. Dat is in Nederland door allerlei regelgeving niet eenvoudig. Als je echter nadenkt over de vraag hoe je omgaat met tijden van crisis en met flexibiliteit op de markt, is het goed om de overgang van kopen naar huren op het niveau van de individuele woning eenvoudiger te maken en goed te faciliteren, en om goed na te denken over de vraag wat de zekerheden voor de verhuurder en voor de huurder zijn.

U had het over de grootschalige omzetting van koopwoning naar huurwoning begin jaren tachtig. Daarin speelde de overheid een heel belangrijke rol. Die omzetting heeft heel veel geld gekost. De overheid ging namelijk grootschalig woningen opkopen. Ik zie de investeerders niet die dat op dit moment willen doen en ik zie ook niet dat de overheid er budget voor heeft. Ik denk eerder aan kleinschalige omzettingen dan aan een grootschalige omzetting zoals aan het begin van de jaren tachtig.

De heer **Knops** (CDA): Ik ga nog even door op dit thema. Mevrouw Elsinga, u had een heel interessante bijdrage in uw paper over de communicerende vaten. Mijn stelling is dat er een soort Chinese wall is en dat er een situatie aan komt waarin, door de aanpak van de scheefhuur en door het toegankelijker worden van de onderkant van de markt voor starters, de communicerende vaten op gang zouden kunnen komen. Dat schrijft u ook. Tegelijkertijd zegt u dat je nu zou moeten investeren en dat het kabinetsbeleid gericht zou moeten zijn op investeren. Mijn vraag is wat het kabinet op dit moment verkeerd doet in de maatregelen die het nu neemt en wat het wél zou moeten doen om ervoor te zorgen dat de bouwproductie op gang komt, het aanbod vergroot wordt en er op termijn mogelijk een omzetting kan plaatsvinden van huur naar koop. Wat moet het kabinet doen om het aanbod te vergroten?

De **voorzitter**: Ik vind dit een heel interessante vraag. Ik verzoek onze gasten om deze vraag te beantwoorden in het licht van de vragen van dit onderzoek en terugkijkend in de tijd, anders gaan we het te veel hebben over de huidige politiek. Het woord «verhuurdersheffing» is in dit blok en in het vorige al gevallen. Daar wil ik niet te veel aandacht aan besteden, want dat betreft echt het beleid van de afgelopen maanden. Houd het zo feitelijk en zo terugkijkend mogelijk, daar hebben we meer aan. De vraag is natuurlijk interessant.

Mevrouw **Elsinga**: Ik zal proberen om terug te kijken, maar het is verleidelijk om te praten over het heden. Wat had de overheid anders moeten doen? Tja, dan kom ik toch weer uit bij die communicerende vaten, faciliteren, niet alleen maar kijken naar en focussen op de koopmarkt en niet alleen maar zeggen dat je die gaat stimuleren. Wil je een goed functionerend woningsysteem hebben, dan heb je zowel een koopmarkt als een huurmarkt nodig die goed functioneert. De afgelopen periode hebben we geworsteld met de woningcorporaties. Daar is niet echt een visie uitgekomen op de rol die zij vervullen. De woningcorporaties vervulden een heel belangrijke rol in het middensegment van de markt. Dat valt er nu buiten, zo blijkt uit het regeerakkoord. De particuliere huurmarkt viel tussen wal en schip. Er was vooral veel beleid ten aanzien van de sociale sector, de koopsector. Je had beter een visie kunnen hebben op de manier waarop de huurmarkt moet functioneren. In tijden dat de koopmarkt beter werkt, is dat prima. De huurmarkt moet er echter wel zijn voor mensen die zich geen koopwoning kunnen permitteren en in tijden dat mensen die markt nodig hebben, dus wanneer ze geen woning kunnen kopen of wanneer ze weliswaar een huis hebben maar ergens anders naartoe moeten in het kader van flexibiliteit.

De **voorzitter**: Mag ik nog een vraag ter aanvulling stellen? We hebben de afgelopen decennia periodes gekend waarin er enorme prijsstijgingen waren en waarin er door sommigen erg veel over overwinst en zeepbellen werd gepraat. Er is ergens geld verdiend. We gaan het daar nog over hebben, ik denk op maandag. Woningcorporaties op hun beurt praatten het afgelopen decennium heel veel over de onrendabele top. Dat is dus niet de dikke plus maar de min, omdat zij natuurlijk te maken hebben met huuropbrengsten. Zit daar nog iets interessants voor de woningprijs? Is het zo dat woningcorporaties veel betaald hebben voor hun woningen? Of kun je dat niet zo zeggen? Waar komt die onrendabele top vandaan? Zit dat puur aan de huuropbrengstenkant of zit het ook aan de kant van de kostprijs?

Mevrouw **Elsinga**: Woningcorporaties hebben in hoge mate meegeprofiteerd van de stijging van de koopprijs, omdat zij een verkoopprogramma hebben. Indirect hebben zij dus meegeprofiteerd. De onrendabele top is een beleidsmatige keus van een sociale verhuurder die ervoor kiest om vrij een hoge kwaliteit te realiseren en die in de markt te zetten voor een betaalbare huur. Dan heb je logischerwijze een onrendabele top. Dat is echt een beleidsmatige, sociale keuze. Op dit moment moet je je afvragen of de sociale verhuurders niet te hoog zaten, of er niet te veel kwaliteit is gerealiseerd voor die betaalbare woningen.

De **voorzitter**: Er had kleiner en misschien ook simpeler gebouwd kunnen worden?

Mevrouw **Elsinga**: Ja.

De heer **Poulus**: Of op andere locaties.

De **voorzitter**: Dat is helder.

We waren gebleven bij een vraag van mevrouw De Boer. Daarna is het tijd voor een vraag van de heer Groot.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik hoor u, mevrouw Elsinga, zeggen dat we moeten investeren in het bovensegment van de huurmarkt. Dit terwijl er juist een enorm gat is in het middensegment. Daar is geen aanbod van woningen. Dat heeft deels te maken met die onrendabele top, want daaronder wordt er zo mooi gebouwd dat je eigenlijk geen middensegment hebt. Dat miste ik in uw verhaal.

Ik hoor u niets zeggen over de oorzaken van het niet-functioneren van de huurmarkt. Hoe kan het dat de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt eigenlijk niet functioneert? Is dat omdat wij huurprijsbescherming hebben? Is dat omdat we huurbescherming hebben? Mensen blijven lekker wonen waar zij wonen, want je kunt iemand niet uit een huurwoning zetten. Hoe kan het dat de markt daar niet functioneert? Wat zouden we moeten doen om de huurmarkt in de toekomst beter te laten functioneren? Welk effect heeft dat dan op de woningmarkt in zijn geheel en op de huizenprijzen?

Mevrouw **Elsinga**: Zo, dat zijn een boel vragen!

U vraagt of je wel aan het bovensegment van de huurmarkt moet zijn, of je je niet beter kunt richten op het middensegment. Daar ben ik het helemaal mee eens. Je kunt discussiëren over de definitie van «boven» en «midden», maar waar op dit moment behoefte aan is, is het bovensegment, woningen in de prijscategorie van € 700 tot € 1200. Het gaat om dat segment, daar heb ik het over.

U vraagt vervolgens wat er in het verleden niet goed gefunctioneerd heeft wat betreft de doorstroming, ook die van huur naar koop. Ik denk dat wij met zijn allen kunnen concluderen dat die markt niet in evenwicht was en dat je twee heel verschillende beleidsregimes hebt: beleid in de koopsector en beleid in de huursector. Wil je een goede doorstroming bereiken, dan moet er veel meer evenwicht zijn. Dan moet je zoeken naar prijzen die vergelijkbaar zijn en moet je eigenlijk zowel de koopmarkt als de huurmarkt hervormen. Er ligt een heel mooi voorstel, getiteld Wonen 4.0. Dat vind ik een heel mooi voorstel om te bezien hoe de markten beter met elkaar kunnen functioneren en hoe je ervoor kunt zorgen dat de koopmarkt en de huurmarkt institutioneel en wat prijs betreft beter op elkaar aansluiten, zowel voor de consument als voor de investeerder in die sector.

De **voorzitter**: Met nog ongeveer tien minuten van onze tijd over, gaan we eerst naar de heer Groot, die een vraag heeft over een ander blok dan dit, namelijk ramingen. Daarna gaan we naar een afsluiting.

De heer **Groot** (PvdA): Eerder werd gezegd dat gemeenten en alle spelers in de bouwkolom een bepaald belang hebben bij een zekere krapte op de woningmarkt. Tegelijkertijd werd er ook gesignaleerd dat de overheid daarin een zekere regierol zal moeten hebben. Mijn vraag gaat over de raming van de woningbehoefte door de overheid. Is er wel voldoende rekening gehouden met de behoefte aan nieuwe woningen? Ik begrijp dat de overheid daarin weinig sturend is opgetreden. Had op zijn minst niet de woningbehoefte beter in kaart kunnen worden gebracht? Is het niet zo dat bij de ramingen van de woningbehoefte de overheid uitgaat van wat de heer Goetgeluk «de harde kern» van de woningbehoefte noemt, dus de extra nieuwkomers op de woningmarkt? Is er voldoende rekening gehouden met bijvoorbeeld de wens naar doorstroming naar een betere woning? Wat is de rol van de ramingen en welke invloed hebben die gehad op de bouwkolom?

De heer **Goetgeluk**: Ik zal de aftrap doen en daarna zullen ongetwijfeld ...

De **voorzitter**: U bent alle drie enorm gedienstig naar elkaar. Dat is mooi. Het lijkt mij uitstekend dat u begint. Wellicht kunt u alle drie hierop ingaan. In dat antwoord mag dan ook een soort van slotbetoog, een nabrander, worden opgenomen. Excuses dat ik u onderbreek, mijnheer Goetgeluk. Ik stel voor dat u alle drie antwoord geeft op deze vraag. Dat antwoord kunt u laten uitmonden in een soort slotpleidooi. Zo zijn we om 15.00 uur klaar. Ik geef u dus alle drie voor de laatste keer het woord.

De heer **Goetgeluk**: Er zijn niet zo heel veel bureaus die ramingen kunnen leveren. ABF is een van de belangrijkste. Ik denk dat bij de ramingen die zijn geleverd altijd tamelijk aardig in de gaten is gehouden wat de woningbehoefte is die de mensen uiten. Vervolgens kan er, dankzij de ramingsmodellen die wij hebben, gekeken worden wat mensen uiteindelijk doen. De ramingsmodellen zijn niet alleen uitgegaan van de woningbehoefte maar ook van wat er daadwerkelijk mogelijk zou zijn op de woningmarkt, vanuit de doorstroming. In de modellen die wij hebben gebruikt, in dit geval het Socratesmodel, worden ook economische scenario's geschetst evenals een onder- en bovengrens. Wat er vervolgens meer in politieke zin met die ramingen gebeurt, is een ander verhaal, maar de ramingen op zich hebben redelijk goed aangegeven, mede op basis van wetenschappelijk onderzoek, wat de inzet van mensen is en wat mensen uiteindelijk doen. Ik vind dus zelf dat de ramingen

tamelijk aardig waren, gegeven de inschattingen over wat de economie ging doen, wat het consumentvertrouwen was etc. Dit is echter mijn persoonlijke mening. Wat er politiek mee gebeurt, is een heel ander punt.

De heer **Groot** (PvdA): Ik vraag dit mede omdat wij in het vooronderzoek hebben gezien dat in tijden dat de prijsstijgingen op de woningmarkt versnellen, vanuit het ministerie een afnemend woningtekort wordt gerapporteerd. Dat wekt een beetje verbazing, want hoge prijsstijgingen duiden op verscherpende schaarste. Hoe kan het dat tegelijkertijd het woningtekort afneemt?

De heer **Poulus**: Dat heeft alles te maken met de segmentatie van de woningmarkt, het verschil tussen huren en kopen. We hadden het er zojuist al over.

Maar laat ik even teruggaan. U vraagt hoe je naar de ramingen moet kijken. Wij zijn erg nauw bij de ramingen betrokken geweest. Ik denk dat die ramingen heel netjes en heel transparant waren. Er waren ook allerlei wetenschappers uitgenodigd om ernaar te kijken. Ik denk dat we dat als samenleving niet veel anders of beter hadden kunnen doen. Ik vind dat de rijksoverheid altijd heel helder is geweest dat we veel geld besteedden aan het onderzoek naar de precieze omvang van de tekorten, dat we daarover vertelden en dat we de doelstelling hadden om die tekorten in te lopen. Ik vind dat de informatieverstrekking van de rijksoverheid op dat punt echt heel helder en goed heeft gefunctioneerd. De overheid heeft de afgelopen twintig jaar minder geld maar wel steeds meer informatie over wat er gewenst is in de woningmarkt gecooïd.

We hebben het er al eerder over gehad dat je ziet dat met name in de koopsector niet het aanbod tot stand kwam dat nodig zou zijn geweest om de prijzen onder druk te zetten. We noemden in dit kader heel grote getallen. Het punt daarbij was dat je binnen de bestaande voorraad van 6 miljoen woningen en de bouw van 60.000 woningen gewoon de wereld niet op één dag op zijn kop kon zetten. Het is dus heel logisch dat het zo gelopen is als het gelopen is.

In de tijden waarin de prijzen alsmaar opliepen, was de vraag naar woningen heel groot. Die vraag richtte zich echter specifiek op het koopsegment en niet op het huursegment. Je ziet dat in die jaren de bouwproductie van de huursector, van de corporaties, helemaal onderuitging. De corporaties hebben bij wijze van spreken misschien wel tien jaar lang bijna geen nieuwe woningen gebouwd, vanuit de gedachte: laten we voorkomen dat er overaanbod is in ons segment. Dat dreigde in die jaren immers, met name in de huursector. In Amsterdam dreigde zelfs woningen in de huursector leeg te staan en in het noorden van het land was dat nog erger.

Je ziet dus dat de aanbieders in de huursector en die in de koopsector heel gescheiden opereerden. De corporaties in de huursector voorkwamen dat woningen in hun sector leeg kwamen te staan, omdat bij wijze van spreken iedereen naar die koopsector ging. Daar zie je dat de aanbieders, hoewel allemaal met hun eigen belang, er wel samen voor hebben gezorgd dat er niet veel meer woningen op de markt kwamen. Er werd dus absoluut niet het aantal van 800.000 woningen gehaald dat wellicht tot stabilisatie van de prijzen had kunnen leiden. Stabilisatie was immers niet in hun belang. Wel misschien in dat van de consument, maar niet in het grotere belang van de bv Nederland en van de aanbieders. Ik denk dat het systeem zo in elkaar heeft gezeten.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is nogal wat.

De **voorzitter**: Mevrouw Elsinga, uw laatste bijdrage van vanmiddag.

Mevrouw **Elsinga**: Dank u wel.

Ik wil nog iets zeggen over de vraagprognoses en de onderliggende modellen. Mijn twee buurmannen hebben uit de doeken gedaan hoe die modellen werken. Het zijn heel mooie modellen, maar de twee heren zeiden al dat het hartstikke moeilijk is om de toekomst van de woningvraag te voorspellen. Het is daarom heel belangrijk om je te realiseren dat modellen hulpmiddelen zijn. Als ik zie wat er de afgelopen periode gedaan is met de prognoses, denk ik dat de uitkomsten van de modellen veelal als werkelijkheid zijn genomen en niet zijn geïnterpreteerd als ondersteuning voor wat er in de toekomst zou kunnen gebeuren en voor de vraag wat het beste beleid is. Het is belangrijk om je te realiseren dat modellen, hoe goed ze ook zijn, hulpmiddelen zijn. Ze zijn nooit perfect en er is altijd een rol voor de beleidsmakers, voor de politiek. Die moeten er consequenties aan verbinden, waarbij ze zich moeten realiseren dat er allerlei kanttekeningen te plaatsen zijn bij de modellen.

Dat geldt eigenlijk ook voor de woningmarkt. We hebben het gehad over aanbodelasticiteit en over de rol van de ruimtelijke ordening. De markt is niet perfect. Het is belangrijk om je te realiseren dat de woningmarkt per definitie nooit perfect zal functioneren, omdat een woning gebonden is aan plaats en omdat het lang duurt om een woning te bouwen. Hoe flitsend je procedures ook zijn, 100% perfect krijg je deze markt niet. Het heeft geen zin om daarnaar te streven. Het is wel altijd belangrijk om na te denken over een systeem waar iedere vrager op een zo goed mogelijk aanbod kan rekenen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik wilde al gaan samenvatten maar De heer Groot heeft nog een nabrander.

De heer **Groot** (PvdA): We hebben nog vijf minuten, dus ik wil graag nog een vraag stellen over het inelastische aanbod. We zijn op werkbezoek geweest in Almere. Daar hebben we een aantal voorbeelden gezien van particulier opdrachtgeverschap. Er zijn doelstellingen geweest om dat wat meer vaart te geven, maar dat is totaal niet gelukt, althans niet op macroniveau. Hebt u een verklaring waarom dat helemaal niet van de grond heeft kunnen komen, terwijl er evident wel een bepaalde behoefte aan bestond?

De heer **Goetgeluk**: Ik wil een poging doen. In Zeeland en delen van Groningen zie je wat meer zelfbouw plaatsvinden, maar dat is marginaal. De kennis die je nodig hebt in dit land om alles juridisch netjes voor elkaar te krijgen, is voor een individueel persoon nauwelijks te verhapstukken. We hebben een Bouwbesluit, waarin ontzettend veel zaken staan waaraan je moet voldoen. Als je enquêtes houdt onder bewoners om te peilen wat men uiteindelijk zou willen, blijkt dat iedereen een bouwer in de hand wil nemen, want dan weet je dat het goed in elkaar zit, en dat iedereen iets wil zeggen over het ontwerp van de woning. Zelf willen bouwen, echter, zit niet in onze genen. Zo dat er al in zat, hebben we dat in de afgelopen 40, 50 jaar afgeleerd. Wil je dat stimuleren, dan kost dat nog tijden. Dat is grotendeels een verklaring. Er is bijna geen consument die het doet.

De **voorzitter**: Behalve natuurlijk als je naar een plek gaat waar het zich enorm concentreert, dan lijkt het alsof Nederland bestaat uit mensen die dat allemaal doen.

De heer **Goetgeluk**: Adri Duivesteijn heeft altijd naar voren gebracht dat Almere het Walhalla dan wel de hemel van de zelfbouw zou worden. Uiteindelijk zie je echter dat het gewoon niet gebeurt; een bouwproces is gewoon een buitengewoon lastig iets.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is zo, maar bij onze burens in België en Duitsland gebeurt het veel meer. Daar heb je bouwbedrijven die erop zijn ingericht om particulieren te bedienen. Dan is het dus normaal en weet iedereen de weg. De buurman heeft het immers ook gedaan. Dan heb je een systeem waarin het wel past.

De **voorzitter**: Dat gaat altijd zo bij nabranders van de heer Groot, dan komen er weer andere nabranders, van de heer Knops en mevrouw De Boer.

De heer **Knops** (CDA): Ik reageer even op het particulier opdrachtgeverschap. Ik moet de heer Duivesteijn in bescherming nemen. U legt het zo uit dat het gaat om iemand die zelf zijn huis in elkaar zet, bij wijze van spreken, en die zelf de vergunning aanvraagt. Er zijn echter ook heel veel vormen waar de markt op zou kunnen inspelen. Ook hier weer. De imperfectie van de aanbodkant speelt ook hier een rol. Mevrouw Elsinga zei terecht dat je erop zou kunnen inspelen. Er zijn heel veel bedrijven die dat doen. De vraag is of dat voldoende is gebeurd. Is er niet alleen vanuit de overheid maar ook vanuit de markt voldoende ingespeeld op een vraag die er wel degelijk is? U erkent dat die vraag er is, maar het resultaat is er niet naar.

De heer **Groot** (PvdA): Of er worden gewoon geen locaties voor beschikbaar gesteld. Is dat niet ook een knelpunt geweest?

De heer **Goetgeluk**: We kunnen nog wel een uur spreken over dit soort dingen. Dat is inderdaad waar. Het is ook zo dat een aantal bouwbedrijven zich inderdaad niet of nauwelijks op die markt heeft gericht. De architecten hebben zich zelfs recentelijk afgevraagd of ze de cataloguswoning niet veel meer hadden moeten laten ontwikkelen. Dat is ook allemaal niet gebeurd. Onze hele markt was gericht op professionele aanbieders die de zaken hebben ingericht in relatief grote aantallen op locaties die zijn aangewezen door de gemeente of het Rijk of hoe dan ook. In België is het inderdaad een ander verhaal, maar daar geldt de ideologie van de doorstroming dan ook veel minder.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb een vraag over de huizenprijzen bij particulier opdrachtgeverschap. Is het niet zo dat catalogusbouw veel goedkoper is dan in je eentje zelf het wiel moeten uitvinden? Als je standaard die woningen neerzet, kun je ook een aantal kosten uitsmeren over die woningen. Is het ook zo dat in Almere de woningen uiteindelijk wel goedkoper zijn opgeleverd maar dat dit ermee te maken heeft dat de gemeente Almere iets doet met de grondprijs voor die mensen? Daardoor wordt die woning goedkoper, terwijl het bouwen zelf, de bouwprijs, eigenlijk duurder is. Zo kan ik het ook, denk ik dan weleens ...

De heer **Goetgeluk**: De vraag stellen is de vraag beantwoorden, inderdaad. Een groot gedeelte zit in de grondprijs, dat klopt.

De **voorzitter**: Dat is een mooi bruggetje, want de grondprijs is het onderwerp van het derde blokje zo meteen.

We hebben de relatieve luxe gehad dat we met drie mensen uitgebreid hebben kunnen spreken over de aanbodkant. Aan mij de dankbare eer om te bezien of ik daar een paar lijnen kan uithalen.

De belangrijkste lijn is vrij stevig naar voren gekomen aan het begin, namelijk de beperkte invloed van de aanbodkant op de prijsvorming. Alle drie hebt u gezegd dat die invloed nogal meevalt. Dat laat u nu weer blijken door met uw hoofd te knikken. Mede gezien de matige marge en de lange doorlooptijden had je niet heel snel een veel groter aanbod kunnen neerzetten. Dat laatste zou wél invloed hebben maar kan haast niet. Dus heeft niemand het in onderzoek kunnen terugvinden.

Verder hebben we het even gehad over de kant van de ruimtelijke ordening, waarbij de heer Goetgeluk wees op het belang van de contractvormen in plaats van alleen maar de striktheid. Ook hebben we geconcludeerd dat we dan niet zo heel veel meer hadden gebouwd maar misschien wel op andere plaatsen. Ook daar echter is het belang van bijna alle partijen om schaarste te behouden een rem geweest, ook al had je een heel ruim beleid voor ruimtelijke ordening gehad. Dit lijkt mij een belangrijke lijn.

Daarna hebben we het nog even gehad over decentralisatie. Die gaat hand in hand met de overeenstemming die er opeens was over de residuele grondwaardemethodiek en de tevredenheid die bij bijna alle partijen tot een vrij snel besluit leidde. We spraken ook over de vraag hoe we daarmee om hadden moeten gaan. Dit is heel leuk voor het volgende onderwerp; u hebt als het ware een aftrap gegeven voor het derde blok. U hebt er kort iets over gezegd maar wij kunnen er zo meteen uitgebreider op ingaan.

Tot slot hebben we het gehad over huur, doorstroming en de doorstromingsideologie die in Nederland hoogtij vierde alsmede over de benadering die we hadden kunnen kiezen toen die op een hoogtepunt was. In ieder geval hadden we tot de conclusie kunnen komen dat het niet oneindig zo door zou gaan. We wilden echter op de een of andere manier geloven dat het wel eindeloos zo door kon gaan. We zijn er nu achtergekomen dat dit niet zo is. Ook is er de rol van de woningcorporaties, die keuzes hebben gemaakt op het gebied van hoge kwaliteit, op stand bouwen, grote woningen bouwen. Die keuzes hebben ertoe geleid dat ze aan de kostenkant hoger zaten dan ze misschien hadden willen zitten. Ik denk dat we al met al een heel informatief en prettig gesprek met elkaar hebben gevoerd. Ons heeft het in ieder geval wijzer gemaakt, ook in de zin dat sommige van onze aannames misschien wel helemaal niet kloppen. Ik wil u daarvoor heel erg hartelijk danken. We houden u op de hoogte van de voortgang. Ik wil u ook bedanken voor de schriftelijke inbreng die u hebt geleverd en voor de hele bijdrage aan deze commissie. Om 15.30 uur vervolgen wij deze bijeenkomst met het derde en laatste blok van vandaag. Dat zal gaan over de grondprijzen.

Sluiting 15.03 uur

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJeenKOMST

Blok III: Grondprijzen

Gesprek met:

de heren dr. Edwin Buitelaar (PBL), prof.dr.ir. Georg de Kam (Radboud Universiteit), prof.dr. Willem Korthals Altes (OTB), prof. dr.Tejo Spit (Universiteit Utrecht), drs. Frank ten Have (Deloitte) en drs. Edo Arnoldussen (zelfstandig adviseur).

Vrijdag 11 januari 2013

Aanvang: 15.30 uur.

De **voorzitter**: Ik heet de zes deskundigen en de andere aanwezigen welkom bij dit laatste blok van de eerste dag van de gesprekken met deskundigen. Ik heet ook de mensen in de zaal, de meeschrijvende en luisterende pers en de mensen die het thuis volgen welkom. We hebben eerst een literatuuronderzoek gedaan, op basis waarvan wij enkele aandachtspunten met deskundigen en later ook met belanghebbenden willen bespreken. Dat doen we in zes blokken, verspreid over twee dagen. Dit blok gaat over de grondprijzen. Ik zal eerst de commissie voorstellen en vertellen hoe we dat gaan doen, want dat is een uitdaging met zes sprekers. Ik geef u de gelegenheid om uzelf kort te introduceren en op de belangrijkste punten in te gaan, dan komen daarna de vragen. Ik geef eerst de Kamerleden de gelegenheid om zich voor te stellen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mijn naam is Betty de Boer van de VVD-fractie. Ik ben twee jaar woordvoerder volkshuisvesting geweest van de VVD-fractie. Inmiddels heb ik een andere portefeuille, openbaar vervoer. In verband met mijn vorige portefeuille zit ik met belangstelling in deze commissie. Ik ben zeer benieuwd naar uw antwoorden straks.

De heer **Groot** (PvdA): Mijn naam is Ed Groot. Ik ben lid van de PvdA-fractie. Ik ben in het dagelijks leven fiscaal woordvoerder en ik ben ook lid van deze commissie.

De heer **Knops** (CDA): Raymond Knops. Ik ben lid van de CDA-fractie in de Tweede Kamer en woordvoerder wonen.

De **voorzitter**: Zelf ben ik Kees Verhoeven van D66. Er is vandaag al een aantal keren wat gezegd over de commissie, dus dat sla ik over, ook met het oog op de tijd. Wij willen niet een nieuw wetenschappelijk onderzoek doen, maar een totaalvisie op de afgelopen decennia proberen te krijgen, zodat we meer grip hebben en zicht krijgen op de manier waarop prijzen en kosten tot stand zijn gekomen. Op basis van de kennis die wij vergaren, zou de politiek in de toekomst, als wij dat zouden willen, nieuwe, misschien verstandiger beslissingen kunnen nemen, voor zover dat in het verleden niet is gebeurd. We hebben dus een open, objectieve invalshoek, ook een niet-politieke, want we zijn een Kamerbrede commissie. Er wordt een stenografisch verslag gemaakt van dit gesprek. Het is openbaar en alles wat u zegt, wordt netjes opgeschreven, zodat we het later kunnen nalezen.

Ik dank degenen die van tevoren al een stuk aan ons hebben toegestuurd, op basis waarvan wij ons hebben kunnen inlezen. Dat hebt u bijna allemaal gedaan. U krijgt straks enkele vragen van de leden die het voortouw nemen in dit blok. Wij gaan interactief met elkaar spreken. Ik ben soms meer kortaf dan me lief is, bij voorbaat mijn excuses daarvoor,

maar dat doe ik om iedereen aan het woord te laten komen. We hebben allemaal de eigenschap dat we wat langer aan het woord zijn dan we door hebben, ikzelf ook. Ik probeer het zo kort mogelijk te doen, maar we houden het wel informeel en interactief, zodat een goed gesprek mogelijk is. We gaan nu dieper in op de vraag wat de invloed van de grondprijzen is, wat daar de afgelopen decennia is gebeurd en wat we daarvan kunnen leren.

De heer **Buitelaar**: Voorzitter. Ik ben Edwin Buitelaar, programmaleider van het Planbureau voor de Leefomgeving en onderzoeker bij de Amsterdam School of Real Estate. In mijn introductie blijf ik heel dicht bij mijn notitie, die bestaat uit drie delen. In het eerste deel betoog ik dat huizenprijzen grondprijzen bepalen en niet andersom. Deze benadering is ook wel bekend als de residuele grondwaardebepaling, die begin jaren negentig in zwang is geraakt bij gemeenten. Deze is in de plaats gekomen van de kostprijsbenadering die tot die tijd heel gebruikelijk was. In het tweede deel van de notitie geef ik aan dat er ook een relatie andersom is, dus van grondprijzen naar huizenprijzen, maar dat deze heel erg indirect is en heel erg op de lange termijn speelt. Dat heeft ermee te maken dat de residuele grondwaardebepaling ervoor zorgt dat grondwaarden gemaximeerd worden. Dat is geen enkel probleem wanneer de huizenprijzen stijgen, maar als de markt kantelt, is de kans groot dat de historische verwervingsprijs, waarvoor de grond is verworven, hoger zal uitvallen dan de actuele residuele grondwaarde. Op dat moment heb je een niet-sluitende begroting en daar moet je wat mee. Dat kun je oplossen door allerlei financiële voorzieningen te treffen. In de afgelopen jaren zijn die ook voor miljarden door de gezamenlijke gemeenten getroffen. Dat heeft Deloitte onder leiding van Frank ten Have heel duidelijk laten zien. Wat gemeenten ook kunnen doen, is plannen inhoudelijk aanpassen, schrappen of faseren. Dat heeft uiteindelijk een effect op de woningbouwproductie. Als er structureel te weinig wordt geproduceerd, kan dat op heel lange termijn ook effect hebben op de huizenprijzen. Nogmaals, een heel indirect langetermijneffect de andere kant op; van grondprijzen naar huizenprijzen.

Het derde deel van mijn notitie gaat over oplossingsrichtingen waardoor de grondprijs wat minder hoog zou kunnen worden of waardoor het effect van hoge grondprijzen wat kan worden verminderd. Ik zeg erbij dat deze drie maatregelen binnen het huidige wettelijk kader kunnen en dat er geen heel expliciete rol voor het Rijk is. De eerste maatregel die je zou kunnen treffen, is dat gemeenten wat minder haast hebben en zich wat minder actief op de grondmarkt bewegen, want dat heeft er in het verleden toe geleid dat zij de grondprijzen behoorlijk hebben opgedreven. De tweede maatregel is dat gemeenten meer concurrentie kunnen bevorderen door meerdere en wat kleinere locaties aan te wijzen voor woningbouwontwikkeling in plaats van een grote, integrale locatie, waar vaak alleen maar grote partijen een rol kunnen spelen. Daardoor verminder je de marktmacht en kunnen grote partijen wat minder invloed uitoefenen op de woningbouwproductie en de grondprijsvorming.

De laatste maatregel die getroffen zou kunnen worden, is het toepassen van erfpacht. Daardoor hebben kopers van grond en huizen een kleinere investeringsom. Dat zou in tijden van crisis de woningbouwproductie en de afname van woningen kunnen bevorderen. Dat is allemaal geen haarlemmerolie, maar het zijn wat maatregelen die gemeenten kunnen treffen en in sommige gevallen ook al treffen. Ik denk dat ik hiermee een groot deel van de vragen van de commissie heb beantwoord. Er blijven nog wat vragen openstaan, maar die kunnen in de discussie nog aan de orde komen.

De **voorzitter**: De antwoorden roepen ook altijd weer nieuwe vragen op.

De heer **De Kam**: Voorzitter. Ik ben ook heel verheugd dat ik hier vanmiddag mag proberen wat toelichting te geven. Ik ben hoogleraar geweest aan de Radboud Universiteit in Nijmegen, op de leerstoel met de naam: maatschappelijk ondernemen met grond en locaties, een hele mondvul. Dat is mijn relatie met het thema grondbeleid en woningbouw. Ik heb erg veel onderzoek gedaan naar woningcorporaties en grondprijzen voor sociale woningbouw en daar zal ik vanmiddag ook iets over zeggen. Ik heb een notitie geschreven. Ik zal drie punten kort aanstippen en er dan enkele hoofdpunten uitpakken. In de inleidende stukken wordt ingegaan op de rol van de schaarse ruimte, ook in een internationale vergelijking van Nederland met andere landen. Ik denk dat het ook van groot belang is om te kijken naar het effect op de prijsvorming van grond van de ontwikkeling van een heel gereguleerd systeem, met een grote gemeentelijke rol, naar een meer vrij systeem in Nederland. Dat heeft onder andere geleid tot de prijsstijging die wij de afgelopen jaren hebben gezien. Dat is dus een ander aspect, dat losstaat van ruimtelijk beleid.

Ten tweede denk ik dat de invloed van regelgeving op grondproductiekosten betrekkelijk beperkt is. Met regelgeving probeer je publieke kwaliteiten veilig te stellen in dat proces van planontwikkeling; denk aan zaken als duurzaamheid of levensloopbestendigheid van woningen. Daarmee kun je een stuk van wat in het ontwikkeltraject wordt verdiend, weer aanwenden voor maatschappelijke doelstellingen. Gezien de naam van mijn leerstoel kunt u zich voorstellen dat ik dat bijzonder relevant en interessant vind.

Ten derde de invloed van de kwaliteitstoename op grondproductiekosten. Ik denk dat lokale overheden in die boomerperiode van stijgende prijzen heel erg hebben geprobeerd om zo veel mogelijk van de koek naar het lokale belang te halen, om het even heel simpel uit te drukken. Daar hoort bij dat je probeert de kwaliteit van locaties zo hoog mogelijk te krijgen, om daarmee een stuk van wat er in dat hele proces wordt omgezet, voor lokale doelen aan te wenden. In dat verband worden ruimere kavels genoemd, maar ik denk dat dit tegenvalt. Voor zover ik weet is er niet zo veel ontwikkeling geweest in de werkelijke omvang van kavels in de plannen.

Dat waren mijn opmerkingen vooraf. Een ander punt dat u aansnijdt, is de verevening tussen koopwoningen en sociale huurwoningen als element in de prijsvorming. In de tekst wordt gesteld dat de prijs voor sociale huurwoningen tussen 1995 en 2002 is achtergebleven bij de prijsontwikkeling. Ik heb zelf veel onderzoek gedaan naar dit thema. Als je kijkt naar een periode van tien jaar, is de kavelprijs voor sociale huurwoningen aanzienlijk gestegen, met 60% per vijf jaar, zodat deze inmiddels behoorlijk in de buurt van commerciële prijzen is gekomen. Er is sprake van een heel duidelijke inhaalslag. Uit dat stukje van uw eigen tekst zou de indruk kunnen ontstaan dat er nog steeds een heel groot verschil is en dat de sociale huur de koopwoningen duurder zou maken. Wij komen allemaal terug op de residuele grondwaardeberekening. Daarbij hoort naar mijn idee dat je niet kunt stellen dat het opnemen van sociale huurwoningen in een plan de koopwoningen duurder maakt. De prijs van de koopwoningen wordt in de markt en door de voorraad bepaald. Sociale huurwoningen zijn een van de manieren om de middelen die in dat proces omgaan te verdelen.

Dat is een punt waar ik wat dieper op in wilde gaan.

De **voorzitter**: Kunt u proberen om de introductie wat te beperken?

De heer **De Kam**: Ja, dat is goed. Ik wijs even op een rekenvoorbeeld van de residuele grondwaardeberekening. In het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) van 2000 naar het grondbeleid staat dat je ongeveer 20% van de waarde van de bouwsom vrij kunt verdelen binnen dat hele proces tussen partijen. Een uitgangspunt in de residuele grondwaardeberekening is dat de bouwkosten stabiel zijn op een vaste waarde. Ik heb in mijn stukje laten zien dat die bouwkosten ook meegaan met de ontwikkeling van het prijsniveau van de woningen. Dan gaan de bouwkosten naar beneden en dan blijken vooral de algemene kosten, winst en risico door te tellen. Niet alleen de grondwaarde moet dan naar beneden, maar ook de bouwkosten blijken in de praktijk te dalen. Er is nog meer over te zeggen, maar dit zijn de punten die ik zelf wilde aanstippen.

De heer **Korthals Altes**: Mijn naam is Willem Korthals Altes. Ik ben hoogleraar grondbeleid bij de TU Delft. Ter introductie wil ik kort een paar punten noemen. De grote stijging die u waarneemt van de grondprijzen kan voor een belangrijk deel worden verklaard doordat ze zo laag waren in het verleden. Als je die stijging wilt verklaren, kun je beter terugredeneren van wat een woning opbrengt en wat de bouw- en bijkomende kosten zijn geweest. Dat is niet alleen interessant voor het verleden, want zoals mijn buurman ook heeft opgemerkt, zijn er in de bouw voor een belangrijk deel bijkomende kosten bijgekomen, maar ook voor de toekomst. De woningprijsstijging is wel gestopt, maar er zijn ontwikkelingen binnen die stijgingen van de bouw- en bijkomende kosten die wellicht doorlopen, niet in de bouw- en aannemingsmarkt, maar ook in de regels die de overheid stelt.

In het stuk is vooral aandacht voor overheidsregelgeving die beperkend is voor de aanpassing van de woningvoorraad aan de veranderende vraag. Daarnaast werkt een overheid hierin ook positief. Een woning is geplaatst in een woonomgeving, die je niet kavelsgewijs kunt ontwikkelen. Daar moet een overheid vaak iets aanleggen om een kanaal over te steken of om een verkeerde verkaveling recht te breien. Dat soort zaken maken dat een overheid ook positief beleid kan voeren dat meewerkt. Dat is in Nederland uitgebreid gebeurd, zoals bij Vinexlocaties, die toch vaak op een lastige locatie waren. Mijn buurman verwees in het voorgesprek buiten naar IJburg. Dat komt niet op de markt tot stand.

Je kunt daarbij ook kijken naar een aantal aspecten van de markt, bijvoorbeeld dat je te maken hebt met de optiewaarde van grond. Vandaag is de residuele waarde laag, maar je bedenkt dat je de grond maar één keer kunt bebouwen. Dat doe je niet vandaag maar je wacht daarmee, omdat je de optie tot bebouwing maar één keer kunt uitoefenen. Dat soort zaken speelt ook altijd een rol.

De locatie, dus dat grond behalve een woning ook een woonomgeving betekent, houdt in dat een overheid die overal laat bouwen, ook een heleboel additionele kosten moet maken, omdat al die wegen moeten worden aangelegd. Wanneer een bouwlocatie half wordt afgebouwd, moet je de hele kosten maken, terwijl je maar de helft van de kosten kunt verhalen. In het exploitatieplanstelsel hoef je pas te betalen op het moment dat je gaat bouwen. Als het gaat om zuinige overheidsmiddelen, is dat een beperking bij het vaststellen van een bestemmings- of exploitatieplan.

Het laatste punt is transparantie, maar intransparantie is er altijd geweest. Je kunt er wel wat suggesties over doen, maar je zult het nooit echt transparant krijgen. Het blijft altijd zo dat het locatiespecifiek is. Dat kun je niet met een of andere slimme methode voor heel Nederland vaststellen, zonder dat dit in beeld wordt gebracht door heel veel mensen op verschillende locaties, wat kostbaar zou zijn.

De heer **Spit**: Mijn naam is Tejo Spit. Ik ben hoogleraar planologie aan de Universiteit van Utrecht. Ik heb ooit het genoegen mogen smaken om aan de wieg te staan van de introductie van de residuele grondprijnsbenadering in Nederland, samen met de collega's Barrie Needham en Bert Kruyt. Dat was begin jaren negentig. Ik sluit mij geheel aan bij de woorden van collega Buitelaar. Als we kijken naar de invloed van de grondprijzen op de huizenprijzen, zien we dat die relatie inderdaad vooral andersom ligt, met een nuance die collega Buitelaar ook naar voren bracht. Je maakt een voorcalculatie van wat de woningen zullen opbrengen en vervolgens ga je op basis van die calculaties een investeringschema opstellen en ontwikkelen. Als er veranderingen plaatsvinden in de markt, bijvoorbeeld dat de vraag uitvalt of tegenvalt, heb je echt een probleem. Dan wordt het aandeel van de grondprijns relatief hoger in de prijs van de uiteindelijke woning. Dan is er in ieder geval optisch een invloed van de grondprijns. De tweede nuance is dat allerlei regelgeving van Europa of van de overheid in de periode van locatieontwikkeling de grondprijns en de prijzen van de bouwproductie kan beïnvloeden. Daardoor kan er ook iets veranderen in die verhoudingen.

Toen ik de residuele waardemethode had uitgelegd aan de vereniging van directeuren van grondbedrijven, zei een toenmalige directeur tegen mij: ja, maar Tejo, dat kunnen wij helemaal niet. Achteraf gezien denk ik dat voor heel veel gemeenten geldt dat zij inderdaad niet goed kunnen overgaan tot methodieken die zijn afgeleid van de residuele grondwaarde in plaats van gestaffelde grondprijzen of grondquotes.

De heer **Ten Have**: Voorzitter. Ik ben Frank ten Have, werkzaam bij Deloitte, maar ik ben geen accountant. Om mij te beperken tot de gronduitgifteprijzen: die zijn tussen 1985 en 2008 7,5 keer over de kop gegaan en de woningprijns ongeveer 4,5 keer. De vraag is of ze sinds 2008 naar beneden zijn gegaan. Er is weinig onderzoek naar gedaan, maar voor zover ik dat uit de praktijk kan constateren, is dat nog maar met mate het geval. Waarom is dat? Omdat gemeenten te maken hebben met een soort prisoners' dilemma, zoals al is gezegd. Het verlagen van de gronduitgifteprijns leidt niet direct tot bouwproductie, want het effect daarvan is maar heel klein. Je ziet dan ook dat gemeenten zich eerder richten op instrumenten zoals startersleningen of erfpacht om de bouwproductie aan te jagen dan dat zij de grondprijns als instrument daarvoor gebruiken. Er is ook sprake van onderhandelingen met de bouwer over stichtingskosten. Men wil druk houden op de stichtingskosten. Verder is men een beetje bang voor de concurrentiepositie in regionaal verband. Er is angst dat er een soort race to the bottom ontstaat. Er is nu eenmaal weinig regionale afstemming tussen gemeenten op dit vlak. Wij hebben wel onderzoek gedaan naar de mate waarin verlies moet worden genomen. Niet iedere gemeente is daartoe in staat.

Het laatste punt dat ik wil noemen, is dat het naar mijn mening niet helpt dat een prikkel ontbreekt bij gemeenten om te komen tot bouwproductie, omdat extra ozb-opbrengsten worden verevend via het Gemeentefonds. Als er bij het verlagen van de grondprijns een hogere WOZ-waarde tegenover staat, met extra ozb-opbrengsten, valt dat niet tegen elkaar weg, omdat de extra ozb-opbrengst direct via het Gemeentefonds wordt verevend. Dat lijkt mij wel een punt dat kan worden meegenomen bij de herziening van de Financiële-verhoudingswet.

De heer **Arnoldussen**: Ik ben Edo Arnoldussen en ik sta hier als zelfstandig adviseur. Ik ben zes jaar directeur van het Grondbedrijf in Amsterdam geweest en vijf jaar directeur van het rijksgrondbedrijf, om het zo maar te noemen, want het heet tegenwoordig Rijksvastgoed- en

ontwikkelingsbedrijf. Ik heb dus redelijk wat praktijkervaring. Ik dank u voor de uitnodiging. Helaas ben ik een van de weinigen, kennelijk, die geen notitie inleverde, want ik ben een maand weggeweest en net voordat ik wegging kreeg ik deze uitnodiging.

De **voorzitter**: Was u dat?

De heer **Arnoldussen**: Dat was ik.

De **voorzitter**: Dan is dat ook helder.

De heer **Arnoldussen**: Ik heb van tevoren aangegeven dat het niet zou kunnen en ik heb bij terugkomst gevraagd of u toch wenste dat ik zou deelnemen en dat was wel het geval.

Ik wil het toch hebben over de residuele grondprijzen. De gemeente Amsterdam was een van de gemeenten die prima in staat waren om de residuele grondprijzen te berekenen. Wat daarbij heel erg van belang was, was de strijd om de bouwkosten. Hoe bereken je de hoogte van de bouwkosten? Dat had ook wel een beetje een verkeerd systeem in zich, omdat de gemeente de neiging had om ontwikkelaars uit te knippen en te zeggen dat de kwaliteit van de woningen niet per se omhoog hoefde, want dat leverde een extra prijs op. Daar stond tegenover dat we wel residueel rekenden. Ik zat in de woningbouw in een periode waarin de prijzen enorm stegen, tussen 2000 en 2006. Toen was de vraag meer: hoe haal je de juiste grondprijzen binnen in een periode waarin tussen de uitgifte van de grond en de realisatie van de opbrengst door de ontwikkelaar een prijsverschil zit van vaak minstens 10%. Dat betekende dat de grondprijzen achterliep bij de opbrengst. In het algemeen kon daarvan kwaliteit toegevoegd worden door de ontwikkelende partij. Ik zal niet herhalen wat Ricardo zei over de grondrente. Hij zei dat het niet de grondprijzen is die de prijs van het graan bepaalt, maar dat het andersom is. Ik denk dat dit echt van belang is. Ik ben het helemaal eens met Buitelaar en met Spit dat dit een van de belangrijkste dingen was waar wij allemaal mee aan het werk waren.

Sprekend vanuit de praktijk, waar wij straks ongetwijfeld op terugkomen, merk ik op dat de grondexploitaties van woningen eigenlijk bijna altijd negatief waren, althans dat was in het Amsterdamse het geval. Ook al werd er residueel gerekend en met die geweldig mooie stijgingen van de grondprijzen die Amsterdam realiseerde, de woningexploitatie was in het algemeen negatief. De oorzaak daarvan is heel globaal dat het allemaal stadsvernieuwing is. Er moesten oude gebieden worden geherstructureerd en daar moest woningbouw op worden gerealiseerd. Dat is razend duur. Als het aangekocht moet worden, gaat de verkopende partij natuurlijk ook residueel rekenen. Daardoor heb je in het algemeen, zelfs als je denkt dat je een gesloten opbrengst hebt, nog een negatieve grondexploitatie, omdat je zelden of nooit meevallers hebt, maar bijna altijd tegenvallers.

Dat gezegd hebbend is de vraag: hoe deed Amsterdam dat nou? Door de kantoren, want dat was echt een opbrengstenkant. Daar kon je van profiteren. Er was geen verevening tussen sociale woningbouw en koopwoningen, ik ben het met Buitelaar eens dat daar geen sprake van was, maar er werd wel verevend tussen kantoren en woningbouw. Ik moet helaas constateren dat Amsterdam vanaf 2001 bijna geen kantooruitgifte meer heeft gedaan, met uitzondering van de Zuidas en dat was een gesloten circuit. Dat moest worden ingezet ten behoeve van het Dokmodel, dus dat kon niet naar de grondexploitatie gaan en niet verevend worden met woningexploitatie.

De **voorzitter**: Dank voor uw bijdragen. We hebben een aparte spelregel, namelijk dat vragen aan de hele groep niet zijn toegestaan, want dat kost te veel tijd. We doen het gericht en ik zorg ervoor dat mensen die door een vraagstellingskeuze wat minder aan bod komen, kunnen reageren, dus ik verdeel het wel, want ik ben in u allen even geïnteresseerd, maar we gaan geen vragen aan de hele groep stellen. Dat doen we uit beleefdheid wel bij kleine groepen, maar nu niet. Ik geef het woord aan mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De centrale vraag van deze commissie is: in hoeverre hebben de grondprijzen bijgedragen aan de stijging van de huizenprijzen in de loop der tijd. Ik hoor de heer Arnoldussen zeggen dat de grondprijs de prijs van het graan bepaalt.

De heer **Arnoldussen**: Nee, andersom.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Oké, dan is het goed, want anders zou er een gigantisch misverstand zijn, want dan valt de bodem onder de residuele grondwaardetechniek uit. De vraag die ik wil stellen, is of de residuele grondwaarde wel een goede methode was. Om welke reden was dat een goede of misschien geen goede methode? Ik hoor de heer Spit zeggen dat de meeste gemeenten deze helemaal niet konden berekenen. Dat is dan wel een punt. De gemeente Amsterdam kon kennelijk wel met die techniek omgaan. Ik zou van de heer Spit willen weten waarom de meeste gemeenten dit niet konden berekenen. Is dit de ideale techniek om te hanteren voor de grondwaarde? Zijn de huizenprijzen daardoor juist extra gestegen? Had er een andere techniek gehanteerd moeten worden waardoor de huizenprijzen misschien niet zo ernstig waren gestegen? Ik vraag ook aan de heer Arnoldussen, als man vanuit de praktijk, naar de invloed ervan op de grondprijzen. Ik zou dit ook aan de heer Buitelaar en aan de heer De Kam willen vragen, met respect voor de andere sprekers.

De **voorzitter**: Ik ga hier even ingrijpen, want dit is een truc van mevrouw De Boer om het toch aan iedereen te vragen. Ik geef eerst het woord aan de heer Spit, die antwoord kan geven op de vraag waarom het niet berekenbaar is. Dan vragen we aan de heer Arnoldussen waarom Amsterdam het wel kon. Voor het tweede deel van de vraag geef ik nog het woord aan de heer Buitelaar en de heer De Kam. Ik vraag u om kort en bondig te antwoorden, want dan komen we allemaal aan bod.

De heer **Spit**: Ik zal proberen om het kort en bondig te doen en ik begin met de vraag wat het nut is van de residuele waardemethode. Ik was destijds bij de introductie daarvan. Tot 1995 hanteerden alle gemeenten in Nederland de kostprijsmethodiek. Dat betekende dat elke marktprijs die je kreeg boven de kostprijs winst lag. Daar namen gemeenten genoeg mee, maar omdat ze geen zicht hadden op de residuele waarde, de maximale prijs die zij zouden kunnen krijgen voor de grond, lieten ze heel veel potentiële winst liggen. De introductie van de residuele waardemethode liet zien wat de onderhandelingsruimte was voor gemeenten, opdat zij een betere prijs voor de grond konden krijgen. De residuele waarde was dus een hulpmiddel om een betere prijs voor de grond te krijgen, maar we zien dat sindsdien de grondprijzen geleidelijk zijn gestegen. Waarom kunnen gemeenten dat niet? Nederland heeft 418 gemeenten, waarvan er pakweg 60 groot en behoorlijk deskundig zijn, en daar reken ik ook de gemeente Amsterdam onder. Dat laat heel veel gemeenten over die er eigenlijk heel weinig grip op hebben. Wat je ziet is dat die gemeenten heel deskundige bureaus inhuren. Die kunnen dat voor hen

doen, maar dan moet je wel de goede vragen kunnen stellen aan die bureaus. Dat betekent ook dat je goed moet weten wat je wilt en waarom je dat wilt. Dat is een nieuw probleem, want als je goed residueel rekent, moet je dat niet één keer doen in zo'n exploitatieperiode, maar dan moet je dat heel vaak herhalen, omdat de omstandigheden veranderen. Daar hebben zij eenvoudigweg de capaciteit niet voor.

De **voorzitter**: Dat is een helder antwoord. De gemeente Amsterdam is ongeveer de grootste van Nederland, dus die had die capaciteit wel.

De heer **Arnoldussen**: Amsterdam heeft daar ook behoorlijk in geïnvesteerd. Amsterdam had een Afdeling Grondprijsbeleid die voortdurend naging wat de bouwkosten en de prijzen van de woningen waren. Het was overal anders, zoals Spit ook zegt. In één straat konden verschillende woningprijzen bestaan. Daarom noemde ik het ook de strijd om de bouwkosten. Onze grondprijsdeskundigen, van de Afdeling Grondprijsbeleid, hadden nogal eens de neiging om uit te gaan van lage bouwkosten, want dat leverde een hoge residuele grondprijs op. Dat gaf geweldig veel spanningen. Daarom voerde ik als directeur soms ook wel onderhandelingen over de grondprijzen en week daar weleens vanaf. Daar hadden we hele procedures voor, met de wethouders en de raad, maar die bespaar ik u. Dat was de voornaamste reden waarom wij dat konden. Mag ik nog één ding zeggen over de vraag of een ander systeem mogelijk is? Ook het Rijk heeft op een gegeven moment gezegd dat het eigenlijk een rijksgrondbedrijf wilde, niet alleen op grond van ruimtelijke, maar ook van financiële argumenten. Men wilde deskundigheid in huis halen om aan gebiedsontwikkeling te kunnen doen en grondprijzen te realiseren die residueel bepaald waren. De ervaring was dat de winsten naar de ontwikkelaars gingen. Dat is natuurlijk gewoon zo. De woningprijzen komen niet tot stand door de grondprijzen, maar het is echt andersom.

De **voorzitter**: Ik geef de heer Buitelaar de gelegenheid om de vraag van mevrouw De Boer te beantwoorden.

De heer **Buitelaar**: Het ging erover of de residuele grondwaardemethode wel de goede methode is. Met permissie zou ik die vraag willen herformuleren: is er een alternatief, zoals Edo Arnoldussen ook vroeg. Ik denk dat je daarbij in ogenschouw moet nemen dat gemeenten zich niet in een vacuüm begeven, maar in een constellatie met andere partijen, zoals projectontwikkelaars, boeren of andere oorspronkelijke grondeigenaren, die ook dit soort berekeningen hanteren. Zij gaan toch kijken wat het opbrengstpotentieel is van die grond. Op basis daarvan bepalen zij hun onderhandelingsruimte en de prijs die zij minimaal vragen of de prijs die men bereid is maximaal te geven. Het is niet altijd een keuze om maar eens een methode uit de kast te trekken, maar soms word je daartoe gedwongen door het spel waarin je je begeeft.

De **voorzitter**: Ik heb een aanvullende vraag. In het vorige blok werd gezegd dat het bijna uit het niets kwam. Ineens was er een convenant en iedereen was het erover eens om het zo te doen, dus daarvoor is het anders gegaan. Is dat beeld totaal onjuist? Dat triggerde mij wel, dat iedereen ineens vond dat we het residueel moesten doen.

De heer **Buitelaar**: De residuele grondwaardebepaling is voor een deel ingegeven doordat de samenstelling van de bouwproductie enorm is veranderd tussen de jaren tachtig en de jaren negentig. In de jaren tachtig was het nog voor 70 à 80% sociale woningbouw. Dan kun je wat andere

methoden gebruiken. Op het moment dat het ineens verschuift naar 70 à 80% koopwoningen, wordt dat gewoon anders, dus de marktomstandigheden hebben dit ook in de hand gewerkt.

De heer **De Kam**: Het is een methode om de realiteit van zo'n proces en de economische factoren daarin zo goed mogelijk in de vingers te krijgen. Om die reden wordt deze door allerlei partijen gebruikt. Of het nu openbaar is of in de achterkamer, men kijkt er zo naar. Een alternatief voor die tijd was bijvoorbeeld de grondquote. Bij een woning van 3 ton waren er 30% grondkosten en bij 3,5 ton 40% grondkosten. Zo werd het vroeger gedaan. Dat had een nadeel dat ook door de overheid is erkend. Dan ga je een bepaalde kwaliteitsverhoging afstraffen door een hogere grondprijs. Dat werd gezien als een nadeel van die methode. Toen is de residuele waardebeoordeling als de beste van dat moment naar voren gebracht en door alle partijen geaccepteerd. Deze middag moet er niet toe leiden dat de indruk wordt gewekt dat die methode op de een of andere manier tot hogere huizenprijzen heeft geleid. Het is een manier om het proces in de vingers te krijgen en er iets mee te doen.

De heer **Korthals Altes**: Spijt wijst erop dat deze methode grootschalig is geïntroduceerd in de jaren negentig, maar daarvoor bestond deze ook al. Pierson bepleitte in de negentiende eeuw al om het zo te doen. Hij heeft dat in de Kamer uitgelegd in 1901. Het is dus een oude methode. Ik heb samengewerkt met Bert de Graaf, die deze methode in de jaren tachtig bij het Grondbedrijf Rotterdam ook al voor de dure voorraad toepaste. Let wel, tot halverwege de jaren negentig was het merendeel van de bouw gesubsidieerd of zwaar gesubsidieerd. Het Rijk stelde daar de eis aan dat je die subsidie niet naar de grondprijs voor de gemeente kon laten lekken. Daar mocht je geen winst op maken. Dat was heel duidelijk een kostprijsgerelateerd verhaal. Het mocht alleen in de vrije sector. Tot 1985 werd er gekort op de woningbouwsubsidie als de grondexploitatie winst liet zien, dus de grondexploitatie die naar het Rijk werd gestuurd, bevatte nooit winst. Daarom ging je natuurlijk kostprijsgeoriënteerd werken. Daarna gingen de gemeenten optimaliseren, wat alhier als subsidieverlating werd bestempeld. Het is een ontwikkeling van iets wat eerst nog een beetje achter de schermen gebeurde.

De heer **Knops** (CDA): Buitengewoon interessant! Er zijn enige verschillen met de sessie hiervoor, maar die proberen we nu een beetje te overbruggen. Ik heb het stuk van de heer Ten Have gelezen. Daarin staat dat de residuele grondwaarde en het aandeel van de grondprijs slechts een deel van de verklaring van de prijsvorming zijn. Eigenlijk komt voor de residuele grondwaarde nog het feit dat de eerste authentieke eigenaar van de grond al een deel van die prijs incasseert. Dat heeft voor een deel te maken met ons beleid inzake ruimtelijke ordening, de schaarste en het feit dat je niet zomaar overal kunt bouwen. Er zijn plekken waar je een lot uit de loterij hebt getrokken en plekken waar dat niet zo is. In hoeverre speelt dat nu een rol? De heer Ten Have zei daarnet dat de gemeenten met een prisoners' dilemma zitten. Wat kunnen zij doen om eruit te komen? Hij heeft daar twijfels over geuit, maar is het niet beter om daadwerkelijk af te boeken en de productie weer op gang te brengen, wat ook tot bepaalde opbrengsten leidt, in plaats van allemaal stil te blijven zitten, te wachten en uiteindelijk toch een verlies te moeten incasseren?

De heer **Ten Have**: Twee vragen, als ik het goed begrijp. Ik noem inderdaad in mijn notitie dat een groot deel van de grondprijsstijging bij de eerste eigenaar valt. Ik weet dat het PBL hier ook onderzoek naar heeft

gedaan. In discussies met de raad noem ik weleens dat het opvallend is dat we in Nederland wel planschade kennen als instrument, waardoor de grondeigenaar een schadeclaim kan indienen bij waardevermindering door een bestemmingsplan, maar niet de planbaten, als er waardevermeerdering ontstaat door een bestemmingsplanwijziging. Het negatieve kan bij de gemeente worden geclaimd, maar het positieve kan niet door de gemeente worden geclaimd. We hebben heel lang gedaan met het hele kostenverhaal als instrumentarium. Ik denk dat aantoonbaar is dat een groot deel van die waardestijging al bij de eerste eigenaar valt, maar daarover kan Buitelaar misschien ook wat zeggen, omdat ik weet dat het PBL daar onderzoek naar heeft gedaan.

De tweede vraag betreft het prisoners' dilemma. Er wordt fors afgeboekt, maar het probleem is nu juist dat het afboeken niet per definitie leidt tot bouwproductie, omdat het verlagen van de grondprijs een heel beperkt effect heeft op de woningprijs. Een concreet voorbeeld is de woningbouwlocatie met particulier opdrachtgeverschap Madestein in Den Haag, waar de grondprijzen met 10% zijn verlaagd, maar dat heeft niet tot verkopen geleid. Het probleem zit veel meer aan de financieringskant en bij de vraaguitval.

De heer **Knops** (CDA): Die conclusie trekt u op basis van 10%, maar stel dat de prijzen met 30% worden verlaagd. Zijn er berekeningen gemaakt over op welk moment er wel elasticiteit optreedt en wel beweging komt? Is er überhaupt iemand die dat heeft geprobeerd? De vraag is toch hoe je uiteindelijk een marktsituatie kunt creëren. We hebben in de voorgaande sessie heel veel gesproken over de inelasticiteit van de aanbodkant. Dat komt hier ook uitdrukkelijk naar voren. Je draait aan de knop en er gebeurt niets. De vraag is of je nog verder aan die knop moet draaien. Gebeurt er dan wel wat of gebeurt er nooit iets?

De heer **Ten Have**: Voor de woningmarkt geldt dat iedere kandidaat op dit moment zowel vrager als aanbieder is, behalve de starters. Ik weet dat Rotterdam berekeningen heeft gemaakt over de goedkope woningbouw. Juist in de goedkope sector dreigen de grondprijzen straks residueel berekend zelfs negatief te worden. Dan helpt het niet om het nog verder negatief te maken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In hoeverre hadden gemeenten belang bij het beperkt uitgeven van grond door die residuele grondwaardetechniek? In feite is het zo: hoe minder grond je uitgeeft, hoe hoger de prijs wordt. Het aanbod was heel laag in verhouding tot de vraag en een beetje meer aanbod helpt ook niet om de prijzen te verlagen, hebben we net geleerd. Er had dus eigenlijk drastisch meer aanbod moeten komen. Komt dat dan door de regelgeving? Maar goed, even terug naar die grondprijs. Hadden gemeenten er belang bij? De heer Ten Have zegt heel terecht dat we straks met een negatieve grondwaardeberekening zitten. Moeten we dan overgaan naar een andere grondwaardeberekening? Ik stel de vraag of de gemeenten belang hadden bij de residuele grondwaardetechniek en daardoor minder grond hebben uitgegeven ook aan de heer Korthals Altes en de heer Buitelaar.

De heer **Korthals Altes**: Ik zal ingaan op de vraag of gemeenten er belang bij hebben. Gemeenten hielden bij hun beleid rekening met de afzetbaarheid van de woningen. Als je heel veel bouwlocaties met dure woningen tegelijkertijd wilt verkopen, krijg je onvoldoende bouw voor elkaar om de woningen te ontwikkelen. Je kunt deze voor 75% verkopen en daarna wordt pas die woningbouw ontwikkeld. Als je te veel locaties

aanbiedt, komt geen enkele locatie boven dat percentage uit. Het voorverkooppercentage voor projecten is ook relevant omdat het moet worden gefinancierd door de bank. Dat geeft extra zekerheid. Het beperken van de nieuwbouwproductie tot een bepaald aantal locaties is dus al nodig om het project voor elkaar te krijgen. Ik denk dat de grondprijzen meer samenhangen met het programma. We hebben in onze woningbouw een bepaalde vraag aan woningen in dat prijssegment. Ik denk dat daar meer de verklaring ligt dan dat men er financieel belang bij had. Achteraf kan je zeggen dat er zo veel mogelijk verkocht had kunnen worden van die grondproductie, die 14 miljard belooft, maar dat was je dan kwijt geweest en nu staat het nog in de boeken, dus achteraf bezien hadden zij er zeker geen belang bij.

De heer **Ten Have**: Om de vraag wat te parafaseren of er bewust schaarste is gecreëerd om een hogere prijs te creëren: ik ben geen onderzoeker en heb er geen onderzoek naar gedaan, maar ik denk het niet. Ik denk dat de schaarste vooral zit in wat we nu de lange remweg van locaties noemen. Het kost heel veel moeite om locaties on hold te zetten. Het omgekeerde is ook waar. Er is ook een heel lange startbaan van locaties. Ik denk dat dit in het verleden veel meer een rol heeft gespeeld. Er zijn allerlei procedures en onderzoeken voordat een locatie bouwrijp is gemaakt. Ik denk niet dat er bewust sprake was van schaarste om de prijs hoog te houden. De gemeenten keken wel naar de opbrengst uit het grondbedrijf. Deze was natuurlijk een welkome aanvulling op dat heel kleine beetje eigen belastinggebied, om dat er nog maar even in te gooien, internationaal gezien. Het is natuurlijk $p \times q$. Het is niet alleen de prijs, maar ook het volume.

De tweede vraag is of een andere berekeningswijze helpt om goedkope bouw tot stand te brengen. Ik denk het niet. Wat er is gebeurd na het vervallen van de subsidies, is dat in feite via het gemeentelijk grondbedrijf een groot deel van de goedkope woningbouw is gesubsidieerd, en dat valt nu weg. In Rotterdam-Zuid moet er gewoon € 40.000 of € 50.000 bij om een woning te kunnen renoveren. Rotterdam kan dat niet meer betalen. Er zijn geen andere financieringsbronnen. Een andere berekeningswijze helpt daarbij ook niet, naar mijn idee.

De **voorzitter**: U zegt eigenlijk dat de grondprijzen laten zakken geen invloed heeft op de huizenprijzen, althans heel beperkt, maar dat wil nog niet zeggen dat het niet moet gebeuren. Het is wel een consequentie van de zakkende huizenprijzen, als je de theorie volgt dat de huizenprijzen de grondprijzen bepalen en niet andersom.

De heer **Ten Have**: Dat klopt. Ik denk ook dat dit wel gebeurt, maar gemeenten zoeken veeleer om de financieringsmogelijkheden te verruimen. Het is vaak een combinatie. Ik denk dat de grondprijzen daadwerkelijk naar beneden gaan. Dat wordt niet officieel gecommuniceerd, maar dat gebeurt in transacties wel degelijk. Naar buiten toe spelen gemeenten er meer op in door met bijvoorbeeld startersleningen, erfpacht, etc., de bouwproductie te realiseren dan door de grondprijzen te verlagen.

De **voorzitter**: Eigenlijk houdt u allemaal wel stevig vast aan die causaliteit of relatie tussen huizenprijzen en grondprijzen. Daar bent u heel duidelijk over.

De heer **Groot** (PvdA): Ik heb een aanvullende vraag aan de heer Korthals Altes. Hij zegt net dat de gemeenten geen schaarstebeleid hebben gevoerd. In zijn position paper schrijft hij dat de rijksoverheid dat wel heeft gedaan. Dan kom je toch op hetzelfde uit. De rijksoverheid heeft wel een schaarstebeleid gevoerd waar de gemeenten vervolgens blijkbaar op hebben ingespeeld.

De heer **Korthals Altes**: Het schaarstebeleid is in 1990 ontwikkeld en de rijksoverheid heeft dat rond 2000 verlaten. De vraag en de prijzen gingen in de jaren negentig veel sterker vooruit dan was geraamd, dus dat was ook eigenlijk niet meer nodig. De voorbereidingstijd en de remweg van locaties zijn niet zo dat je binnen één kabinetsperiode je beleid kunt wijzigen en kunt zien dat die woningen er staan. Dat duurt wat langer. Men heeft in 1990 bij de Vinex gezegd dat er maar zoveel subsidie was en zoveel ambitie en dat daar een gat tussen zat. Dat kon alleen worden gefinancierd door ervoor te zorgen dat alleen daar werd gebouwd en door de bouw elders tegen te houden, dus een restrictief beleid voor het Groene Hart. We probeerden te voorkomen dat er bij de stadsgewesten ontwikkelingen plaatsvonden. Dat beleid is ook geformuleerd. Er zijn ook bureaus die hebben gekeken naar wat het effect daarvan was op de woningprijs. Dat beleid heeft men rond 1990 gevoerd, dus eigenlijk voordat die grote woningprijsstijging heeft plaatsgevonden. Dat was staand beleid van het Rijk.

De heer **Groot** (PvdA): Even een aanvullende vraag. Staat ergens expliciet op papier dat het Rijk streefde naar stijgende grondprijzen die de burger dan ergens zou moeten opbrengen?

De heer **Korthals Altes**: Ja, dit staat op papier. Ik verwijs naar mijn proefschrift. Daarin staat het uitgebreid op een aantal bladzijden, met de juiste verwijzingen.

De **voorzitter**: Dat is niet zomaar een vindplaats, dat proefschrift.

De heer **Knops** (CDA): De heer Groot trekt zich even terug en komt zo dadelijk met een vervolgvraag.

De **voorzitter**: En de heer Knops neemt de gelegenheid te baat.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb een vraag aan de heer De Kam, die in zijn paper aangeeft dat regelgeving en kwaliteitsverhoging slechts beperkte invloed hebben op de grondprijs. We hebben zojuist even gesproken over de residuele grondwaarde en de dubbele positie die gemeenten daarin hebben, omdat zij niet alleen het beheer en de regie voeren, maar ook belanghebbende zijn door de grondposities. Als we spreken over de archeologienormen, de bodemnormen, enz., is naar mijn mening de stelling bijna niet overleind te houden dat er geen invloed van regelgeving is geweest op de grondprijs.

De heer **De Kam**: Als er een nieuwe maatregel wordt ingevoerd die geld kost bij het productieproces van locaties, denk ik dat het wel zo is dat een ontwikkelaar of iemand anders dat zal moeten betalen, dus dat je op korte termijn wel een prijseffect hebt. Op lange termijn wordt dat onderdeel van het spel en van de manier waarop dat gespeeld moet worden. Uiteindelijk zal simpel gezegd een van de partijen in de keten een veer moeten laten. In principe zal dat de boer zijn, die een jaar of vijf nadat die maatregel is ingevoerd, een paar centen minder voor zijn grond krijgt dan als die

maatregel er nog niet is. De woningkoper merkt daar volgens de theorie van de residuele berekening eigenlijk niets van. Het wordt binnen de productiekolom op een andere manier verdeeld, maar de prijs van de woning wordt daar niet hoger van. Er gaat ergens iets af van de winst of van wat er blijft hangen bij de gemeente, een corporatie, een ontwikkelaar of de boer. Ergens in die keten wordt dat op een andere manier verdeeld. Dat is wat ik daar zeg, in die paar woorden.

De heer **Knops** (CDA): Dat is de theorie, zoals u deze neerlegt. Ik ben geen hoogleraar op dit vakgebied, maar ik probeer even te testen of die theorie daadwerkelijk klopt. Wij zitten hier als commissie om te bekijken hoe de prijzen aan de kant van de klant zijn gestegen en wat daarvoor verantwoordelijk is.

De heer **De Kam**: Mag ik er nog één ding aan toevoegen? In Engeland is onderzoek gedaan naar de invoering van Inclusionary Housing. Dat is een manier om een aandeel sociale woningbouw in bouwplannen op te nemen, wat in principe ook geld kost. Daaruit blijkt inderdaad dat na verloop van tijd dat effect ergens wordt verdisconteerd in het prijsbeleid en dat de eindafnemer van de koopwoning daar niets van ziet. Dat wordt in een eerder stadium in de prijs van bouwgrond verdisconteerd. De marge wordt inderdaad anders verdeeld, maar dat komt niet op het bordje van de eindverbruiker terecht.

De heer **Arnoldussen**: Sprekend vanuit de praktijk, ik heb de indruk, of ik weet wel zeker, dat regelgeving en aanvullende eisen op het gebied van EPC et cetera wel degelijk leiden tot een lagere grondprijs. Dat gaat vrij direct. Het is een strijd om de bouwkosten. Wij kwamen ieder jaar keurig met een aanvullende notitie over de effecten van de nieuwe regelgeving op de grondprijzen. Dat deden we natuurlijk niet voor niets. De Kam heeft gelijk als hij zegt dat je merkt dat bijvoorbeeld energiezuiniger bouwen en wonen niet leiden tot hogere huizenprijzen. Mensen verdisconteren de lagere prijs die ze betalen voor energie niet in de woonwaarde. Dat is wel een serieus probleem. In die zin ben ik het wel met De Kam eens: een verlaging van de energieprestatiecoëfficiënt zou direct effect moeten hebben op de woningprijzen. Dat heeft het niet, en dus heeft het effect op de grondprijs, want die is residueel.

De heer **Buitelaar**: Er zijn natuurlijk wel regels die effecten hebben op de woningwaarde. Een tijd geleden is het Bouwbesluit aangepast: er moeten balkons aan appartementen zitten. Dat heeft natuurlijk wel een effect op de huizenprijzen, maar het gaat niet via de grond.

De heer **Spit**: Dan zie je dat de bouwkosten omhoog gaan, waardoor de grondprijs wordt verlaagd. Nu de hele bouwmarkt onder druk staat, zie je dat de bouwrijzen omlaag gaan. Dat zijn voor gemeenten dankbare aanknopingspunten om de grondprijs op peil te kunnen houden. Dat zijn communicerende vaten.

De **voorzitter**: Interessant. In het vorige blok hebben we heel even stilgestaan bij de dubbele petten van de gemeenten: ze hebben, zou je kunnen zeggen, verschillende belangen die, zou je kunnen zeggen, misschien wel verder uit elkaar zijn gaan lopen door toepassing van de residuele grondwaarde. Aan de heren Spit en Korthals Altes de vraag: welke belangrijke onbedoelde effecten zijn er geweest van de residuele grondprijsberekening, die u eigenlijk toch nog heel logisch vindt? Het gebeurt toch wel, zegt u allemaal, want het is de logische manier. Maar er

is misschien toch ook in die indirecte weg van huizenprijs naar grondprijs een aantal effecten geweest, omdat mensen gingen calculeren. Wat zijn de onbedoelde effecten geweest en hoe hadden we het beter kunnen organiseren, vooral met het oog op de gemeenten?

De heer **Spit**: Het dubbelepettenprobleem is het probleem dat je toezichthouder en deelnemer bent aan en bij het spel. De verleiding is heel groot om bepaalde financiële problemen op te lossen door op de locaties die je in bezit hebt, een dure bestemming te leggen en daar te bouwen. Uit mijn onderzoekservaring weet ik dat het in een aantal gevallen gewoon zo gebeurd is. Een Dienst Welzijn had een probleem, er was nog een speeltuintje dat niet meer gebruikt werd, wat heel snel bouwgrond is geworden. Daarmee waren de financiële problemen van die dienst voor dat jaar opgelost. Dat is gebeurd. Of het systematisch is gebeurd, waag ik te betwijfelen, hoewel daar geen onderzoek naar is gedaan. Ik ben dat niet systematisch tegengekomen, maar incidenteel is het zeker gebeurd.

De heer **Korthals Altes**: Die dubbele petten zijn natuurlijk wel beide een pet van het publieke belang. Er zit geen private pet bij. Het gaat om het financiële belang van de gemeentebegroting versus het algemene belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Dat zijn beide publieke belangen, maar het ene belang is wat publieker dan het andere. Het is dus niet zo dat een wethouder daar rijker van wordt. Er zijn wel gevallen bekend, met name van winkelcentra, waarmee je, net als met kantoren, wat meer geld kunt verdienen, maar dat aantal is wel heel beperkt. Als een benadeelde naar de Raad van State gaat, moet een gemeente een verhaal hebben dat geen betrekking heeft op de gemeentefinanciën. Dat beperkt de speelruimte. In de ruimtelijke afweging van bestemmingsplannen zitten wel wat waarborgen. Maar ja, niets menselijks is een gemeente vreemd. Wat de onbedoelde effecten van de residuele waardeberekening betreft: in de afgelopen periode stegen de prijzen heel sterk. Daar gaan mensen aan wennen, is gezegd. Men gaat eraan wennen dat men extra inkomsten kan realiseren. Men is niet meer gewend om heel goed naar de prijzen te kijken, want het kan toch wel. Het onbedoelde effect van vijftien jaar grondprijstijgingen, waardoor je vijftien jaar lang niet meer op de kleintjes hoeft te letten, is dat je vergeet hoe dat moet. Dat is een belangrijk effect, en men is nu hard aan het bijleren.

De **voorzitter**: Hadden we dat eerder moeten zien?

De heer **Ten Have**: Hadden we dat kunnen zien? In theorie is er natuurlijk een provinciaal toezichthouder, die toezicht moet houden op de gemeentelijke financiën en op de vraag, of incidentele baten niet op een structurele manier worden ingezet. Een heel concreet voorbeeld: Almere heeft natuurlijk tientallen miljoenen verdiend aan het grondbedrijf. Daardoor is een heel ruime grondexploitatie opgezet, waaruit allerlei infrastructurele investeringen in één keer zijn betaald. Op den duur kom je dan in de problemen, omdat je geen vervangingsinvesteringen voor de infrastructuur op je begroting hebt, en omdat je door het ruim aanleggen van busbanen en afvalinzamelingssystemen dit soort zaken niet meer kunt financieren uit je reguliere onderhoudsvergoeding van het Gemeentefonds. In theorie hadden de provinciale toezichthouders erop moeten letten dat incidentele baten uit het grondbedrijf niet als structurele inkomsten werden beschouwd in de gemeentebegroting. Dat is wellicht onvoldoende gebeurd.

De heer **Buitelaar**: Een heel kleine opmerking. Is ervoor gewaarschuwd? Ja, er is door meerdere partijen ruim voor de crisis al gewaarschuwd, én voor de dubbelepettenproblematiek, én voor de risico's van een actief grondbeleid en het afhankelijk maken van je gemeentelijke inkomsten van grondexploitaties, waaronder door het PBL.

De heer **Spit**: De commissie-Duivesteijn heeft dat destijds meegenomen. In de nota Ruimte is destijds afgestapt van het Vinex-model om op deze manier aan locatieontwikkeling te doen.

De heer **Groot** (PvdA): Als het gaat om onbedoelde effecten van de residuele grondwaardeberekening: in het vorige blok hoorden we iemand die het feit dat alle partijen daarmee zo gemakkelijk akkoord gingen, neerzette als een soort georganiseerd kartel, dat iedereen zekerheid geeft over zijn bedrijfsuitkomsten en dat als het ware uitsluit dat er goedkope woningen worden neergezet. Wat vindt u van de gedachte dat de residuele grondwaardeberekening een soort concurrentiebeperkend effect heeft gehad in de bouwkolom?

De heer **Arnoldussen**: Nogmaals, op het moment dat je de markt gaat reguleren en tegen kopers zegt: u betaalt niet meer dan bedrag X voor een woning en u bent als eerste koper de gelukkige eigenaar in een stijgende woningmarkt, want dan verdient u ten minste flink aan die woning, dan heeft het zin om de grondprijs anders te bepalen, namelijk onder de waarde in het normale verkeer. Dat is de residuele grondwaarde. Als je dat doet, dan hebt u gelijk. Bij de premiekoop-A-regeling gebeurden heel rare dingen. Daar zat een lage grondprijs op, daar zaten ook nog uitgeknepen bouwkosten op, en vervolgens had de eerste koper een lot uit de loterij gewonnen. Als je dat niet wilt doen, dan is de residuele grondprijs echt de juiste grondprijs. Daar kun je allerlei verfijningen in gaan aanbrengen. De stijging van de prijzen voor sociale woningbouw is misschien wel hoger dan die voor vrijesectorwoningen, maar het niveau waar het vandaan komt is wel vele malen lager. Ik heb in Amsterdam de strijd gevoerd met woningbouwcorporaties om de prijs flink omhoog, richting de vrijesectorwoningen te krijgen. Dat heb ik niet gered, ook omdat de Amsterdamse politiek dat niet wilde. Er werd verevend op basis van: 30% sociale huur en 70% vrije sector. Sorry, het is een beetje hard antwoord.

De **voorzitter**: Daar hoeft u zich niet voor te excuseren. De heer Ten Have: kunt u daar nog overheen?

De heer **Ten Have**: Daar wil ik niet overheen. Een van de redenen van de residuele grondwaardebepaling is volgens mij juist geweest: transparantie naar partijen. Transparantie over hoe je de koek verdeelt. De omvang van de koek is gegeven: de vrij-op-naamprijs, die wordt bepaald door de markt. We hebben het hier over nieuwbouw, en laten we ons realiseren dat nieuwbouw minder dan 1% is geweest van de totale markt. De prijsontwikkeling van de nieuwbouw is altijd volgend geweest op de prijsontwikkeling van de bestaande voorraad. Dat was een gegeven, dat niet door partijen kon worden beïnvloed, althans grosso modo gezien. Die omvang was dus gegeven, de residuele waarde ging in feite over de verdeling van de taart, en de bedoeling van de systematiek was nu juist om het transparant te maken. Dat neemt overigens niet weg dat dat natuurlijk best wel een hoop discussie geeft. Het lijkt namelijk heel objectief om te kunnen bepalen wat de stichtingskosten van een woning moeten zijn, maar daar zitten allerlei heel subjectieve elementen in: wat

gun je de ontwikkelaar aan aanvullende kosten, winst en risico? Kun je als gemeente bepalen wat de exacte bouwkosten van een woning van een gegeven kwaliteit precies zijn? Daar zijn allerlei bureautjes voor, maar er blijft altijd een discussie in zitten.

In de huidige marktomstandigheden wordt vaak een berekening gemaakt, zoals de stichtingskosten van een woning, waarbij wordt verwezen naar een referentieproject. Daarin heeft een bouwer onder de prijs ingetekend, om zijn mensen aan het werk te kunnen houden. Dan wordt daaraan in een ander project de grondwaarde ontleend en dan zeg je eigenlijk tegen de ontwikkelaar/bouwer: u moet ook onder de prijs werken, want dit is de grondprijs die ik wil hebben. Dan gaat het systeem ook aan zichzelf ten onder.

De heer **Knops** (CDA): De heer Ten Have brengt de doelstelling van de residuele grondwaarde over het voetlicht, namelijk transparantie. Maar zei de Enquêtecommissie Bouwnijverheid in 2002 al niet dat de bouwsector niet transparant was? Als ik als consument een huis koop, dan is die transparantie er helemaal niet. In hoeverre heeft dat bijgedragen aan de prijsontwikkeling zoals we die gekend hebben?

De heer **Ten Have**: Ik ben het niet met u eens dat dat niet transparant is. U kunt zo bij de gemeente zien wat voor een gemiddelde kavel door de gemeente in rekening is gebracht. Dat is op zichzelf transparant.

De heer **Knops** (CDA): Als je een woning in projectmatige vorm koopt, waarbij de gemeente met projectontwikkelaars afspraken heeft gemaakt, dan heb je als koper geen idee hoe die kosten zijn opgebouwd. Die transparantie die op macroniveau tussen gemeente en projectontwikkelaar wel wordt beoogd, wordt niet bereikt op het niveau van de consument.

De heer **Arnoldussen**: Ik ben het eigenlijk wel eens met uw opmerking. Erfpacht kan een voordeel zijn voor de transparantie, omdat je erfpacht betaalt over de grondprijs. Overigens wordt daarvan om allerlei andere redenen afgeweken, maar u hebt in principe gelijk. Dat geldt zeker bij ontwikkelaars die zelf grondposities hebben. Maar ik wijs erop dat ontwikkelaars onderling weten wat de grondprijs is. De één wordt niet bevoordeeld ten opzichte van de ander. Een gemeente publiceert haar grondprijzen, wat het geheel wel transparant maakt. U moet het van twee kanten bekijken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Om de grondprijzen te kunnen bepalen, moet je de bouwkosten weten. Werd er niet gesjoemeld met de bouwkosten?

De heer **Arnoldussen**: Ik heb geprobeerd om aan te geven dat dat een discussie is die intern binnen de gemeenten werd gevoerd. Wat zijn nou de juiste bouwkosten? Dat hangt af van de kwaliteit van de bouw. Daar heb je altijd gesteggel over met de ontwikkelaar. Dat levert marges op, waarmee je zo af en toe moet leren leven. Gemeenten geven grondboeken uit. Ik ben altijd voorstander geweest van het publiceren van alle grondprijzen. Dat doen lang niet alle gemeenten, omdat ze bang zijn dat ze daarmee ambtelijke onwetendheid tonen. Een leuke anekdote: er zijn grondprijsberekeningen per straat van heel Amsterdam. Die boeken worden gebruikt door stadsdelen. De prijzenboeken zijn niet openbaar. Iedere ontwikkelaar in Amsterdam heeft die prijzenboeken!

Mevrouw **De Boer** (VVD): Bij kantoren en winkelruimtes wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd, en bij woningen wordt de residuele grondwaarde gehanteerd.

De heer **Arnoldussen**: Misschien heel naïef, maar volgens mij is de grondprijs op de Zuid-as aanzienlijk hoger dan die in Amsterdam-Noord. Dat scheelt een factor 100. Tenzij je een volkomen identiek bedrijven-terrein hebt. Maar je gaat kantoren die in een veel beter gebied liggen toch niet een gelijke grondprijs geven als kantoren in een veel minder gebied? Dan ben je toch gek? Dan komt de winst terecht bij een verkeerde partij, althans een partij die je niet beoogd hebt.

De heer **Buitelaar**: Ik denk niet dat het bij commercieel vastgoed anders is dan bij koopwoningen. Bij veel gemeenten gebeurt ongeveer hetzelfde: de prijs wordt residueel bepaald, maar dan wordt die prijs wel een of twee jaar, of misschien korter, vastgezet. Eigenlijk werken veel gemeenten met een vaste grondprijs, die in het verleden wel residueel bepaald is. Die verschilt dus per locatie, per type vastgoed en per type woning. Ik wil nog iets zeggen over transparantie. Ik denk dat de grondmarkt inherent intransparant is. Dat zou misschien beter kunnen, maar die markt heeft een aantal kenmerken waardoor ze altijd intransparant zal blijven. Dat heeft er allereerst mee te maken dat er altijd te weinig transacties zijn om een goed beeld te kunnen krijgen. Elke transactie is uniek, want de percelen hebben een unieke ligging. Wat op de grondmarkt verder nog heel sterk speelt, is dat bij transacties altijd aanvullende voorwaarden overeen worden gekomen: iets met pacht, erfpacht, voortgezet gebruik, recht van overpad et cetera. Die dingen zie je niet terug in de prijs, maar ze vertegenwoordigen wel een waarde. De grondprijs zegt vaak heel erg weinig over de waarde van een stuk grond. Is dat erg? Er werd een link gelegd met de koper. Maar voor de koper is de intransparantie van de woningmarkt in principe volstrekt irrelevant, want de huizenprijs wordt daar niet door bepaald.

De **voorzitter**: Een aantal van u heeft gewezen op de andersom-beweging, op calculerend gedrag: op basis van de residuele grondwaarde komen we uit op een bepaald waarde, waarna we ook die grondprijs gaan vragen. Natuurlijk, u bent het er allemaal over eens dat de huizenprijs de grondprijs bepaalt, en niet andersom. Maar de pijl richt ook, zij het niet direct, de andere kant op. Dat is een aantal keren genoemd in dit gesprek. Dat is natuurlijk ook anticiperend gedrag. In die zin bent u iets stilliger dan wij kunnen zijn over het belang van transparantie.

De heer **Knops** (CDA): Ik ben het eens met de voorzitter. Huizen zijn toch een soort black boxes. Als je die transparant maakt, zou er een discussie kunnen ontstaan over de prijsvorming, waarmee je dat zou kunnen beïnvloeden, maar goed, dat is een aanname. De heer De Kam pleit voor meer publiek toegankelijke transactiegegevens, ook als middel om daarmee iets te doen. Kan hij dat toelichten?

De heer **De Kam**: Er is een site, bouwkavel.nl, waar 8200 kavels voor particuliere opdrachtgevers op staan. Daar staat weinig prijsinformatie bij, maar soms ook wel. Dat is een voorbeeld. Ik kan me voorstellen dat dat op regioniveau, per gemeente of per set gemeenten gebeurt. Daarnaast zou je een aantal projecten met voorbeeldstatus kunnen nacalculeren en kunnen volgen in de tijd. Ik denk dat we daar veel aan kunnen hebben. Zo'n maatregel kan vrij eenvoudig worden ingevoerd.

Schaarstepremies

De **voorzitter**: Is er überhaupt sprake geweest van schaarstepremies waar het gaat om het grondaandeel?

De heer **De Kam**: Ik noemde het IBO-rapport uit 2000. Daarin staat een berekening waaraan je kunt zien dat ongeveer 20% in de bouwkolom vrij geld is. Dat is niet toe te wijzen aan het leggen van rioleringen, niet aan het maken van plannen, aan het bouwen van woningen, nee, dat geld zweeft in het proces rond. Er is een voorbeeld gemaakt van de verdeling van dat geld over alle partijen, beginnend bij de boer, de projectontwikkelaar, de gemeente, de bouwer, tot de eerste koper, die na een jaar ook nog wat winst maakt. Voor al die schaarstepremies geldt dat per project verschillend is waar ze landen, maar ze zijn er. Of ze er nu nog zijn? Ze zijn kleiner, maar ik denk dat ze in een lopend project nog steeds aanwezig zijn. Het hangt van het proces en het spel tussen partijen af, wie daarbij de gelukkige is. In mijn notitie heb ik een cijfervoorbeeld gegeven, waaruit blijkt dat je aan een simpele bouwkostenindex kunt zien dat de algemene kosten op dit moment heel snel dalen. Als er genoeg ruimte is, gaat iedereen lekker achterover zitten om zijn portie te nemen. Overal in het proces verdwijnen bepaalde delen van dat overschot. Ik denk dat dat zich in de praktijk afspeelt. Het is ontzettend moeilijk om precies te zeggen waar dit zit en waar dat. Dan zou je binnen een project moeten gaan kijken.

De **voorzitter**: Om het nóg verder dan u al gedaan hebt te verduidelijken: bij hoge huizenprijzen krijg je via de residuele grondberekening hogere grondprijzen, en als de bouwkosten gelijk blijven, wordt het vrije bedrag hoger, en bij de dalende prijzen lager. Misschien verdwijnt het zelfs wel helemaal. Er zit dus wel een zekere harmonicawerking in.

De heer **De Kam**: Bij alle partijen gaat die harmonica werken. Dat zit hem dus ook in de bouwkosten.

De heer **Spit**: Wat dan gaat werken, is het hefboomeffect. Bij stijgende woningprijzen wordt het aandeel van de grondprijs, het surplus, extra groot. Dat gaat heel erg hard. Dan krijg je allerlei merkwaardige neveneffecten, namelijk dat allerlei partijen er in één keer belang bij beginnen te krijgen dat de bouw wordt vertraagd, omdat dan de schaarstepremies extra omhoog gaan. Een van mijn collega's noemde dat ooit het gevecht om het residu in de bouwkolom. Allerlei partijen proberen zo lang mogelijk in de bouwkolom te blijven zitten, om zo veel mogelijk van dat surplus naar zich toe te trekken. Dat is een gevecht dat een aantal partijen, ook gemeenten, veel geld heeft opgeleverd. Nu zie je dat hetzelfde hefboomeffect met dezelfde kracht de andere kant opgaat. Dat verklaart voor een deel de standpunten van alle partijen. Ik geloof dat collega De Kam daarover in zijn notitie een opmerking maakte: het geld lekt gelijkwaardig, naar alle partijen in de bouwkolom weg.

De heer **Groot** (PvdA): Als ik u zo beluister, is dat toch een bevestiging van het concurrentiebeperkende effect van de residuele grondprijs. Het verdelen van de schaarstepremie heb je natuurlijk niet als men gewoon een woning moet bouwen en in de markt moet zetten. Vraag aan de heer De Kam: u hebt een tabelletje gegeven van de residuele grondwaarde. Daaruit blijkt dat die waarde nog steeds rond de € 60.000 zit. Moet ik daaruit opmaken dat de verliezen die worden geleden meer incidenten zijn dan het algemene beeld?

De heer **De Kam**: De tabel is heel eenvoudig gemaakt. Het gaat om de situatie van 2007, waarna is gezegd: als dit de situatie is van dat moment en je gaat daar allerlei indexen op loslaten, dan kom je tot deze verhoudingen. Het gaat niet om een concreet project, maar om een heel algemene berekening. In principe blijft er op dit moment nog steeds ruimte voor grondprijzen, maar je zou ze realistisch moeten maken in een project dat nu gaat starten. Ik heb laten zien dat de bouwkosten en de grondkosten dalen. Als de bouwkosten uitgeknepen zijn – dat moment naderen we – zal een euro die van de woningprijs af gaat, ook van de grondprijs af moeten. Je kunt geen baksteen voor niets krijgen, en grond uiteindelijk nog wel. In het ergste geval zou dat een mogelijkheid kunnen zijn.

De heer **Groot** (PvdA): Maar die € 60.000 is toch als het ware de lucht die er nog in zit?

De heer **De Kam**: Nee, die € 60.000 bestaat voor een deel uit kosten die gemaakt moeten worden om de grond bijvoorbeeld bouwrijp te maken, voor een deel is het een reële prijs die je aan de boer moet betalen, en er zit ook nog wel een beetje lucht in.

De **voorzitter**: In het eerste blok hebben we het heel erg gehad over de schommelingen in de huizenprijzen die de afgelopen decennia zichtbaar zijn geweest. Kun je zeggen dat de residuele groundberekening daaraan heeft meegewerkt, omdat deze zo'n directe koppeling legt tussen de nieuwbouwprijzen en de prijzen voor bestaande huizen? Zou je via een andere manier van grondwaardeberekening bij nieuwbouw een dempend effect kunnen bereiken? Of is dit totale onzin?

De heer **Arnoldussen**: Dezelfde poging als daarnet. Als je met de grondprijs onder de marktgrondprijs gaat zitten, laat je een winst toevloeien naar een andere partij. Dat zou je niet moeten doen, riepen wij als gemeenschap, maar het heeft geen effect op de woningprijs als zodanig. We dachten dat we een schaarste aan woningen hadden. De gemiddelde woningbezetting in Nederland is natuurlijk waanzinnig gedaald. Iedere bewoner had steeds meer vierkante meters, de welvaart groeide, we hadden goede vooruitzichten en men had veel geld over voor een primaire behoefte als wonen. Doordat we gewend waren aan prijsstijgingen, waren ook de financieringen ruim. Allemaal geen probleem. Een woning werd een vermogensgoed, in plaats van een consumptiegoed. In mijn ogen is dat de oorzaak van de prijsstijging vanaf ongeveer 1995. Nogmaals, daar hebben de grondprijzen helemaal niets mee te maken, want die zijn in principe residueel bepaald. Het goede van de residueel bepaalde grondprijs was dat men vond dat die winst de gemeenschap ten goede moest komen. Iedereen moest daar een rechtvaardig aandeel in hebben.

In reactie op wat de heer Spit net zei over uitstel: daar heb ik mijn twijfels bij. Ik geloof dat eigenlijk helemaal niet. In het Amsterdamse was er strijd om de prijsstijging van de grond die tussendoor werd gerealiseerd, af te romen. We hadden heel ingewikkelde constructies --daar werd je trouwens echt niet goed van – om eventuele winsten af te romen. Je bouwde dus in dat er voor gemeente en ontwikkelaar incentives waren om wel degelijk te produceren.

De heer **Ten Have**: In alle eenvoud: als een relatie wordt gelegd tussen de residuele grondwaardesystematiek en de ontwikkeling van de huizenprijzen, dan moet daarbij wel bedacht worden dat de residuele grond-

waardesystematiek gaat om nieuwbouw, en dat nieuwbouw maar 1% van de bestaande voorraad is. Het is naar mijn mening vrijwel onmogelijk dat een systematiek die voor 1% toevoeging aan de voorraad verantwoordelijk is, verantwoordelijk kan zijn voor de ontwikkeling van de prijs van de totale voorraad. Dat lijkt me heel sterk.

De heer **Knops** (CDA): Even over de dubbele petten van de gemeentes. De heer Arnoldussen gaf al aan dat zeker gemeentes die kale grond hebben uitgegeven voor de bouw van vrijesectorwoningen, hartstikke hebben meegedaan aan die race. Immers, werd er gezegd: als we nu de grondprijzen niet verhogen, lopen we inkomsten mis. Daar komen nog allerlei fondsen bij, zoals het fonds bovenwijkse voorzieningen en het fonds kunsten. Er zijn natuurlijk ook heel veel goede dingen mee gebeurd. Hoe pakt de balans uit tussen de opstuwende krachten en de verbeteringen die bijvoorbeeld in de openbare ruimte zijn aangebracht? Is het fout geweest, of is het ook wel goed geweest, dus moeten we niet zo negatief zijn?

De heer **Arnoldussen**: Ik probeer steeds aan te geven dat ik heel positief ben over de residuele grondwaarde, omdat gemeenschapsgeld wordt toegevoegd aan waar het hoort. Daar zijn inderdaad heel veel goeie dingen mee gedaan. Er zijn prachtige gebouwen neergezet. De zuidelijke IJ-oever van Amsterdam vind ik een voorbeeld: daar staat een aantal publieke gebouwen die heel mooi zijn. Amsterdam had niet de afdracht-systematiek die Rotterdam kende, maar in Amsterdam hadden we een wethouder RO die ook het grondbedrijf deed – niet zo handig – wat wel als voordeel had dat Amsterdam een aantal heel fraaie gebouwen heeft, dankzij het feit dat het grondbedrijf had verdiend op kantoren. Ik was zelf niet zo gelukkig met al die ingrepen, omdat ik het gevoel had dat we nog wat reserve nodig hadden voor de slechtere tijden. Amsterdam boekt nu op grote schaal af.

De heer **Buitelaar**: We moeten oppassen dat we niet alles ophangen aan de residuele grondwaardeberekening. De inkomsten die zijn gegenereerd, zijn voor een belangrijk deel gerealiseerd omdat gemeenten de grond hadden. Wel moet je je afvragen of je publieke dienstverlening zo afhankelijk moet maken van zo'n volatiele inkomstenbron als de inkomsten uit grondexploitatie. Dat gaat goed zolang het goed gaat, maar als het in elkaar zakt, moet je ineens heel pijnlijke beslissingen gaan nemen. Dan moet je mensen wel behoorlijk teleurstellen. Inkomsten uit ozb en Gemeentefonds zijn natuurlijk een veel stabielere basis voor publieke dienstverlening.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Tegen de heer Buitelaar: u zei dat erfpacht een optie kan zijn. Het instrument is bedoeld om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken, maar je ziet dat mensen later een enorme woonlastenstijging krijgen. Je stelt in feite dus alleen maar iets uit, dus ik zie dat niet direct als oplossing.

Tegen de heer Arnoldussen: u hebt een lijstje bijgehouden van de regelgeving die kostprijsverhogend heeft gewerkt. Misschien spreek ik wel namens de commissie als ik zeg dat ik zeer geïnteresseerd ben in dat lijstje.

Ik hoorde net iemand zeggen dat de vraagzijde nu bepaalt hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Aangezien de vraagzijde gedeeltelijk is weggevallen, wil ik het hebben over de aanbodzijde, met de residuele grondwaarde. Kan er aan de aanbodzijde iets worden gedaan om de woningmarkt weer aan te kunnen slingeren? Ik proef toch dat daar weinig

mogelijkheden voor zijn. Voorheen konden allerlei zaken betaald worden, en dan had je nog winst die je naar eigen inzicht kon inzetten. Dat is nu omgekeerd. Sterker nog: we hebben al een negatieve grondwaarde. Hoe kunnen we de woningmarkt aan de aanbodzijde aanzwengelen?

De heer **Buitelaar**: Ik had erfpacht bedoeld als een soort crisismaatregel. Dan krijg je immers dat kopers een kleinere investeringssom krijgen, die misschien makkelijker kan worden gefinancierd door de banken. In een later stadium kun je afspraken maken over het afkopen van de erfpacht. Dan kun je instappen en later de hele som betalen en financieren.

De heer **Arnoldussen**: U bent geïnteresseerd in de gegevens over de regelgeving. Dat zijn oude gegevens, want de regelgeving is behoorlijk verminderd. De bouwkosten zijn aan het dalen. Ik denk dat de bouw nu innovatiever te werk gaat dan in de jaren van de welvaart. Toen bestond die noodzaak niet, nu wel. Je ziet dat er producten op de markt komen die echt interessant zijn en die blijvend voor een daling kunnen zorgen. Het zijn een hoop prefab-achtige zaken, maar er zitten innovatieve elementen tussen. U praat nog apart over de bouwkosten, dus ik neem aan dat u dat daar wel te horen zult krijgen. Dit soort lijstjes waren overigens, net als de grondprijzen, een beetje vertrouwelijk. Maar ik zal kijken wat ik nog kan doen.

Laat ik maar niets zeggen over het nut van erfpacht.

De heer **Korthals Altes**: Wat kunnen we aan de aanbodzijde doen? Het probleem is het vertrouwen in de woningmarkt. Er is weinig vertrouwen dat je je bestaande woning kunt verkopen. Als je woningen tegen afbraakprijzen op de markt gaat zetten met allerlei overheidssteun, dan vergroot je dat vertrouwen zeker niet, maar maak je het nog verder kapot. Ik denk dat je meer andersom kunt doen: je kunt het nog slechter maken. Er is nu voldoende aanbod, maar te weinig vraag. Als je nog meer aanbod realiseert, gaat het fout. Het lijkt me niet verstandig om daarvoor allerlei overheidsmiddelen te gebruiken. Het probleem is dat vraag en aanbod worden bepaald door de markt. Je hebt een aantal huishoudens en een aantal woningen, en eigenlijk zou je willen dat meer woningen beschikbaar komen voor die huishoudens, gegeven de wens om mensen goed te huisvesten, waarvoor de overheid verantwoordelijk is. In een aantal regio's is een woningbouwopgave. Het probleem is dat de markt niet meewerkt, maar dat is een ander probleem dan de prijzenproblematiek.

Over de schaarstepremie: die is er altijd. Je betaalt voor schaarste. De vraag is altijd, wat de extra schaarstepremie is. Zoals al is aangegeven, wordt er 1% bijgebouwd. Als het economisch goed gaat, groeit de vraag veel meer, waardoor krapte ontstaat, waardoor de kosten omhoog gaan en waardoor gespecialiseerde vakmensen veel hogere tarieven kunnen krijgen. Dat is nu aan het veranderen. Dit verklaart het gegeven dat het aanbod geen gelijke tred kan houden met de groeiende vraag. Dat heeft weinig te maken met regelgeving voor het voldoende beschikbaar laten komen van goede locaties. In Nederland waren er met de Vinex-locaties veel mogelijkheden. Maar het hing met name ermee samen dat het lastig was om deze tot ontwikkeling te brengen.

De heer **Ten Have**: Twee concrete voorbeelden van gemeenten die zich met name richten op starters. De vraag is niet weg, maar ze materialiseert zich niet door een financieringsprobleem. De gemeente Zaanstad werkt al zes jaar met een systeem dat betaalbare koopwoningen Zaanstad, BKZ, wordt genoemd, dat in feite een soort inkomensafhankelijke erfpacht is,

bedoeld als instapmodel om juist het financieringsprobleem aan te pakken. Er worden starters geselecteerd voor een goedkope woning en er wordt een lage erfpacht samengesteld. Het inkomen wordt jaarlijks getoetst. Dat is met de Belastingdienst en de banken afgestemd, dus het werkt ook gewoon. Bij een stijgend inkomen wordt de erfpachtcanon verhoogd, waardoor een prikkel ontstaat om erfpacht af te kopen, want die is niet bedoeld om structureel te blijven, maar alleen maar om als het ware in te glijden.

Een ander voorbeeld: in Rijswijk worden goedkope woningen voor starters aangeboden die moeten voldoen aan de kwaliteit van de duurzaamheidsambities van Rijswijk. Ze leiden in principe tot een kostenverhogend effect in de stichtingskosten van die woning, waarvoor die starter niet kan of wil betalen. Die kosten worden uit de stichtingskosten van de woning gehaald, waarmee de grondprijs voor de gemeente een beetje overeind blijft. Ze worden in een particulier wijkinvesteringsmaatschappij gezet, en de bewoner betaalt € 95 per maand, vast gedurende tien jaar, voor zijn hardware. Een soort onderhoudscontract, zodat hij zeker weet dat het werkt. Daar wordt zijn energie uit geleverd. Daarmee wordt dat als het ware uit de woning gehaald. Het probleem om zo'n woning gefinancierd te krijgen, wordt daarmee verholpen, met als neveneffect dat de grondprijs voor die gemeente redelijk overeind blijft. Dat zijn voorbeelden van gemeenten waar nog een structurele woningbehoefte voor starters is, waar relatief weinig gebouwd wordt en waar dus gezocht wordt naar dit soort dingen, veeleer dan naar een verdere verlaging van de grondprijs. Dan laat je immers een soort oneerlijke concurrentie ontstaan tussen de woningbouwprizen.

De voorzitter: Ik wil toe naar een afsluiting. We zijn erin geslaagd om een goed heen-en-weer-gesprek te hebben tussen tien mensen. Dank aan eenieder.

Ik geef een samenvatting. Het belangrijkste – alle zes de deskundigen zijn daar heel stellig over – is dat de huizenprijzen de grondprijzen bepalen, en niet andersom. Dat zegt u allemaal en dat schreef u allemaal, op de heer Arnoldussen na, die helemaal niets heeft opgeschreven. Dat is ook geen enkel probleem; hij heeft dat gecompenseerd met zijn aanwezigheid hier, waarvoor dank. De heer Korthals Altes zegt bijvoorbeeld: de grondprijzen kwamen van heel ver, ze waren heel erg laag. Vervolgens hebben we het gehad over een aantal aspecten van gedrag omtrent het residueel berekenen. Daar zitten wel wat effecten in waardoor er calculerend gedrag is ontstaan. Maar eigenlijk zegt u steeds: als je iets aan de residuele grondberekening zou veranderen, dan zou dat heel weinig invloed hebben op de huizenprijzen. Daar bent u eigenlijk allemaal heel duidelijk over. U zegt: een grondprijzdaling is nu nodig, wat ook de logica is van die grondprijzberekening, maar deze leidt niet tot lagere huizenprijzen. Dat moet je op een andere manier organiseren.

Er is in het verleden gewaarschuwd tegen het dogma dat we altijd maar omhoog blijven gaan. Misschien is er te laat naar geluisterd. Door uw vasthoudendheid over het relatief kleine belang van de grondprijs voor de huizenprijs is het heel interessant om te kijken naar de bouwkosten. Dat gaan we maandag doen. Overigens wijzen grond en bouw wel heel erg naar elkaar. U bevestigt precies wat de heer Duivesteijn van Almere zei: die grondprijs heeft eigenlijk helemaal geen invloed. Toch zijn er partijen die zeggen dat de grondprijs wel invloed heeft. Ik wens onszelf veel wijsheid toe, maar u bent er in ieder geval vrij helder over. U vindt het allemaal doodnormaal dat er schaarstepremies zijn. Daar draait de hele economie op. In ruime tijden zijn ze wat ruimer, maar ze vallen aan iedereen toe. U hebt niet gezegd dat één partij daar heel

nadrukkelijk van heeft geprofiteerd. Als je dat anders zou doen, zou je geen lagere prijzen krijgen, maar dan zou de winst op andere plekken terecht komen. De heer Arnoldussen gaat zelfs zover dat hij zegt: het is heel goed dat er winst bij de gemeenten terecht is gekomen, want die hebben daar mooie dingen van gedaan. Wij zouden denken: misschien had dat tot lagere prijzen bij consumenten kunnen leiden, maar u zegt eigenlijk dat dat niet zo is. Dat is jammer, in die zin dat we het toch misschien wel leuk zouden hebben gevonden. Dan zou ik vooruitlopen op een aantal dingen, maar dat kan ik natuurlijk niet. In dat opzicht bent u redelijk eenduidig.

De heer Ten Have zei net: maar 1% van de totale voorraad is nieuwbouw. Als je dan naar een andere wijze van grondwaardeberekening gaat, dan beïnvloed je dus niet de prijzen van alle woningen. Daar zit een zekere logica achter.

Ik dank u hartelijk voor uw inzet. We weten u te vinden als dat nodig is. In april zullen we komen met een interessant rapport met verstandige opmerkingen, waarin u in ieder geval een grote rol hebt gespeeld. Ik dank u daar hartelijk voor.

Sluiting 17.09 uur.

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJeenKOMST

Naam fungerend voorzitter: Verhoeven

Naam fungerend griffier: Van der Leeden

Blok IV: Bouwkosten

Gesprek met:

Ir. Ted Zwietering – gemeente Den Haag

De heer Marien Vrolijk MSc – Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid

Prof. dr. ir. Luuk Boelens – universiteit Utrecht

De heer Han Moerkerken – mede-eigenaar bouwkostenbureau

Maandag 14 januari 2013

Aanvang: 11.00 uur

De **voorzitter**: Ik heet alle aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder onze deskundigen maar ook de leden van de commissie, de mensen op de publieke tribune en de mensen die live meekijken. Vandaag is de tweede dag van de openbare gesprekken met deskundigen. Afgelopen vrijdag hebben we al een reeks gesprekken gehad met deskundigen in het kader van het parlementair onderzoek naar de totstandkoming van huizenprijzen, dat in maart 2012 is gestart. Zoals u misschien vrijdag al hebt gehoord, is dit een regulier onderdeel van de onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. De Kamer doet eens per jaar een aantal onderzoeken, waarvan dit er een is. We hebben al een aantal zaken gedaan, waaronder een uitgebreid literatuuronderzoek. Nu zijn we toe aan de gesprekken met deskundigen. Ik stel eerst de leden van de commissie aan u voor. Straks komt u natuurlijk aan de beurt met een korte introductie van uzelf en uw inbreng. Daarna zullen we vragen stellen. Ik vraag de leden om zich voor te stellen.

De heer **Groot** (PvdA): Ik ben Ed Groot. Ik ben woordvoerder belastingen voor de fractie van de Partij van de Arbeid en ben lid van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Ik heb me al grondig verdiept in deze materie, maar hoop vandaag nog wat verder te komen.

De heer **Knops** (CDA): Ik ben Raymond Knops, woordvoerder wonen voor de Tweede Kamer-fractie van het CDA.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben Betty de Boer. Inmiddels ben ik woordvoerder openbaar vervoer, spoor, havens en dergelijke. Ik was woordvoerder volkshuisvesting. Uit dien hoofde zit ik in deze commissie. Vandaag staat mijn favoriete onderwerp op de agenda: de bouwkosten. Ik ga heel graag met u daarover het gesprek aan, want ik heb in mijn woordvoerderschap altijd een punt gemaakt van de hoogte van de bouwkosten, de regelgeving enzovoorts. Ook persoonlijk ben ik dus heel benieuwd.

De **voorzitter**: Zelf ben ik Kees Verhoeven, voorzitter van deze commissie. Om het plaatje compleet te maken is hier nog een aantal mensen van de staf aanwezig. Van het gesprek wordt een stenografisch verslag gemaakt. Alles wat u zegt, mits in de microfoon, zal worden genoteerd en is later ook weer beschikbaar. Zoals bekend kijkt deze commissie met enige distantie naar de woningmarkt om de totstand-

koming van de prijzen in de afgelopen decennia zo goed mogelijk in beeld te brengen, om daarmee de basis te leggen voor eventueel toekomstig beleid. Het is dus een commissie die de kennis van de Kamer wil vergroten. Wij proberen daarbij echt de totale woningmarkt te bekijken. We doen dat in verschillende blokken. Afgelopen vrijdag hebben we de blokken vraagkant en financiering, aanbod en grondprijzen behandeld. Vandaag gaan we in op de bouwkosten, op de totale prijsvorming en op de toekomst. We beginnen met het blok bouwkosten.

We gaan als volgt te werk. U krijgt dadelijk allemaal het woord. Het is goed als u in twee minuten uiteenzet wat uw inbreng is, die u in sommige gevallen al vooraf op papier aan ons geleverd hebt, waarvoor dank. Vervolgens zal de commissie vragen stellen, die u dan kunt beantwoorden. Het is de bedoeling dat u in de microfoon spreekt. Ik geef u het woord. Als u op elkaar wilt reageren of als er een vervolgvraag nodig is, wordt dat toegestaan. We proberen het dus zo interactief en productief mogelijk te doen. U bent met zijn vieren, een mooi aantal om in anderhalf uur tot de inhoud te kunnen komen.

We kijken nu vooral naar de bouwkosten. Als u hier en daar een uitstapje wilt maken dan kan dat, maar ik zal proberen om het onderwerp bouwkosten als rode draad vast te houden. Daarbij gaan we natuurlijk in op een aantal aspecten die de bouwkosten in de afgelopen decennia hebben beïnvloed en op de rol die deze uiteindelijk weer hebben gespeeld in de huizenprijzen.

Ik geef het woord aan de heer Zwietering voor zijn introductie.

De heer **Zwietering**: Dank u wel. Ik heb de afgelopen 35 jaar gewerkt in de gemeentelijke overheid. Ik ben dus niet wetenschappelijk of beleidsmatig betrokken bij dit onderwerp maar slechts praktisch. In de eerste tien jaar van mijn actieve periode heb ik gewerkt in de gemeente Amsterdam op het vlak van bouwvoorwaarden en bouwkosten en alles wat daarmee samenhangt, dus kostenontwikkeling, onderhandelingen met aannemers en noem het allemaal maar op. In die zin heb ik in deze periode een ruime ervaring opgebouwd in het vakgebied. Ik heb overigens ook gestudeerd in dit vakgebied. Zoals ik ook in mijn paper benadruk, heeft de gemeente zich daarna, vanaf 1990, eigenlijk van dit onderwerp gedistantieerd. Ik zeg dat met enige nadruk. Mijn eerste stelling was dat de gemeentelijke overheid zich de afgelopen 25 jaar in het geheel niet heeft bemoeid met het onderwerp bouwkosten of kostenontwikkeling in de woningbouw. Ik zeg dat met nadruk en ik zeg dat op basis van ervaring in de gemeenten Amsterdam, Leiden en Den Haag. Ik heb daarnaast natuurlijk heel veel collega's in den lande met wie ik daarover spreek. Ik heb wel de neiging om dat hier toch eventjes te benadrukken. Dat had natuurlijk te maken met de rolverdeling.

Sinds 1990 is de verdeling grosso modo volstrekt anders dan daarvoor. In de eigenaardige gemeente Amsterdam had je natuurlijk nog de meest nadrukkelijke bemoeienis, maar in alle andere gemeenten nam dat vrij snel af. Vanaf die periode heb ik gewerkt aan gebiedsontwikkeling, grondprijzen, ontwikkelingsbedrijven en dat soort organisaties in de genoemde gemeenten. Zo kwam ik tot de stelling, die weliswaar niet precies in dit vlak valt, dat grondprijnsbeleid in gemeenten, met name de residuele grondprijnsontwikkeling, er juist toe leidt dat gemeenten geen belang hebben bij het actief beperken van de bouwvoorwaardenontwikkeling. Op zich is dat natuurlijk een enigszins eigenaardige stelling, maar ik ben mij dit de afgelopen 20, 25 jaar in toenemende mate gaan realiseren. Hoe hoger de bouwvoorwaarden, hoe groter de winsten voor gemeenten. Op zich is dat relatief bijzonder. Het leidt in mijn ogen dus tot een onevenredig grote bouwvoorwaardenontwikkeling. Daar ben ik simpel in.

Opvallend is ook dat contractvorming, met name de relatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars, op de eerste plaats woningbouwcorporaties, juist niet heeft geleid tot het vergroten van concurrentie tussen producenten in de woningbouw. Dat kan met allerlei projecten in allerlei gebieden worden geïllustreerd. Ik ken bijna geen gebiedsontwikkelingen waarin nog echt actief sprake was van bijvoorbeeld openbare aanbestedingen of een vorm van openbare contractvorming. Dat is op zich wel opvallend.

De **voorzitter**: Mag ik u vragen om de introductie af te ronden?

De heer **Zwietering**: Ja. Ik kom bij punt vier, mijn laatste punt. Dat is dat de specifieke productvorming in gemeenten niet heeft geleid tot het versterken van de bouwefficiëntie en daarmee tot het verlagen van de bouwkosten. Dat waren mijn theses; dank u wel.

De **voorzitter**: U bedankt. Het woord is aan de heer Vrolijk.

De heer **Vrolijk**: Mijn naam is Marien Vrolijk. Ik ben senior onderzoeker bij het Economisch Instituut voor de Bouw. Als ik kijk naar de kostenontwikkeling in de bouw, ben ik vooral benieuwd naar zuivere prijsontwikkelingen op verschillende niveaus van het productieproces. Dat soort cijfers vind ik bij het CBS, zowel aan de inputkant, dus de materialen en de lonen, als aan de outputkant, dus inclusief winsten en algemene kosten. Daarnaast heeft het CBS natuurlijk ook de aanneemsommen in zijn statistieken op basis van de bouwvergunningen. Als ik naar die gegevens kijk, kan ik niet tot de conclusie komen dat de kosten ver boven inflatie zijn gestegen. Dat geldt zowel aan de inputkant als aan de outputkant. De arbeidsproductiviteitontwikkeling is in de bouw inderdaad niet hoog. In die zin heeft zij geen bijzonder effect op een verlaging van de kostenontwikkeling of zo. Ook in andere Europese landen is de arbeidsproductiviteitontwikkeling niet hoog, al zijn er wel uitzonderingen en is het de vraag waardoor dat dan komt.

Als je kijkt naar inefficiënties of efficiënties, moet je goed bedenken dat het bouwproductieproces in projectorganisaties tot stand komt, dus in projecten. Die projecten zijn afhankelijk van condities, zoals locatie, het weer en regels die anderen aan het productieproces opleggen, bijvoorbeeld via contractvorming of ontwerp. In die zin is het geen gemakkelijke opgave voor bouwers om efficiëntievoordelen te vinden. Desalniettemin is er zowel bij de opdrachtgevers als aan de aannemerskant wel het beeld dat hierin veel gewonnen kan worden. Dat zie je ook weer terug in de agenda van de bouw, dus dat met ketenintegratie en verschillende nieuwe contractvormen, aanbestedingswijzen en samenwerkingsverbanden daarnaar wordt gezocht.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Vrolijk. Het woord is aan de heer Boelens.

De heer **Boelens**: Dank u wel, mijnheer de voorzitter. Ik ben Luuk Boelens, voormalig buitengewoon hoogleraar aan de Universiteit Utrecht en thans hoogleraar aan de Universiteit Gent op het gebied van planning en mobiliteit. Ik heb dus veel met de portefeuille van mevrouw De Boer. Misschien kunnen we nog een keer spreken over de falende Fyra, maar laten we het daar nu niet over hebben! Vanuit de planningkant kijk ik dus naar de woningmarkt en in dit geval naar de bouwkosten. Ik heb wel wat onderzoek gedaan naar een vergelijking tussen verschillende landen. Ik wil mij beperken tot het gebied waar ik nu werk: België. Als je dan kijkt

naar de omliggende landen, is het systeem van bouwkosten elders misschien ingewikkeld oftewel complicated, maar hier is het uitermate complex. Dat heeft te maken met het grote aantal deelnemers. Het verschil tussen een complicated system en een complex system is dat je een complicated system uit elkaar kunt halen, er onderdeeljes van kunt veranderen en dat het dan weer werkt. Bij een complex system heeft elk onderdeelje invloed op de andere en is het bijna niet te voorspellen – en is het heel alineaair – wat daar gebeurt. Dat heeft een groot aantal historische oorzaken. Met name na de Tweede Wereldoorlog is Nederland toch een andere koers gaan varen dan de omliggende landen. Ook in België zijn er heel gekke hiccups geweest. In de jaren zeventig is er toch een jaarlijkse bouwproductie geweest van 8, 9, 10 woningen per 1000 inwoners, terwijl dat in de ons omringende landen zo'n 3 à 4 was. Dat begint zich nu gelukkig te normaliseren. Ik zeg nadrukkelijk «gelukkig». Ik heb in België Het Financieele Dagblad kunnen lezen, waarin al een verslag stond van afgelopen vrijdag. Het is conform datgene wat er afgelopen vrijdag gebeurd is. U hebt het stuk waarschijnlijk ook gelezen. Ik kan erop reageren, mocht u er vragen over hebben.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan gaan we ten slotte naar de heer Moerkerken.

De heer **Moerkerken**: Dank u wel, mijnheer de voorzitter. Mijn naam is Han Moerkerken. Ik ben mede-eigenaar van een bouwkostenbureau en een softwarebedrijf dat daarvoor software ontwikkelt. Ik heb dat de laatste twintig jaar gedaan. Daarvoor ben ik, ook samen met Ted Zwietering, werkzaam geweest bij de gemeente Amsterdam, waar wij op grote schaal de aannemers en de ontwikkelingen in de woningbouw reguleerden. In mijn huidige vak ben ik vooral in het voortraject bezig, van conceptontwikkeling tot en met de aanbesteding, dus ook de onderhandelingen zelf. U moet dan echt denken aan de grote projecten. Wij zijn bijvoorbeeld betrokken bij twee van de drie consortia op IJburg, bij de Zuidas en bij de Wilhelminapier in Rotterdam. Wij doen dus het kostenmanagement van grote woningbouwprojecten en zitten derhalve heel direct op de praktijk. Mijn stelling is dat we ons moeten realiseren dat de bouwkosten in Nederland een heel complex gebeuren vormen. De hoofdreden daarvoor is dat het een heel lang traject is, een traject van meerdere jaren waarin soms meerdere cycli binnen één ontwikkeling tot stand komen. Dat heeft tot gevolg dat de participanten in het proces, van grondeigenaar tot afnemer – de afnemer is vaak voor een deel ook de ontwikkelaar als het een belegger is – niet met elkaar het proces doen, maar na elkaar. Dat betekent dat iedereen op basis van zijn eigen kennis het risico inschat en de marges waarvan men denkt dat die er zijn, inboekt en vervolgens het stokje doorgeeft aan de volgende. De grondexploitant doet dat dus en geeft het stokje door aan de ontwikkelaar, die ook denkt dat er marges in zitten en die probeert om dat naar voren veilig te stellen en naar achteren uit te onderhandelen. De aannemer heeft datzelfde probleem en heeft daarnaast nog een extra probleem: hij moet de onderaannemers nog organiseren, wat ook weer een proces van jaren is. Daarmee geef ik aan dat het proces dat wij georganiseerd hebben, dermate ingewikkeld is dat het niet anders kan dan leiden tot stapeling van kosten, zowel in een hoogconjunctuur als in een laagconjunctuur, alsmede tot – zoals we nu zien – een crisis die zichzelf versterkt. Overigens realiseren de meesten zich niet dat deze crisis in de bouw niet is begonnen met de bankencrisis, maar een jaar daarvoor. Op dat moment was al zichtbaar dat de kwaliteit en de prijzen stagneerden en er projecten werden stilgelegd. Ik zal daar straks nog iets over zeggen.

Is daar een oplossing voor? Ja, die is in de maak. Het begrip BIM is geïntroduceerd. Lean is ook zo'n begrip dat circuleert. Dat zijn begrippen die eigenlijk voor de productie bedoeld zijn. Inmiddels is er ook software om het proces naar voren te halen. We moeten namelijk naar een proces toe dat transparantie geeft, zodat iedereen aan het begin van het proces met elkaar kan afspreken hoe het proces loopt en dus ook kan zien wat de effecten zijn van de eigen positie ten opzichte van de tijd die nog komen gaat. Daarmee worden nu successen behaald. Processen worden namelijk teruggebracht van jaren naar twee, drie maanden. Dat betekent dat er op dit moment aanmerkelijke besparingen worden behaald in de ontwikkelkosten. U moet dan denken aan 20% tot 30% van de kostprijs eraf met dat soort middelen. Dat zijn heel interessante ontwikkelingen en die komen eraan. Ik wil het hierbij laten; dank u.

De voorzitter: Dank u wel. Mevrouw De Boer zal als eerste vragen stellen namens de commissie.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De verleiding is natuurlijk groot om eerst over de Fyra te beginnen, maar ik zal mij inhouden. Ik was vanmorgen gelukkig met de auto! De heer Zwietering sprak vanuit de praktijk. Je zou eigenlijk zeggen dat de residuele grondwaarde ertoe zal leiden dat de gemeente er belang bij heeft om inzicht te hebben in de bouwkosten. Hoe lager de bouwkosten, hoe hoger de grondprijs. Dat is een direct belang van de gemeente. Ik begrijp van u dat dit vanaf de jaren negentig in het slop is geraakt en dat de gemeente geen inzicht meer heeft gehad in de hoogte van de bouwkosten. Ik hoorde de heer Moerkerken zeggen dat transparantie zal leiden tot een daling van 30%. Van u beiden zou ik willen weten of transparantie of openheid en inzage in de bouwkosten in het algemeen leidt tot lagere bouwkosten. Kun je dat zo gemakkelijk stellen? De bouwkosten zijn hier natuurlijk meer gestegen dan de inflatie, namelijk 90% versus 65%. Waarmee heeft dat te maken? Heeft dat ermee te maken dat bouwers een hogere winst konden najagen binnen het systeem van intransparantie? Heeft het te maken met bouwregelgeving? Vorige week betrok iemand de stelling dat de toename van bouwregelgeving heeft geleid tot hogere bouwkosten. We krijgen daar misschien nog een stukje inzage in. Het betrof hier iemand die ook uit de praktijk van een grote gemeente kwam. Misschien was het zelfs wel dezelfde gemeente. Zou je kunnen zeggen dat de bouwregelgeving heeft geleid tot de hogere bouwkosten of lag de oorzaak meer in de intransparantie van het verhaal? De heer Boelens heeft gezegd dat ...

De voorzitter: Zullen we het even opknippen? Mevrouw De Boer houdt haar volgende vraag nog even vast, want anders moeten we allemaal heel veel vragen onthouden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik had nog één vraag, maar die kan ik ook zo dadelijk stellen.

De heer **Zwietering**: Voor de goede orde: als ik het over residuele grondprijzen heb, heb ik het feitelijk over gequoteerde grondprijzen. Daar is vaak een misverstand over: alsof residuele grondprijzen er niet zouden zijn als het residu voor de gemeente is. Zo werkt het natuurlijk niet – tenminste volgens mij niet – noch in Amsterdam, noch in Den Haag, noch in andere gemeenten. In feite pakt de gemeente gewoon 30%, 33% van de totale vrij-op-naamprijs en dat noemt ze grondprijs. Voor de goede orde: dat is meer een gequoteerde grondprijs dan een residuele grondprijs. Zo werkt het overigens ook in Amsterdam.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik onderbreek u even heel kort. Wij hebben vorige week geleerd dat de bestaande woning als uitgangspunt dient voor de verkoopprijs van de vrij-op-naamwoning. De bouwkosten werden daarvan afgetrokken. Wat overbleef, waren feitelijk de grondkosten. De grondkosten zijn sinds de jaren negentig met 265% gestegen, dus dat verklaart voor een deel de stijging.

De heer **Zwietering**: Dat geldt zo in het grondprijzenbeleid. Wat men doet – dat zal Edo Arnoldussen waarschijnlijk hebben uitgelegd – is dat men in het beleid op die manier een prijs bepaalt. In de praktijk komen daaruit vervolgens percentages gequoteerde grondprijzen. Die percentages worden voor zover ik weet losgelaten op een maximaal haalbare vrij-op-naamprijs, als u begrijpt wat ik bedoel. Zo werkt het simpel gezegd in Den Haag. De vrij-op-naamprijzen in bijvoorbeeld Wateringse Veld – ik heb het nu over projecten die ik echt goed ken – zijn echt gewoon vastgesteld op basis van de vrij-op-naamprijs. Wat is maximaal haalbaar? Het contract van de gemeente Den Haag met in dit geval Bouwfonds was «wij pakken 30% van de vrij-op-naamprijs». Hoe hoger dus de vrij-op-naamprijs, hoe meer grondprijzen de gemeente ontving. Zo werkt het ook in Amsterdam, maar dan net iets anders en net iets ingewikkelder. Het is vooral veel ingewikkelder, maar uiteindelijk komt het ongeveer op hetzelfde neer. Dat bedoel ik met parasiterende grondprijzen op de vrij-op-naamprijzen. Ik blijf bij de stelling dat dit er niet toe leidt dat een gemeente er belang bij heeft dat de bouwrijzen worden verlaagd. Het is niet zo dat de gemeente redeneert vanuit het residu. Ik ben daar heel fel in, omdat ik toch heel nadrukkelijk constateer dat de echte deskundigheid er niet is in gemeenten om iets over kostprijzen te zeggen. Dat is heel theoretisch.

De heer **Groot** (PvdA): Ik heb een aanvullende vraag. Uw paper was sowieso heel prikkelend.

De heer **Zwietering**: Dat was ook de bedoeling.

De heer **Groot** (PvdA): Prikkelend was ook dat u stelde dat de gemeenten de expertise op het gebied van bouwkosten volledig zijn kwijtgeraakt. De heer Arnoldussen, naar wie u zonet ook verwees, hield afgelopen vrijdag toch een heel ander verhaal. Hij zei dat de gemeente hierover juist heel veel kennis heeft ontwikkeld en heel veel kennis in huis heeft over de bouwkosten. U denkt daar blijkbaar anders over. Kunt u dat toelichten?

De heer **Zwietering**: Ik denk daar dus anders over. Althans, in de jaren tachtig was ik hoofd van de afdeling kosten en kwaliteit in de gemeente Amsterdam, die gewoon is opgeheven. Daar is nul deskundigheid van overgebleven. Er was een persoon bij het Grondbedrijf die nog aan bouwkosten deed, maar dat was toch niet echt wat je expertise noemt. In Den Haag was het nul, evenals in Leiden en in Rotterdam. Ik vind het dus echt kleren van de keizer. Het was ook niet anders.

U had het over transparantie. Het tweede wat ik beweer is dat gemeenten, ook in hun contractvorming met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, echt niet meer in de bouwrijzen konden kijken. Daarover kan Han Moerkerken ook meer vertellen. Dat deden we niet en we mochten het ook niet. We waren niet in de positie om te onderhandelen over bouwrijzen. Dat was niet aan de orde. Ik noem weer het voorbeeld van Wateringse Veld. Ik heb het nog eens nagekeken. Alle contracten die zijn gesloten door Bouwfonds en aannemers zijn op grond van een-op-eenrelaties tot stand gekomen. Dat is dan echt een-op-een. Je kunt dat

een bouwteam noemen of je kunt het van alles en nog wat noemen, maar het is in ieder geval geen openbare aanbesteding of iets dergelijks. Ik vind het achteraf, met terugwerkende kracht, toch een beetje vreemd dat we in een vorm van gereguleerde, min of meer door de overheid gesubsidieerde woningbouwontwikkeling eigenlijk niets hebben gedaan aan de transparantie en de openbaarheid van de contractvorming. Daar wil ik u toch echt nadrukkelijk op wijzen. De gemeenten zijn het uit de weg gegaan. Iedereen is het uit de weg gegaan. Ik pleit voor openbaarheid en transparantie. Ik ben wat dat betreft erg ouderwets. Ik baseer mij daarbij bijvoorbeeld op de mening van professor Hendriks, een van de eerste directeuren van het EIB. In zijn onverbetterlijke dissertatie De prijsvorming in het bouwbedrijf uit 1958 beweerde hij reeds dat de overheid alles openbaar dient aan te besteden, omdat dit de enige manier is om op den duur te zorgen voor enige vorm van transparantie in de bouw. Dat kan natuurlijk niet op de korte termijn, maar wel op den duur. Dat punt zou wel aan de orde kunnen komen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik begreep net dat de heer Zwietering zei dat men probeerde om de «vrij op naam»-prijzen te maximaliseren. Had het wat uitgemaakt voor de kostprijs van de woning? Een vergelijkbare woning werd immers als uitgangspunt genomen. Gemeenten en bouwverwerkers probeerden de «vrij op naam»-prijs te maximaliseren. Daarbij werden afspraken gemaakt over de hoogte van de grondprijs. De heer Zwietering pleit terecht voor transparantie, maar dat maakt toch niets uit voor de nieuwbouwprijs van een woning?

De heer **Zwietering**: Als je er ten minste enige vorm van toezicht op of in ieder geval inzicht in had gehad, had je kunnen constateren dat aannemers misschien genegen waren geweest voor veel lagere bedragen woningbouwprojecten te realiseren. Ik denk dat bouwregelgeving, stedenbouwkundige aspecten et cetera een beetje hebben meegespeeld. Ik zeg helemaal niet dat al die aannemers er met de winst vandoor zijn gegaan – dat is ook niet zo – maar het heeft wel meegespeeld in de ongebreidelde verhoging van de bouwkosten. In die zin ben ik het niet met mijn buurman eens. De heer Boelens wijst er overigens ook op dat de bouwprijzen een stuk sneller dan de inflatie zijn gestegen.

De **voorzitter**: Ik denk dat we zo nog even zullen spreken over het verschil tussen de inzichten over de ontwikkeling van de bouwkosten. Ik stel de heer Moerkerken nu in de gelegenheid om antwoord te geven op de vraag van mevrouw De Boer. Zij kan daarna een vervolgvraag stellen.

De heer **Moerkerken**: Ik kom eerst even terug op het antwoord van Ted Zwietering over het quoteren van de residuele grondprijs. Dat is precies wat ik bedoelde te zeggen met de opmerking dat iedereen zijn eigen marge inbouwt. Gemeenten of grondeigenaren schatten vooraf in wat de maximale verkoopprijs of verwervingsprijs kan zijn van het totale product. Die verdisconteert men in de positie van bijvoorbeeld de grond. Vervolgens gaat men quoteren en zegt men dat men minimaal zoveel procent verwoond wil hebben. Het gaat dus om hetzelfde. Het begrip «residueel» wil niet zeggen dat je aan het eind van het proces bepaalt wat de prijs van de grond is. Dat bepaal je vooraf. Dat is precies het effect van wat er in de bouw gebeurt. Iedereen quoteert, ook de ontwikkelaar. Hij denkt: ik pak die 10% winstmarge. Vervolgens probeert hij de bouw uit te kleden, en zo gaat het verder. Ik wil met nadruk zeggen dat de aannemer misschien wel degene is die het minste de marges bij de bouwkosten

oppakt, hoewel vaak wordt gedacht dat het tegenovergestelde het geval is. Vaak wordt dit beeld namelijk in de media geschetst. Ik heb de commissieleden een grafiek gestuurd. Daarin staat alles wat er in de afgelopen vijftien jaar gebeurd is op het gebied van bouwkosten. Vanaf de basislijn tot aan de lijn waarin de regelgeving staat, is een verhoging te zien van 15% tot 18%. Dat komt uit de rapportage naar voren. Uit de rode lijn blijkt wat de aannemerij voor de basisprijs wil hebben. We zien dat de aannemerij, de bouwer, in een hoogconjunctuur, in 2002–2003, maar ongeveer 6% meer ervan nam. Let wel, bij onderaannemers is het percentage 30%. Het probleem zit namelijk niet zozeer bij de aannemerij maar bij de onderaannemers. Die zijn veel conjunctuurgevoeliger. Daarbij is er dus een groot probleem als er leegloop is, zoals aan het begin van deze eeuw.

De groene lijn betreft de aanbesteding. Het verschil tussen wat mensen vroegen en wat ze konden betalen, werd kwaliteit. Toen ontwikkelaars en corporaties meer vrijheid kregen doordat zij verzelfstandigden en toen die bouw een enorme schwung nam, is dit omgezet in kwaliteit. Dat liep stuk aan het begin van deze eeuw. Tijdens de crisis van 2003–2004 is de productie even ingestort, maar er was geen probleem met financiering. Men kon alleen de absolute prijs niet meer betalen.

In de tweede crisis die wij nu hebben, zijn de kwaliteit en de prijs die de aannemerij vroeg, parallel gaan lopen. Het stukje dat eerst de grond of met name de ontwikkelaar betrof, kwam toen bij de aannemerij terecht. Die heeft in de afgelopen twee jaar voor de crisis, dus voor 2008, een forse greep in de kas gedaan. Dat moest stagneren; dat kon niet anders. Het stagneerde al in 2007. Daaruit is de crisis in 2008 ontstaan. Die crisis wordt in stand gehouden door de huidige financieringsproblemen, maar zij is ontstaan vanwege het feit dat men tegen de grenzen aanliep van wat aan kwaliteit gerealiseerd kon worden en wat de aannemerij ervoor vroeg. De fluctuaties in de bouw zijn dus wel degelijk een effect van het inboeken van de marges die alle andere partijen in het proces zichzelf toe-eigenen en die gestapeld naar boven komen, of die in geval van een crisis heel snel zakken.

Ik kom tot slot terug op wat de heer Boelens heeft gezegd in zijn stuk. Hij heeft terecht gezegd dat er grote marges schijnen te zitten in de bouwrijzen als de nood aan de man is, dus als er een crisis is. Dat komt doordat die marges opgebouwd worden aan de hand van wat men in de prijs kan stoppen. Vervolgens zakt men onder de streep. De uitslag is dan twee keer zo groot. Als je de kosten eerst oppompt en vervolgens onder de streep doorgaat, lijken de uitslagen heel groot. Ten opzichte van het gemiddelde vallen die echter wel mee.

De voorzitter: Voor de goede orde, de grafiek zit in de bijlage van het stuk van de heer Moerkerken. Dat is voor de commissie beschikbaar, waarvoor dank.

Mevrouw De Boer, hebt u nog een vervolgvraag?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Inderdaad. Voordat ik naar de volgende vraag ga, die voor de heer Boelens bestemd is, wil ik dit punt nog even uitdiepen. Het verhaal van de heer Moerkerken vind ik wel interessant. Je kunt dus ook sturen aan de aanbodkant. De aannemerij rekent nu lagere bouwkosten. De bouwkosten zijn inderdaad behoorlijk gedaald. Dat gaat echter ten koste van de kwaliteit. Gaat dat ook ten koste van de winstmarges van de partijen die daarvoor in het rijtje zitten?

De heer **Moerkerken**: Uiteindelijk wel. Als de productie stagneert, krijg je te maken met een ingewikkeld proces. Dan moet de aannemerij de marges terugschroeven, omdat er sprake is van overcapaciteit. Dat betekent dat er in feite weer ruimte vrij kan komen voor kwaliteit. Als de aannemerij – dat zien we in deze grafiek – onder de lijn geld vraagt voor een product, kan men dat opvullen door kwaliteit tot aan het plafond van wat men kan financieren. Dat punt zoekt iedereen in het traject daarvoor, namelijk bij de grondeigenaar of de ontwikkelaar. Men vraagt of die vervolgens dat stuk kwaliteit aan zijn of haar positie kan toe-eigenen. Dat proces schuift dus heen en weer. Het gaat over jaren. Op het moment dat de prijzen inzakken, wat nu gebeurt, duurt het heel lang voordat degenen aan de voorkant, bijvoorbeeld de grondeigenaren, de hoogte van hun prijs willen bijstellen. Door het zakken van de prijs komt er namelijk ruimte vrij voor degenen die daarvoor zitten. Dit proces golft heen en weer. Iemand die daartussenin zit, bijvoorbeeld de ontwikkelaar, probeert aan alle kanten de marge naar zich toe te halen en dus ook af te schermen dat die ergens anders terecht komt. Dit proces is heel ingewikkeld. Dat heeft met tijd te maken. Daarom pleit ik voor transparantie. Dat kan ook.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Moerkerken zegt terecht dat transparantie tot 30% minder bouwkosten leidt. Wil hij met het begrip «transparantie» zeggen dat men inzage krijgt in wat de keuken kost enzovoorts? Is bijvoorbeeld in een spreadsheet na te gaan hoeveel nieuwbouw per vierkante meter kost en hoeveel een bepaalde kwaliteit kost?

De heer **Moerkerken**: Dat zegt mevrouw De Boer heel goed. Wij hebben momenteel programmatuur waarbij aan het begin van het proces alle partijen aan tafel zitten, de grondeigenaar, de ontwikkelaar, de afnemer, de architect, de constructeur en de aannemer. Daarbij wordt het product gedefinieerd, tot op de plint, de tegelhoogte en de kleur van de voeg aan toe. Dat wordt vastgelegd en op dat moment kun je een heel duidelijk overzicht van de totale exploitatie maken, waardoor iedereen inzicht heeft in waar zijn deel van de winst zit of niet zit. Daar gaat het immers om. De aannemerij is dan onderdeel van het proces en gaat vooraf akkoord met de uitkomst van het proces, inclusief marktschommelingen. Op dat moment kun je een proces uitrollen dat in weken of in maanden leidt tot een resultaat, zonder dat er sprake kan zijn van geschuif tussen risico's en winst afnemen. Ik noem dat overigens «landjepik». Die processen zijn nu heel succesvol.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Kunnen we concluderen dat er nu vaste winstmarges zijn, terwijl men vroeger datgene wat overbleef naar zich toetrok? Nu maak je inzichtelijk aan de cliënt, aan de koper van de woning, wat iets kost. De winstmarges zitten dus al in de prijzen?

De heer **Moerkerken**: Zo is het. En men heeft ze van tevoren met elkaar vastgelegd of men weet van elkaar wat ze zijn. Het staat of valt dus met het feit dat iedereen het kan verifiëren. Die modellen gaan inmiddels zo ver dat iedereen online met elkaar in verbinding staat en dat de aannemer een knop heeft waarmee hij kwaliteit A bij corporatie B kan zetten. Dan krijgt hij exact op zijn scherm te zien wat de consequenties voor de kostprijs zijn als een bepaalde corporatie wordt gekoppeld aan een bepaald kwaliteitsniveau.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Kunnen we de conclusie trekken dat de totale bouwkosten en de winstmarges door die transparantie in feite gedaald zijn, terwijl ze vroeger hoog waren?

De heer **Moerkerken**: We moeten vooral vaststellen dat de bouwkosten nu gedaald zijn door de crisis. De bouwkosten zijn op dit moment niet het grootste probleem, maar als er een tekort aan capaciteit is, gaan de prijzen stijgen. Het gaat erom dat van tevoren met elkaar wordt overeengekomen wat de bouwkosten zijn van het product dat nog moet worden ontwikkeld en dat de bouwkosten niet hoger zullen worden op het moment dat de prijzen stijgen. De ontwikkelkosten dalen sowieso door het proces. Het proces waarin we twee jaar lang steeds opnieuw met elkaar hebben afgestemd wat de volgende stap is, is ten einde. Ik noem een voorbeeld. We hebben nu een project inzake de ring van Amsterdam waarbij we dit proces ingezet hebben. Als je een project ontwikkelt van 10 miljoen en 4% aan ontwikkelkosten betaalt, heb je het over vier ton. Er is nu overeenstemming over het definitief ontwerp (DO). Er is hierbij sprake van weken ontwikkeltijd. Dan heb je het niet over vier ton, maar over € 40.000 à € 50.000. Aan dat soort getallen moet je denken.

De heer **Knops** (CDA): Ik wil graag beginnen waar mevrouw De Boer ophield. Ik zal inzoomen op de bouwkosten als zodanig. Alle aanwezige deskundigen hebben daar in hun bijdragen een aantal verklaringen voor genoemd. Het is een redelijk omvangrijk stuk. De volgende vraag staat los van de conclusies die net zijn getrokken over de ruimte in de markt. Hoe kan het dat de bouwkosten in Nederland afwijken van die in de landen om ons heen, terwijl we wel te maken hebben met grondstoffen die regionaal betrokken worden? Je zou dus kunnen veronderstellen dat die in verschillende landen min of meer gelijk zijn. Door een aantal van de deskundigen worden factoren genoemd: er wordt rekening gehouden met hogere faalkosten en indirecte uren worden verhoogd toegerekend. Daarnaast worden de loonkosten et cetera genoemd. Graag wil ik hierop een reactie waarbij wordt ingezoomd op de vraag waar wat de deskundigen betreft de angel zit. Ik heb een specifieke vraag aan de heer Vrolijk. Hij maakte in zijn inleiding de opmerking dat het geen gemakkelijke opgave is om kosten te besparen. Maar tegelijkertijd is er een indicatie dat er wel aan gewerkt wordt, als de nood echt hoog is. Hoe kan het dat de bouwsector zo traag reageert in de lokale of nationale markt als het gaat om bouwkostenmanagement?

De **voorzitter**: Ik stel voor om eerst de heer Boelens aan het woord te laten om onder andere in te gaan op de internationale component van de vraag van de heer Knops. Daarna kan de heer Vrolijk ingaan op het laatste punt, dat raakt aan innovatie en arbeidsproductiviteit.

De heer **Knops** (CDA): Zeker, maar de vraag was niet al te lang. Ik wil hem ook aan de heer Moerkerken stellen. Hij heeft met name in zijn paper een aantal concrete factoren genoemd. Gelet op de openbaarheid van deze hoorzitting, lijkt het mij goed om daarover van gedachten te wisselen.

De **voorzitter**: Uitstekend. Dat doen we.

De heer **Boelens**: Ik heb zelf al in mijn paper aangegeven waar het ongeveer aan ligt. Ik denk dat nader onderzoek naar de institutionele factoren nodig is. Daar zijn we op dit moment ook mee bezig. Het gaat daarbij om de vraag wat de belangrijkste institutionele verschillen zijn tussen Nederland en België of, specifiek in mijn geval, Vlaanderen. Ik kom nog even terug op de 30%. Bouwkosten in Vlaanderen liggen namelijk ongeveer 25% lager dan die in Nederland. Een belangrijk

element heeft te maken met het enorm grote percentage van eigenbouwers. 70% à 75% in België bouwt zijn eigen huis. De relatie tussen bouwkosten en verkoopprijs is daar vrij transparant. Je koopt een stuk grond op de openbare veiling en als het niet bevalt in het ene stadje, ga je naar het andere stadje. Vervolgens bouw je daar je eigen huis. Dit is een vrij transparant geval. In Duitsland zit het percentage eigenbouw op 40% à 50%. In de UK zit het op 20% à 30%. Dit is een van de elementen, maar het is niet voldoende om te denken dat het probleem over is als er transparantie is. Met name in Nederland is het probleem complex. Dat vraagt om complexe maatregelen. Het betreft met name de hypotheek. In Vlaanderen bestaan er twee soorten hypotheeken, namelijk de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek.

De voorzitter: De heer Groot mag een heel korte aanscherpende vraag stellen.

De heer Knops (CDA): Misschien is het goed als ik de vraag eerst even verder specificieer, omdat ik hem ook gesteld heb. De heer Boelens zegt dat het percentage eigenbouwers in België veel hoger is, maar daar gaat het mij niet zozeer om. Het gaat mij meer om het vergelijken van gelijke gevallen. Als we een eigenbouwer in Nederland vergelijken met een eigenbouwer in België, gelden de kostenvoordelen dan nog steeds? Dat is interessant om te zien. De heer Boelens kan wel zeggen dat het voor een eigenbouwer transparant is, maar hij krijgt nog steeds geen vinger achter de bouwplaatskosten en de faalkosten. Dat is aan de voorkant ook lang niet altijd even helder.

De heer Boelens: Wij hebben bij de Universiteit Utrecht wel onderzoek gedaan naar eigenbouw in Nederland en naar collectief en particulier opdrachtgeverschap. Daaruit komen lagere bouwkosten naar voren. De verkoopprijs is echter ongeveer dezelfde, want men stelt hogere eisen. Dat heb ik ook in mijn artikel geschreven. Men gaat van tevoren meestal uit van een bepaald bedrag dat men kan besteden. Wij hebben geen onderzoek gedaan naar transparantie, maar we hebben wel geconstateerd dat de bouwkosten bij eigenbouw lager liggen, ook in Nederland. Ik kan niet uit mijn hoofd zeggen of het 25% is, maar de bouwkosten liggen stukken lager. Dat is dus wel een van de elementen.

De heer Groot (PvdA): In theorie heb je bij eigenbouw te maken met schaalnadelen ten opzichte van grote projecten. In een markt die goed werkt, zou je dus mogen verwachten dat collectieve bouw goedkoper is. Als eigenbouw toch goedkoper is, dan moet dat toch tot de conclusie leiden dat er iets mis is met de concurrentie op de Nederlandse bouwmarkt?

De heer Boelens: Ik heb geprobeerd in beeld te brengen hoe het in de afgelopen 25 à 30 jaar zat met de verkoopprijs, de omvang van de bouwproductie en de omvang van de bouwkosten. Ik heb geconstateerd dat daar geen enkele relatie tussen zit. Rond 1975 was de jaarlijkse bouwproductie in Nederland hoog, namelijk 120.000 woningen per jaar. Als de jaarlijkse bouwproductie hoog is, zou je verwachten dat de bouwkosten substantieel lager zijn, maar dat is niet het geval. Als de bouwproductie lager is, zou je verwachten dat de bouwkosten substantieel hoger zijn, maar dat is niet het geval. Dat er een relatie is tussen de verkoopprijzen en de bouwkosten, is ook niet echt vast te stellen. Ik constateer dus dat de verkoopprijs, de bouwkosten en de omvang van de bouwproductie niets met elkaar van doen hebben. Ik vraag mij af wat er

aan de hand is. Het enige wat ik heb kunnen constateren, is dat bouwkosten blijkbaar gelieerd zijn aan conjuncturele ups and downs, maar that's it.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de heer Vrolijk nu eerst aan het woord komt, want anders komt niet iedereen aan bod.

De heer **Vrolijk**: Als ik het me goed herinner, was de eerste vraag: hoe kan het dat de bouwkosten verschillen met de landen om ons heen? Ik heb daar geen beeld van. Ik weet dus niet of de bouwkosten inderdaad verschillen met die in de landen om ons heen. De arbeidsproductiviteit is net zoals in de landen om ons heen lager in de bouw, al zijn er uitzonderingen. Het is de vraag waaraan dat ligt. Regulering zou daar een onderdeel van kunnen zijn.

Waarom is de aannemerij of de sector – ik weet niet precies welke woorden werden gebruikt – langzamer in het oppakken van efficiency? Dat was de tweede vraag. Het gaat hierbij vooral om procesinnovaties. Het gaat niet alleen om makkelijk draaien aan knoppen of om makkelijker materiaal – dat zijn productie-innovaties – maar vooral om procesinnovaties. Het karakteristieke van procesinnovaties is dat het enige tijd duurt voordat ze zijn ingebed, zeker vanwege de verschillende afstemmingen in het bouwproces.

In de commentaren van mijn mededeskundigen vielen mij wat dingen op. Het viel mij vooral op dat werd gezegd dat men intransparant zou zijn over de bouwkosten. Aannemers maken vaak op basis van een bestek een inschrijfbegroting voor hun opdrachtgevers. In het bestek wordt per product of activiteit uitgesplitst wat de kosten zijn. Ook de winstmarge die de aannemer rekent en de opslagen voor algemene kosten worden in de inschrijfbegroting genoemd. Ik snap dus niet helemaal waarom die gegevens voor de opdrachtgever intransparant zouden zijn.

De **voorzitter**: De heer Moerkerken beantwoordt nu de vraag van de heer Knops.

De heer **Moerkerken**: Ik hoor heel veel vragen die aangestipt moeten worden in relatie tot het antwoord. De heer Boelens zei bijvoorbeeld net dat er geen relatie is tussen de kostprijs en de vraag of er veel of weinig gebouwd wordt. Als er veel productie is, zou je verwachten dat de kostprijs zou dalen en omgekeerd, maar het tegendeel is waar. Als er veel gevraagd wordt, ontstaat er schaarste op de capaciteitsmarkt van de aannemerij en gaan de prijzen omhoog. Bij een hoogconjunctuur gaan de prijzen over het algemeen omhoog en bij een laagconjunctuur gaan de prijzen omlaag. Dat is een anticyclus.

De heer **Groot** (PvdA): Het lijkt mij dat dan de winsten fluctueren, en niet de kosten.

De heer **Moerkerken**: Nee, ook de kosten. Als in een hoogconjunctuur aanbesteed moet worden, moet een en ander ingeschat worden door de onderaannemer. Een jaar later moet hij inkopen. Bij de onderaannemer ontstaat schaarste. Daarom zal hij zijn prijzen verhogen. Dat moet hij incalculeren in de uiteindelijke prijs. Daar moet hij marges voor nemen. Zowel de netto directe kosten, dat wil zeggen de kosten van wat hij inkoopt, als de winstmarges gaan dus omhoog.

Ik kom nu op wat de heer Vrolijk heeft gezegd. Die aannemingsommen en de gespecificeerde begroting zien wij wel, maar iets wat eerst € 2 kostte, kost nu € 2,10. En eerst stond er 2% onvoorzien en nu 5%

onvoorzien. De post «onvoorzien» komt trouwens niet voor op zo'n begroting; die wordt anders genoemd. Op dit moment zijn de opslagen bij een aannemer, namelijk AK en winst en risico, rond de 5% à 6% als er ingeschreven wordt. In de hoogconjunctuur, vier jaar geleden, waren de opslagen 11% tot 12%. Als je duidelijk maakte dat je wilde dat het 8% zou worden, werd gezegd: zoekt u maar een andere aannemer. Zo simpel gaat dat bij onderhandelen. Met allerlei processen wordt geprobeerd om voor elkaar te krijgen dat men dit niet doet, maar op de vrije markt gebeurt dit dus wel.

Ik kom even terug op de vraag over het buitenland. Ik heb een aantal jaren in Duitsland projecten gedaan, onder andere de ambassade in Berlijn. Daarbij waren de bouwkosten overigens nogal hoog, maar dat heeft een andere reden. De efficiency van de bouw in Nederland is relatief hoog. De bouw is in Nederland veel efficiënter georganiseerd dan bijvoorbeeld in Duitsland. Dat heeft te maken met onze technieken op het gebied van woningbouw, die we op grote schaal kunnen toepassen. Het heeft ook met de organisatie van het bouwproces te maken. Wij hebben werken in Nederland met totaalaannemers, Generalunternehmens, zoals de Duitsers zeggen. De Duitsers besteden alles apart uit. In Duitsland zie je bij een bouwput tien kranen staan, maar in Nederland twee. De Nederlandse bouw is dus wel degelijk efficiënter. In de jaren negentig hebben Nederlandse aannemers daar dan ook heel veel geld verdiend door daar te bouwen. Dat gebeurt nog.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik moet echt even een vraag stellen. Ik hoor net dat de arbeidsproductiviteit hier veel lager ligt. Hoe verhoudt dat zich tot de efficiency in de bouw?

De heer **Moerkerken**: Het heeft met bouwconcepten en -processen te maken. Of iemand twee spijkers per uur slaat of anderhalve spijker, dat is nog veel moeilijker te meten, maar het proces is in Nederland redelijk efficiënt. Overigens staat dat los van de prijs die ervoor gevraagd wordt, want die is afhankelijk van de conjunctuur.

De heer **Knops** (CDA): Dit is interessant. We proberen te achterhalen wat de kosten zijn en wat de winst is. De heer Groot vroeg hier zojuist ook al naar. De stelling van de heer Moerkerken moet bijna wel tot de conclusie leiden dat de kosten door de Nederlandse bouwmethode ook lager zijn.

De heer **Moerkerken**:
Kunnen zijn.

De heer **Knops** (CDA): Ja. Tegelijkertijd zien wij echter dat de prijzen hoger zijn dan in het buitenland. Je kunt zeggen dat er geen winst is en dat het kosten zijn, maar volgens mij rechtvaardigt dit de conclusie dat er toch winst is en dat de marges groter zijn dan in andere landen.

De heer **Moerkerken**: Hebt u het dan over aanneemsommen of spreekt u over het bedrag inclusief bijkomende kosten?

De heer **Knops** (CDA): Wij proberen ons nu vooral te focussen op de bouwkosten. Wij hebben al een sessie gehad over grondprijzen ...

De heer **Moerkerken**: In het stuk dat wij gekregen hebben, staat dat u de bouwkosten ziet inclusief bijkomende kosten. Daar zit een groot verschil. De bijkomende kosten, zoals de ontwikkelkosten en de kosten voor de architect, zijn andere kosten dan die van de aannemer, maar dit zijn wel

communicerende vaten. Ik heb het vooral over de aanneemsom. Ik reageer op de vraag of de kosten in de bouwsector de afgelopen jaren buitenproportioneel zijn gestegen.

De heer **Knops** (CDA): Nogmaals, wij proberen een verklaring te vinden voor de verschillen met het buitenland. Die zijn behoorlijk groot. Welke factoren zijn in Nederland anders dan in het buitenland? Verklaar de bijkomende kosten volgens u uiteindelijk het prijsverschil?

De heer **Moerkerken**: Ik heb in de grafiek laten zien dat een groot verschil vooral in de conjunctuur zit. Wij hebben in Nederland altijd zeer gericht grote bouwstromen opgezet. Er wordt veel gevraagd van de productiecapaciteit. Als de hoogconjunctuur echt aanzet, wat tussen 2006 en 2009 gebeurd is, gaat de markt een enorme rol spelen in de prijs.

De heer **Knops** (CDA): Schaarste leidt gewoon tot prijsverhoging, is dus uw verklaring?

De heer **Moerkerken**: Ja. Laat ik één voorbeeld geven.

De **voorzitter**: We moeten wel proberen om het een beetje kort en bondig te houden. U mag een voorbeeld noemen, maar de voorzitter geeft en ontleent het woord en zorgt ervoor dat het gesprek in balans blijft verlopen.

De heer **Moerkerken**: Heel concreet: bij een project waaraan wij in 2004 en 2005 gerekend hebben, kwamen wij uit rond 60 miljoen. De conjunctuur ging stijgen en wij hebben een aanbidding gekregen van 80 miljoen. Daarna ging de conjunctuur dalen en uiteindelijk hebben wij het weggezet voor 50 miljoen. Daarmee geef ik aan hoezeer de prijzen in de bouw conjunctuurgevoelig zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat laatste is ook wel weer interessant. We hebben vorige week gezegd dat wij in Nederland een bouwelasticiteit van nul hebben: het aanbod loopt ver achter op de vraag. Wij konden er echter ook niet tegenop bouwen. Als je meer woningen ging bouwen, werden de woningen niet goedkoper. Uit de woorden van de heer Moerkerken blijkt nu dat de schaarste zo groot was, dat aannemers konden vragen wat ze wilden. Iedereen wilde gewoon een woning hebben. De omgekeerde redenering klopt dus wel. Meer aanbod zou niet direct hebben geleid tot een lagere prijs van de woning, maar doordat de vraag zo groot was, konden aannemers zich permitteren om hogere prijzen te vragen. Ik zie u allen knikken.

De **voorzitter**: De heren Moerkerken en Zwietering knikken en de heer Boelens wil iets zeggen.

De heer **Boelens**: Als je toch een vergelijking met het buitenland maakt, kun je zeggen dat Nederland met name in de afgelopen periode in belangrijke mate een aanbodmarkt is geweest, ook in de bouw, en geen vraagmarkt. In Duitsland en Vlaanderen is vooral een vraagmarkt: als erom gevraagd wordt, wordt er gebouwd. Hier wordt gewoon gepland. Als de Randstad de komende tien jaar 1 miljoen woningen nodig heeft, worden er 1 miljoen woningen weggezet, terwijl je jezelf kunt afvragen of de vraag hiernaar überhaupt bestaat. In het buitenland is dat niet zo. Wel constateer ik dat de Nederlandse bouwkosten sec, ondanks de efficiency, begin 2000 40% hoger waren dan het Europese gemiddelde. Dat is nu wel

genivelleerd: het is nu 25% hoger dan het Europese gemiddelde. In het Verenigd Koninkrijk liggen de prijzen 22% hoger en in Duitsland ongeveer 20%. De prijzen beginnen dus wel te nivelleren. Je kunt je wel afvragen waarom de bouwkosten sec duurder zijn in het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Nederland, hoewel de bouw efficiënter is. Volgens mij heeft dat met andere factoren te maken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Welke factoren? We hebben het onderscheid proberen te maken tussen de bouwkosten en de bijkomende kosten. Zit het in de bijkomende kosten of in de lange procedures? Of zit het in de plankosten?

De heer **Boelens**: Dat is een interessante vraag die wij zouden moeten gaan onderzoeken. Mijn eerste inschatting is dat de bouwkosten ook gerelateerd zijn aan wat er betaald kan worden. Je hebt een bepaald bedrag te besteden en je kunt daarvoor een huis kopen. Misschien werkt dat uiteindelijk ook wel door in de bouwkosten. Dat is een heel andere benadering dan wanneer je sec uitgaat van de cumulerende bouwkosten.

De **voorzitter**: Dat is inderdaad heel interessant. U zegt eigenlijk: als consumenten de bereidheid hebben om meer te betalen, gaan de kosten omhoog. Dan heb je het niet meer over kosten, maar over marges. Als de kosten stijgen zodra er meer ruimte is, is er toch ook wel sprake van winsten. Of mag ik dat niet zo zeggen?

De heer **Boelens**: Ik denk dat dat het geval is.

De **voorzitter**: Dat is een interessante conclusie. De heer Vrolijk schudt echter heftig nee, zie ik.

De heer **Vrolijk**: Je kunt de winst van bouwondernemers uit de resultaatrekeningen van bedrijven halen. Die worden geregistreerd en zijn makkelijk te achterhalen. Over de periode van 1995 tot 2011 is de gemiddelde winstmarge van bouwbedrijven 3,6%. Over al die jaren is de winstmarge redelijk constant gebleven.

Ik wil graag iets zeggen over de bouwkostenontwikkeling in de loop der jaren. Je kunt de bouwkosten vergelijken met de aanneemsom. De bouwkosten zijn tussen 1996 en 2011 met 4,4% per jaar gestegen. Daarin zit een kwaliteitscomponent. Als je die eraf haalt, kom je op een outputprijzontwikkeling van 3% per jaar. Deze «outputprijzen» bestaan uit de productiekosten en de winst van de aannemer. De ontwikkeling van de productiekosten, dus de ontwikkeling van de zuivere prijzen, is 2,5% per jaar.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik weet het niet. Ik krijg hier toch een beetje een raar gevoel bij. Hoe hoger de vraag, hoe hoger de prijs van de woning, hebben wij net geconcludeerd. Dat zit ook in de aannemerij. Het spijt me vreselijk, maar ik haal de zuivere winst niet uit de resultaatrekening. De zuivere winst kan ook ergens anders worden ondergebracht. Wat probeert de heer Vrolijk nu te zeggen? Is zijn stellingname dat de bouwkosten vrij constant zijn gebleven en keurig gestegen zijn met de inflatie? Zijn de winsten dan in de zakken van ontwikkelaars gaan zitten of iets dergelijks?

De **voorzitter**: De vraag is wat gesloten, maar mag wel degelijk beantwoord worden.

De heer **Vrolijk**: Ik wil eigenlijk het volgende aangeven. De inputprijzen, de kosten voor loon en materiaal, zijn per jaar niet veel sterker gestegen dan de inflatie. De inputprijzen hangen indirect samen met de vraag op de markt. Als er schaarste is in een bepaald marktsegment en als er veel vraag komt, stijgt ook de vraag naar bepaalde input en stijgen de kosten. Dat is duidelijk te zien in de CBS-registraties. Vooral in 2007 en 2008 was de bouwproductie heel hoog. De prijzen zijn toen duidelijk gestegen. In 2009 en 2010 kelderde de bouwproductie en zie je ook dat de prijs van de input stijgt. De inputprijzen hebben een groot aandeel in de outputcomponent. Het verschil tussen output en input, zo'n 0,5% per jaar, hangt af van de productiviteit op de bouwplaats, kwaliteitsverbetering in gebruik materiaal en materieel, regulering door de overheid en de winstmarge van de bouw. Het verschil met de bouwkosten is 1,5% en zit in kwaliteitsverandering. We willen grotere gebouwen of we willen een betere kwaliteit van de gebouwen.

De heer **Zwietering**: Mag ik een vraag stellen?

De **voorzitter**: We gaan niet te veel op elkaar reageren, maar u mag kort een vraag stellen.

De heer **Zwietering**: Ik zou graag weten of deze cijfers over woningbouw of over bouwproductie in het algemeen gaan.

De heer **Vrolijk**: Deze cijfers gaan over de woningbouw van nieuwbouwwoningen.

De heer **Groot** (PvdA): Ik heb een vraag aan de heer Zwietering over een ander onderwerp, de efficiency van de Nederlandse bouw. Hij constateert in zijn paper dat Nederland ook technologisch achterblijft in de woningbouw. Met name de cataloguswoningen zijn in het buitenland veel verder doorontwikkeld. Loopt de Nederlandse woningbouw in technologische zin achter? Of sluit die minder aan op de vraag dan in het buitenland? Misschien kunnen ook de andere sprekers hierover iets zeggen, maar eerst zou ik graag een toelichting van de heer Zwietering horen.

De heer **Zwietering**: Ik bedoel daarmee eigenlijk vooral dat we in onze wijze van productie en realisatie van de woningbouw heel erg aanbodgericht zijn. Eigenbouw of particulier opdrachtgeverschap zou in principe een relatief efficiënte manier van bouwproductie kunnen worden, maar in de ons omringende landen worden – in de vorm van wat weleens gekscherend catalogusbouw wordt genoemd – in feite heel efficiënte en doorontwikkelde vormen van productie gerealiseerd, geïndustrialiseerde productie, waarbij heel interessante en hoogwaardige producten worden neergezet. Daarin zijn wel degelijk grote voordelen te bereiken. Ik denk dat dit op de een of andere manier ook in de cijfers van de heer Boelens zit. Niet alles wat in het kader van particulier opdrachtgeverschap wordt gedaan, is houtje-touwtje-gedoe, maar vooral de catalogusbouw is relatief goedkoop. Ik wijs erop dat je op die manier grote voordelen zou kunnen bereiken.

De heer **Boelens**: Het is even de vraag of de woningen in Nederland van mindere kwaliteit of minder hoogwaardig zijn. Ik denk het eigenlijk niet. Misschien heeft catalogusbouw bepaalde voordelen, maar net als de Nederlanders zijn de Vlamingen ongeveer een derde van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonkosten: huur, hypotheek, energielasten,

onderhoud et cetera. Dat is dus hetzelfde, hoewel de kosten van de woningen in Vlaanderen lager zijn. Blijkbaar zit dat in de energielasten en de onderhoudslasten. Als je hier andere cijfers naast legt, blijkt dat de Nederlandse woningen bijvoorbeeld veel beter geïsoleerd zijn dan de Vlaamse woningen. Je zou in Vlaanderen nog een behoorlijke slag kunnen maken op het gebied van energielasten. Daarom constateer ik uiteindelijk ook: penny wise, pound foolish. Je kunt wel reduceren in de bouwkosten, maar misschien ben je dat later wel weer kwijt aan je energielasten. Er is dus geen groot verschil tussen de woonkosten van Vlamingen en Nederlanders.

De heer **Groot** (PvdA): En wie woont beter?

De heer **Boelens**: Daar hebben we ook cijfers van. Afgaande op de tevredenheidspercentages zijn de Vlamingen meestal tevredener dan de Hollanders.

De **voorzitter**: Daarover stond ook iets interessants in een van de stukken: het zelf bouwen van de woningen is het product op zichzelf, omdat de tevredenheid uit het zelf bouwen komt, los van de kwaliteit van de woningen.

Ik heb een vraag aan de heer Boelens, maar ook anderen mogen erop reageren. We hebben het nog niet echt over de regelgeving gehad. Zou je de bouwkosten door minder regelgeving fors omlaag kunnen krijgen, of is dat te simpel gedacht?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mag ik een aanvullende vraag stellen? Ik heb mij ook over het Bouwbesluit gebogen. We hebben de afgelopen jaren geconstateerd dat je het wellicht zou kunnen beperken tot eisen op het gebied van gezondheid en veiligheid. Daardoor kun je goedkoper bouwen. Ik ken voorbeelden van mensen die geen douchedeur willen tussen de slaapkamer en de douche, maar met de aannemer zijn overeengekomen dat deze toch de deur tekent en ernaast plaatst, omdat het moet van het Bouwbesluit. Zulke regels leiden wel tot hogere kosten van de woning.

De **voorzitter**: We hebben nog een halfuur. Laten we allemaal proberen om zo kort mogelijk te zijn.

De heer **Moerkerken**: Ik zal het kort houden. Er is een vraag gesteld over de regelgeving. Ik wil die vraag beantwoorden in relatie met wat de heer Boelens en de heer Zwietering net zeiden over de catalogusbouw. Bij een geheel uitgedacht product als catalogusbouw, waaruit alle faalkosten verdwenen zijn en waarbij alle risicobuffers weg zijn, is een vergelijkbaar product ongeveer 11% goedkoper in de aanneemsom. Als je de Nederlandse bouw zou terugbrengen tot catalogusbouw die wel door een derde, door een professionele aannemer wordt gebouwd, dan bespaar je ongeveer 11%. Die cijfers zijn bekend en kunnen zo bij alle partijen worden opgevraagd.

Je kunt inderdaad geld besparen door minder regels. Wij hebben vastgesteld dat het Bouwbesluit van 2000 tot nu ongeveer 18% van de kosten veroorzaakt. Je kunt dit wel afhalen, maar dan ben je ook de regels kwijt. In mijn stuk heb ik betoogd dat er bij de professionele ontwikkelaar extra kwaliteit in de bouw zit van veelal € 3000, maar soms ook € 8000 tot € 9000 per woning. Dat zijn heel kleine dingetjes: vloerverwarming van € 1000, een extra klikje bij je raamkozijn van € 10 en dergelijk. Daar moet je dus naar kijken. Je kunt eerst iets van de kwaliteit halen. Als je echt naar

catalogusbouw gaat, kun je ongeveer 10% van de kosten halen. Of je het terugkrijgt, is een tweede. Misschien gaat het wel in de winstmarges zitten.

De **voorzitter**: Precies, dat is de hamvraag.

De heer **Boelens**: Ik kom toch weer even terug bij het punt waarmee ik begon. Er is niet één maatregel die het gewenste effect heeft. Het effect bij complex systems is dat je aan een knop kunt draaien, maar dat er iets gebeurt wat je helemaal niet had verwacht. In complicated systems is dat makkelijker: je draait bijvoorbeeld aan de knop «grondprijzen» en er gebeurt iets met de bouwkosten. In een complex system zul je een set aan maatregelen moeten nemen, of je moet het hele systeem in complexiteit minimaliseren, dus naar minder partijen en factoren gaan. Dat gebeurt nu wel een beetje met de hypotheek; die heeft volgens mij een enorme invloed op de bouwkosten. De regelgeving heeft ook invloed op de bouwkosten.

De **voorzitter**: U hebt helemaal gelijk. Het is een ingewikkelde, complexe markt met heel veel knoppen. Je kunt het probleem niet even oplossen door aan één knop te draaien. Daarom benaderen wij dit ook integraal. Kunt u desondanks toch even naar de knop regelgeving kijken? Wat doet die knop? Over de hypotheek hebben wij het afgelopen vrijdag uitgebreid gehad en dat is zeker een punt van invloed geweest.

De heer **Boelens**: De regelgeving is in Vlaanderen bijvoorbeeld niet zo groot. Er is hier regelgeving die bepaalt waaraan nieuwbouw moet voldoen op het gebied van energiezuinigheid, stabiliteit et cetera. In Vlaanderen is die minder uitgebreid. In Vlaanderen wordt echter al sinds de Tweede Wereldoorlog aan subjectsubsidies gedaan. Wij hebben die discussie ook wel gehad, maar in Nederland is altijd aan objectsubsidies gedaan. In de jaren negentig hebben we wel een discussie gehad over een overgang van objectsubsidies naar subjectsubsidies, maar daarvan is helemaal niets terechtgekomen. Ook de bouw is nog steeds gerelateerd aan het object en heel weinig aan het subject. Alles wat in Vlaanderen geregeld wordt, gebeurt via subjectsubsidies. In Vlaanderen wordt op een gegeven moment niet via regelgeving, maar via subsidiebeleid gestimuleerd om woningen milieuvriendelijker of energiezuiniger te krijgen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): En dat is gerelateerd aan het inkomen?

De heer **Boelens**: Dat is gerelateerd aan het inkomen.

De **voorzitter**: Ik wil eerst de heer Vrolijk nog het woord geven, want hij wilde ook antwoord op de vraag geven. De heren Knops en Groot hebben ook nog vragen. Ik geef u straks de gelegenheid voor een korte aanvullende vraag. Daarna gaan we naar de heer Knops en de heer Groot.

De heer **Vrolijk**: De regelgeving bepaalt mede de condities waaronder het productieproces plaatsvindt. Het EIB heeft in opdracht van het ministerie van BZK en de minister voor WWI het Bouwbesluit geanalyseerd. Ik geloof dat dit rapport in december 2011 is uitgekomen. Hierin wordt onder andere ingegaan op de maatschappelijke kosten en baten van verschillende onderdelen van het Bouwbesluit. Daaruit blijkt dat sommige onderdelen geen maatschappelijke baten meer hebben, maar andere onderdelen nog wel. In dat kader werd ook aanbevolen om nieuwe regelgeving systematisch te toetsen op kosten en baten en onder andere

gebruik te maken van de ruimte die het Bouwbesluit biedt om flexibeler met bepaalde regels om te gaan.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In het Belgische systeem is het percentage eigen woningen hoger. Men heeft subjectsubsidies. Zegt de Belgische overheid dan op een gegeven moment niet dat men maar wat kleiner moet bouwen, hoewel men een kavel heeft? Dat kan ik me voorstellen. Ten tweede heb je in België een ander financieringsstelsel. Dat onderwerp hebben we vorige week al apart besproken, maar aan de andere kant is het wel de vraagzijde waar het probleem ligt. In België kent men geen hypotheekrenteaftrek en hanteert men een andere systematiek, maar toch is het percentage eigen woningen daar hoger. Nederland is daar zelfs bij achtergebleven.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Vorige week is aan de orde gekomen dat er in Nederland gemakkelijk hypotheekrenteaftrek wordt verstrekt in combinatie met hypotheekrenteaftrek en dat er daarom in Nederland een grote vraag naar eigen woningen is. In België is dat niet het geval, maar daar is het percentage eigen woningen toch groter. Kunt u dat verklaren?

De heer **Boelens**: Het klopt dat het financieringsdeel in Vlaanderen heel anders is dan in Nederland. In Vlaanderen hebben alle huishoudens zeer veel spaarvermogen. De schuld van de huishoudens hier in Nederland is enorm hoog, mede dankzij de hypotheek. Er zijn in Vlaanderen maar twee hypotheeksoorten: lineair en annuïtair. Meer smaken hebben we niet. Die hypotheekrenteaftrek moeten in 20 à 25 jaar worden afgelost. Het is zo'n ander systeem. Dat heeft een enorm effect op de bouwkosten.

De **voorzitter**: We hebben afgelopen vrijdag gezien dat de financieringskant van grote invloed is.

De heer **Knops** (CDA): Ik begrijp heel goed dat het elke keer weer over hypotheekrenteaftrek gaat. Dat is ook nu weer het geval. We hebben daarover gesproken. Het punt staat vandaag niet op de agenda. Daarom spreken we er in deze sessie niet over en gaan we wat meer inzoomen op de problemen rond de bouwkosten. De heer Moerkerken heeft expliciet gezegd dat er steeds hogere faalkosten zijn meegenomen. Dat aspect heeft niets met winst te maken, maar wordt misschien achteraf wel als winst geïncasseerd. Waarom is dat het geval? Wat kan eraan gebeuren en kan transparantie, ook in de richting van de consument, bijdragen aan het omlaag brengen van die kosten? Of zegt hij: dat maakt allemaal niet uit, er is uiteindelijk gewoon een prijs op de markt die betaald wordt en de partijen die eronder zitten, verdelen dat onderling?

Ik heb ook nog een vraag voor de heer Vrolijk. Hij gaf zojuist aan dat veel kostenstijgingen ook kwaliteitsstijgingen waren. Hoe werkt dat systeem? Zegt de aannemer dan automatisch: we zetten wat op de prijs en we leveren dan ook wat meer kwaliteit? Of heeft een consument of een afnemer daarin een rol? Kunnen zij zeggen: die kwaliteit hoeft ik niet, ik wil gewoon de laagst mogelijke kosten voor dezelfde kwaliteit?

De heer **Moerkerken**: Dat is een interessante vraag, want daar zit de essentie van het probleem. Ik heb in mijn stuk geschreven dat het bouwproces, met name de aannemerij, heel complex is, omdat men allerlei onzekerheden voor moet zijn en moet aansturen. Daar komen de faalkosten vandaan. Er is nooit een grens aan het bufferen om die

faalkosten te dekken. Er is geen grens als het gaat om de wijze waarop je die moet afzekeren in je bedrijf. Als een bedrijf in plaats van 10% bouwplaatskosten – dus algemene kosten – 12% kan schrijven, dan schrijft zo'n bedrijf 12% en geeft het die kosten vervolgens ook uit. In dat bedrijf zelf zitten namelijk mensen die verantwoordelijk zijn voor die bouwplaatsorganisatie. Zij weten dat er 12% staat. Zij gaan dus meer mensen op de bouwplaats zetten. Hun eigen baan is immers in het geding als het fout gaat op die bouwplaats. Het geld dat gebufferd wordt, wordt dus ook uitgegeven.

De **voorzitter**: Zegt u dan eigenlijk dat er al dan niet impliciet naar de buffer toegewerkt wordt?

De heer **Moerkerken**: Ja.

De **voorzitter**: Dan gaan kosten en marges elkaar toch ook weer raken?

De heer **Zwietering**: Zo is het precies!

De heer **Moerkerken**: Je ziet dat in de echte winstcijfers niet terug. Die echte winstcijfers blijven namelijk ongeveer gelijk. Men buffert gewoon naarmate men meer ruimte heeft. Dan zet men meer mensen in. Dat is precies wat er gebeurt.

De heer **Zwietering**: In dat systeem jagen ze elkaar als het ware een beetje op. Zo is het! Hoe meer ruimte, hoe meer het wordt benut.

De heer **Moerkerken**: Ik wil nog iets zeggen. Transparantie gaat dat oplossen. Waarom? Zolang dat niet transparant is, zolang de een van de ander niet weet waar het in gestopt wordt, gaat men het van elkaar af bufferen en bevechten. Bij transparantie kun je dat proces van tevoren vastleggen. Dat doe je om die faalkosten kwijt te raken. Ik moet van tevoren weten dat ik niet meer achteraf voor een dilemma wordt gesteld door de grondkosten of dat ik verderop in het proces via de onderaannemer een hogere kostprijs krijg. Als alles transparant is, zullen die kosten weggaan. Dan krijg je rust in dat hele proces, omdat het ook veel korter zal worden. Dat gebeurt nu dus ook. Dat is iets wat ten tijde van deze crisis echt zal gebeuren.

De **voorzitter**: Ik constateer dat dit tot nu toe het lastigste blok is om voor te zitten. U kunt dat als een compliment beschouwen, omdat u allen zeer interessante dingen zegt waardoor de neiging bestaat om door te vragen. Ik meen dat de heer Vrolijk nog een antwoord moet geven.

De heer **Vrolijk**: De vraag ging over ...

De **voorzitter**: Faalkosten!

De heer **Vrolijk**: Ook dat punt. Maar als ik het me goed herinner, ging de vraag ook over de kwaliteitsverandering.

De **voorzitter**: Ik hoor graag ook even uw reactie op de faalkosten.

De heer **Vrolijk**: Over faalkosten valt eigenlijk weinig te zeggen. Daar is tot nu toe geen serieus onderzoek naar gedaan. Er is in enquêtes weliswaar gevraagd naar de indrukken van aannemers over de hoogte van eventuele faalkosten, maar dat zegt in feite heel weinig. Er is in de

eerste plaats geen algemene begripsdefinitie van faalkosten. Zodoende is er ook geen onderzoek gedaan naar faalkosten waarbij daadwerkelijk kosten zijn gemeten op basis van een algemene definitie.

Er is nog een vraag gesteld over de kwaliteit. Ik zou zeggen dat de opdrachtgever de kwaliteitstoename bepaalt. Die komt met een plan of met een ontwerp. Die laat een ontwerp maken en geeft vervolgens al dan niet zijn goedkeuring aan de kwaliteit. Vervolgens wordt het ontwerp omgezet in een bestek. Daarna wordt de aannemer pas gevraagd hoeveel het kost om dat te realiseren.

De heer **Knops** (CDA): U geeft nu aan hoe het zou moeten zijn. De vraag is of het ook zo gebeurt en of de kwaliteitsverhoging ook voor een deel te relateren is aan regelgeving waarmee wordt beoogd om de kwaliteit te verhogen. Regelgeving is immers niet altijd negatief. Zij heeft vaak heel goede intenties, maar kan leiden tot een kostenstijging.

De heer **Vrolijk**: De heer Knops spreekt over de regelgeving met betrekking tot kwaliteit. Ik weet dat er discussie is over bepaalde duurzaamheidseisen. Daar is sprake van regelgeving die leidt tot een kwaliteitsverandering, waarbij het de vraag is of de consument die uiteindelijk in dat huis woont en ervoor betaalt, die investering wel kan terugverdienen.

De heer **Knops** (CDA): Ik wil de heer Vrolijk ten slotte vragen om te reageren op de woorden van de heer Moerkerken. De heer Vrolijk zegt dat er geen onderzoek is gedaan naar faalkosten en dat we er daarom eigenlijk niets van weten. De verklaring van de heer Moerkerken komt mij echter zeer plausibel voor. Is het ook niet wat gemakkelijk om te zeggen dat we het niet weten? In een goed functionerende markt zou iedereen er immers juist aan moeten bijdragen om die faalkosten zo laag mogelijk te houden. De heer Vrolijk doet daar onderzoek naar. Wat vindt hij van de bevindingen van de heer Moerkerken?

De heer **Vrolijk**: Als het echt zo zou zijn dat die aannemers maar opslag op opslag op opslag rekenen, dan zou ik dat uiteindelijk gewoon terug moeten kunnen zien in de totale winstmarge van het bedrijf. En dat zie ik niet!

De **voorzitter**: Dat is in ieder geval een punt dat voor de commissie later te beoordelen is. De vraag is natuurlijk wel in hoeverre een bepaald bedrag terugkomt op een van dat bedrijf afkomstig document. Ik geef mevrouw De Boer de gelegenheid om een korte aanvullende vraag te stellen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb het blokje terdege voorbereid en wil graag een ander aspect van bouwregelgeving aan de orde stellen.

De **voorzitter**: Dan stel ik voor om eerst de heer Groot het woord te geven.

De heer **Groot** (PvdA): Ik heb een vraag aan de heer Zwietering. Die grijpt een beetje terug op de gesprekken die wij afgelopen vrijdag hebben gevoerd. De heer Zwietering doet heel stellige uitspraken over de elasticiteit van het aanbod. Hij zegt dat er in de omgeving van Den Haag veel meer gebouwd is, wat heeft bijgedragen aan een meer ontspannen woningmarkt. In Amsterdam zie je het tegenovergestelde. Daarin zit impliciet de stelling dat het aanbod er toch wel degelijk toe doet als het

gaat om de prijsvorming en de mate waarin de woonconsument tegemoet gekomen wordt. Afgelopen vrijdag was er nu juist sprake van een omgekeerde stelling. Misschien kan de heer Zwietering een toelichting geven op zijn stelling dat de ontspannen woningmarkt in Den Haag wel degelijk iets te maken heeft met het bouwvolume dat daar is geproduceerd?

De **voorzitter**: Ik zal de vraag van de heer Groot toelichten. Afgelopen vrijdag is er in het tweede blok gesproken over het aanbod op nationaal niveau. Toen is gezegd dat de ruimte om echt een aanbodverschil te maken dat invloed heeft op de prijs, te beperkt is. U zegt echter aan de hand van het voorbeeld van Amsterdam en Den Haag dat die invloed er op regionaal niveau wel is.

De heer **Zwietering**: Ik constateer dat eigenlijk alleen maar. Ik zie de verschillen tussen de regionale woningmarkten en wijs erop dat dit verschil soms heel interessante tegenstellingen oplevert. Ik heb een behoorlijk aantal jaren in Amsterdam gewerkt en weet dat daar om de een of andere reden echt op schaarste wordt gestuurd. Men hanteerde het motto: houd het aanbod op de woningmarkt maar krap. Daar is direct op gestuurd. Dat blijf ik beweren, ondanks andere geluiden van een wethouder of de heer Arnoldussen.

De **voorzitter**: In dit geval waren dat andere mensen. Dat waren ook onderzoekers die dat in onderzoek niet hadden kunnen aantonen.

De heer **Zwietering**: Ik beweer dat men in de jaren negentig en 2000 veel meer had kunnen produceren. In Den Haag is om allerlei redenen ten opzichte van de autonome vraag relatief heel veel geproduceerd. Dan zie je dus een relatief ontspannen woningmarkt waarin ook de vrij-op-naamprijzen inmiddels substantieel verschillen ten opzichte van die in Amsterdam. Dat is het enige waar ik op wijs. Ik zeg alleen maar: let goed op de regionale verschillen en de daarmee gepaard gaande vraagelasticiteit.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Je zou kunnen zeggen dat door het sturen op krapte de prijzen lekker hoog zijn gebleven. Daarmee konden ook de winstmarges hoog blijven. We hebben bouwregelgeving sec, maar we hebben ook regelgeving ten aanzien van de procedures. Ik heb begrepen dat in België en Duitsland echt vraaggestuurd gebouwd wordt. In Nederland wordt het aanbod centraal bepaald. Dat hebben we met de vinex-wijken gedaan, maar dat hebben we ook na de decentralisatie weer gedaan, toen decentrale overheden met elkaar afspraken gingen maken over de locatie en de hoeveelheid woningen in een bepaald gebied. In de ene regio is de vraag wellicht groter dan in de andere, maar de regionale verschillen zijn ook veroorzaakt doordat er maar weinig grote bouwlocaties zijn aangewezen. Hoe zouden we in de toekomst moeten omgaan met de regelgeving? Hoe moet Nederland het aanbod aan kavels in de markt neerzetten? Moeten we niet proberen om veel meer vraaggestuurd kavels in de markt neer te zetten? Moeten we dan ook iets doen aan onze procedures? Die kosten hier immers verschrikkelijk veel tijd.

De **voorzitter**: Ik wil de vraag iets verbreden. Ik wil dat alle deskundigen de vraag van mevrouw De Boer beantwoorden en dat zij er dan ook meteen even een soort slotakkoord van maken waarbij ze een blik op de toekomst werpen. Ik verzoek hun om de vraag van mevrouw De Boer over de centrale inrichting en de procedures als uitgangspunt te nemen en

aanbevelingen voor de toekomst te doen. We hebben nog vijf minuten. Dat betekent dat iedereen nog maximaal twee minuten mag spreken.

De heer **Zwietering**: Het moge duidelijk zijn dat ik voor een overaanbod aan kavels ben, en dan planologisch geschikt en gereed. Gemeenten moeten – op risico – voldoende bouwrijpe grond voorbereiden en daarvoor een instrumentarium creëren. Het moet planologisch gereed zijn, dus met een bestemmingsplan op basis waarvan gebouwd kan worden. Zij moeten vervolgens vasthouden aan dat bestemmingsplan. Dat mag nooit meer gewijzigd worden. Er mag dus geen ruimte worden gegeven aan stedenbouwkundige dromen of illusies. Er moet als het ware een zero tolerance op het bestemmingsplan rusten. Er moet voorts sprake zijn van een vrij openbare vorm van contractering op basis van die kavels. Dat kan zijn naar individuen of naar organisaties toe. Ook moet meer ruimte worden gegeven voor technologisch ver uitontwikkelde producten. Het moet mogelijk worden gemaakt om ver uitontwikkelde producten te realiseren. Tot zover mijn aanbevelingen. Ik denk dat je daar een eind mee zou kunnen komen.

De heer **Vrolijk**: Ik vind het een lastige vraag om direct te beantwoorden. Ik zou in eerste instantie gewoon kijken naar de kosten en baten van de huidige organisatie en naar mogelijke alternatieven voor die organisatie. Er moet voorts worden gekeken naar andere landen. Onderzocht moet worden waardoor de verschillen tussen Nederland en andere landen worden veroorzaakt en wat er in het Nederlandse bouwproces zou kunnen worden verbeterd.

De heer **Boelens**: Dit is een interessante maar tegelijkertijd ook brede vraag die de bouwkosten een beetje overstijgt. Ik constateer dat het met name een aanbodmarkt is geweest en dat dit misschien wel anders moet. Daarom ben ik ook wel blij met deze crisis en met de prijscorrectie op de huizenmarkt die afgelopen vrijdag aan de orde kwam, zodat er in ieder geval een moment is om eens goed te reflecteren op de toekomst. Je zult toch moeten werken aan een ommekeer naar een vraagmarkt. Dat heeft volgens mij niet zozeer te maken met nieuwe kavels, omdat de vraag zich vooral aan de onderkant van de markt bevindt, dus bij de starters. Starters hebben niet zoveel aan nieuwe kavels. Misschien zou je moeten gaan nadenken over de mogelijkheid om weer binnenstedelijk te bouwen en daarbij kijken naar die miljoen vierkante meters kantoorruimte die over is in bijvoorbeeld Amsterdam. Dat gebeurt op dit moment in Vlaanderen. Daar wordt ook nagedacht over weer 500.000 nieuwe woningen die in de komende twintig jaar gebouwd moeten worden. De ruimte daarvoor wordt grotendeels in bestaand stedelijk gebied gezocht. Dat heeft tot gevolg dat je op een gegeven de regelgeving aanpast en dat je ook accepteert dat er bijvoorbeeld – wat men in Vlaanderen noemt – stads-kankers zijn. Dat zijn gebieden die tijdenlang leegstaan en in het bestaand stedelijk gebied op een gegeven moment een niet heel esthetisch hoogwaardig aanzien hebben. Het maakt de situatie echter wel meer ontspannen. Dat betekent dus ook dat je wat aan de regelgeving en de transparantie moet doen en dat je een aantal institutionele zaken zult moeten aanpassen. Wij doen daar op dit moment onderzoek naar. Ik hoop over twee jaar precies te kunnen vertellen welke instituties op dit moment in Nederland een belemmering vormen voor het organiseren van meer zelfstandige bouw. Ik denk dat het daarbij in Nederland met name gaat om collectief zelfstandige bouw. Dan ga je dus ook nadenken over een corporatie nieuwe stijl die weer teruggaat naar haar oorspronkelijke roots waarbij er wordt gebouwd voor mensen in plaats van voor huurders.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik wil een aanvullende vraag stellen. Binnenstedelijk bouwen is in feite duurder. Je moet saneren en dergelijke. Het is dus veel gemakkelijker om aan de buitenkant van stedelijk gebied weilanden om te toveren tot kavels. Die zouden aantrekkelijker moeten zijn voor starters. We hebben zojuist geconstateerd dat bouwregelgeving an sich niet zozeer direct van invloed is op de bouwprijs. De heer Boelens constateert voorts terecht dat er in bestaand stedelijk gebied sprake is van enorme leegstand. Het gaat in Nederland om 700 miljoen m²kantoorruimte. Je zou die ruimte geschikter kunnen maken voor woningen door er bijvoorbeeld minder hoge eisen aan te stellen. Is dat een terechte constatering?

De heer **Boelens**: Ja, ik denk dat het veel met regelgeving te maken heeft. Wij hebben in ons onderzoek naar particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap geconstateerd dat collectief particulier opdrachtgeverschap in het buitengebied niet veel duurder of goedkoper is dan collectief particulier opdrachtgeverschap in binnenstedelijk gebied. Dat betekent wel dat je het initiatief ergens legt en dat je initiatief mogelijk maakt.

De heer **Moerkerken**: Het is inderdaad een brede vraagstelling geworden. Ik probeer er vanuit mijn vakdiscipline enig zicht op te geven. Je moet beginnen met de volgende vaststelling. Als je de regels verandert, en niet het proces, dan komt de winst van die regelgeving ergens anders terecht. Je weet niet van tevoren waar die winst terecht komt. Dat kan bij de aannemer zijn, dat kan bij de ontwikkelaar zijn, dat weet je niet. Als je regelgeving wilt laten effectueren in een ander prijsniveau, zul je ook het proces van het prijsniveau moeten veranderen. Dat staat voorop.

Als de overheid actief wil zijn, dan kan dat vooral gebeuren op het gebied van regelgeving, maar ook op het gebied van grondpolitiek. Dan zal zij, anders dan nu, onderdeel moeten zijn van het proces. Dan wordt ze dus eigenlijk ook een beetje risicodragend. Het is immers niet bekend hoe het proces eindigt. Daarmee moet de overheid in mijn ogen dus eigenlijk een partij zijn in het totale ontwikkelproces. Dat kan alleen als je dat transparant maakt, anders heb je als overheid geen legitimiteit. Er is dus een proceswijziging nodig. Dan pas kun je effect verwachten van het implementeren van regelgeving en/of grondprijsbeleid.

De **voorzitter**: Dank u wel. We zijn bijna aan het eind gekomen van dit blok. Hoewel het in dit geval best lastig is, zal ik kijken of ik een aantal rode draden en hoofdlijnen kan benoemen.

De heer Zwietering heeft in ieder geval in zijn stuk en ook in zijn inbreng benadrukt dat er bij gemeenten geen enkele of een zeer lage prikkel is geweest om een reductie van de bouwkosten te bereiken, omdat er via de residuele wijze van rekenen uiteindelijk toch geen voordeel in zat voor de gemeenten. Gemeenten hebben dat dus ook volledig losgelaten. De heer Boelens heeft aangegeven dat het een heel ingewikkeld complex – en niet een complicated – systeem is. Het is niet opgelost als je één knop pakt en daaraan draait, maar je moet naar het geheel kijken. Dat is tijdens dit blok ook wel gebleken. De heer Vrolijk heeft gewezen op de arbeidsproductiviteit en de efficiëntie en hij heeft ook een aantal nuanceringen aangebracht bij de constatering dat de kosten in Nederland veel hoger zijn dan in het buitenland. De heer Moerkerken heeft met name gewezen op de transparantie en de mogelijkheden om die te vergroten.

We hebben het in het begin van dit gesprek vrij uitgebreid gehad over het quoteren versus achteraf de residuen overhouden. Er wordt toch wel in

een bepaalde vorm vooraf rekening gehouden met mogelijke maximale opbrengsten. Daar wordt een hard percentage aan gekoppeld in plaats van dat achteraf wordt bekeken wat de residuele waarde is. Ik zie aan de reactie van de gesprekspartners dat dit een adequate samenvatting is. De contractvormen spelen daarbij ook zeker een rol. Die zijn dus ook van belang. Je kunt eigenlijk constateren dat het een ingewikkelde keten is, met heel veel touwtrekkerij als het gaat om de vraag wie de meeste marge kan vasthouden. Als je aan één knop draait en je het proces hetzelfde houdt, dan wil dat nog niet zeggen dat de kosten voor de consument omlaag gaan. Dan verschuiven de kosten gewoon. De marges verschuiven dus binnen de kolom.

We hebben voorts gesproken over het verschil tussen een aanbodmarkt en een vraagmarkt. We hebben in Nederland toch wel een duidelijke aanbodmarkt. De kosten en de uiteindelijke prijzen hangen met elkaar samen. Er wordt daarbij geanticipeerd op hogere prijzen en dat wordt tot uitdrukking gebracht in de kosten. De heer Vrolijk heeft daar een nuancering op aangebracht, maar het is toch wel een harmonica die in elkaar grijpt. Daar zullen we goed naar moeten kijken. Dat geldt ook voor de faalkosten. Wat zijn dat nu eigenlijk precies en wat is de precieze betekenis daarvan? Een aantal van de gesprekspartners heeft in ieder geval gesuggereerd dat er een zekere relatie is tussen de kosten en de prijzen aan het eind van de kolom. Daar zal de commissie zeker naar kijken. Zij zal bezien in hoeverre dat hard kan worden gemaakt. Ten aanzien van de faalkosten is nog gezegd dat als de buffer hoger ligt, er toch wel naar die buffer wordt toegewerkt, omdat dat nu eenmaal ook een manier is om een bepaalde kostenpost te beperken.

Den Haag en Amsterdam hebben aangetoond dat er op regionaal niveau wel verschil is tussen schaarse markten en dat er ook een relatie is tussen schaarste, de prijzen en de ontspannenheid van de markt.

Er worden een heleboel verschillende suggesties voor de toekomst genoemd. Die kan ik niet in één zin samenvatten. Ik wil onze gasten in ieder geval zeer hartelijk bedanken voor hun inzet, zowel schriftelijk als mondeling. Wij hebben ons voordeel ermee kunnen doen. We weten hen te vinden als er nog verduidelijkingen nodig zijn. Wij zullen hopelijk in april kunnen laten zien dat wij ook van hun lessen geleerd hebben.

Sluiting: 12.36 uur.

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJEENKOMST

Blok V: Woningmarkt en prijsvorming

Gesprek met:

- **Drs. Taco van Hoek – Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid**
- **Ir. Frank van Genne – Hanze Hogeschool**
- **Dr. Paul de Vries – Rabobank**
- **Drs. Harry van der Heijden – OTB (TU Delft)**
- **Prof. dr. Marc Francke – Universiteit van Amsterdam**

Maandag 14 januari 2013

Aanvang: 13.30 uur

De **voorzitter**: Ik heet iedereen van harte welkom. Dat geldt niet alleen voor de vijf genodigden, maar ook voor alle mensen die meekijken. Wij gaan verder met de openbare gesprekken van de tijdelijke commissie Huizenprijzen in het onderzoek naar de totstandkoming van de huizenprijzen in Nederland in de afgelopen decennia. Dat is een onderdeel van de reguliere onderzoeksagenda van de Tweede Kamer, die elk jaar een of twee onderwerpen bij de kop neemt waar zij meer van wil weten.

De afgelopen maanden hebben wij ons eerst in een literatuurstudie verdiept. Vervolgens voeren we nu een aantal gesprekken, afgelopen vrijdag en vandaag met deskundigen en de komende weken met belanghebbenden en mensen uit de praktijk.

Ik stel de commissieleden in de gelegenheid om zich kort voor te stellen. Vervolgens zal ik iets over de procedure zeggen en dan gaan wij aan de slag. Wij hebben anderhalf uur de tijd voor dit gesprek, waarvan een stenografisch verslag wordt gemaakt. Alles wat u zegt, wordt opgeschreven en is later ook weer beschikbaar voor gebruik door onze commissie.

De commissie heeft tot doel om met enige distantie, zonder al te veel politiek, naar de objectieve mechanismen in de woningmarkt te kijken om zo tot een goed oordeel en tot vergroting van de kennis te komen over de manier waarop de prijzen tot stand komen. Dat hebben wij afgelopen vrijdag en vandaag gedaan door een indeling in zes blokken, die elkaar uiteraard overlappen. Aan het einde van dit blok en van het blok van straks kiezen wij een meer integrale benadering. Tot nu toe hebben wij gekeken naar de vraagkant en naar de financiering. Wij hebben verder naar de aanbodkant gekeken, naar het grondbeleid en naar de invloed daarvan. Vanochtend hebben wij de bouwkosten aan de orde gehad. Wij willen nu iets meer naar de totale markt kijken, waarbij wij, een beetje terugblikkend, een aantal kwesties aan u zullen voorleggen.

Ik geef u als genodigden straks allemaal twee minuten spreektijd waarin u zichzelf kort kunt introduceren en een aftrap kunt geven, die u al dan niet op papier reeds aan ons hebt geleverd. Daarna worden er korte vragen gesteld door leden van onze commissie, waarop ik u verzoek zo kort mogelijk te antwoorden. Wij proberen dit gesprek interactief te houden zodat iedereen goed aan bod komt en echt zijn punt kan maken. Na anderhalf uur gaan wij dan kijken of wij verstandige rode draden kunnen herkennen.

In dit blok gaan wij kijken naar de samenhang tussen een aantal verschillende aspecten. Ik geef allereerst het woord aan de heer Francke.

De heer **Francke**: Voorzitter. Mijn naam is Marc Francke, hoogleraar vastgoedwaardering aan de Universiteit van Amsterdam en daarnaast

hoofd vastgoedonderzoek bij Ortec Finance. De centrale vraag in dit blok is of de woningmarkt überhaupt te modelleren is of te voorspellen. Ik heb in mijn onderzoeksagenda woningmarktmodellen ontwikkeld, dus het zal u niet verbazen dat ik de eerste vraag positief beantwoord.

Welke factoren zijn dan van belang voor de prijsvorming op de woningmarkt? Dat zijn vooral de vraaggerelateerde factoren, zoals inkomen, rentestand, inflatie en het financieel vermogen van mensen. In geringe mate of zelfs geheel niet geldt dat voor de aanbodzijde, zoals bouwkosten en het aanbod van nieuwbouwwoningen.

Een andere belangrijke vraag is in hoeverre marktsentimenten een rol spelen. Dat valt op enige manier te moduleren. In ieder geval, als de markt efficiënt was, zouden de huidige prijsveranderingen niet moeten afhangen van voorgaande prijsveranderingen. Dat doen zij op de woningmarkt wel, dus er is enige mate van voorspelbaarheid. Of dat te relateren is aan marktinefficiëntie als gevolg van sentimenten, dan wel of het voortkomt uit de starheid van de woningmarkt, valt uit die modellen niet duidelijk af te leiden.

Een ander belangrijk punt in het rapport is in hoeverre het kennen van kosten van nieuwbouwwoningen zou kunnen bijdragen aan een reëlere prijsvorming op de woningmarkt. Die vraag beantwoord ik ontkennend. Net als op andere markten heeft de gemiddelde consument geen enkele notie van de kosten. Nieuwbouwwoningen worden vooral geprijsd aan de hand van verkoopcijfers van vergelijkbare woningen op vergelijkbare locaties.

Ik weet niet of dit twee minuten zijn, maar hier wil ik het bij laten.

De voorzitter: Dit is een goede richtlijn voor een mooie introductie van twee minuten, dank u wel.

De heer Van der Heijden: Voorzitter. Mijn naam is Harry van der Heijden. Ik werk bij het Onderzoeksinstituut OTB, onderdeel van de Technische Universiteit Delft. Daar houd ik mij bezig met onderzoek op het terrein van de woningmarkt, waaronder ook de ontwikkeling van de woningprijzen. Ik heb in mijn korte paper het procyclisch beleid van de markt een centrale plaats gegeven. Nu geldt dat voor heel veel markten. Op de woningmarkt is een van de problemen dat de productie zeer slecht of niet reageert op vraagontwikkelingen. Dat heeft tot gevolg dat de prijs een uitweg vormt. Op enig moment wordt die bijstand begrensd door betaalbaarheid of leencapaciteit van huishoudens totdat de grens elke keer wordt opgerekt door nieuwe financiële producten die door financiële instellingen worden georganiseerd. Ik noem even de ontwikkeling van een annuïtaire hypotheek naar een spaarhypotheek, via een beleggingshypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek, waardoor de prijzen veel sterker kunnen stijgen dan de lasten. In de notitie wordt ook gemeld dat de koopprijs veel sterker is gestegen dan de huren. Dat is wel zo, maar als je kijkt naar wat mensen per maand betalen, dan is dat verschil een stuk minder groot. Het effect van de verruiming van de financieringsmodellen is ook in de meeste koopprijsmodellen niet heel goed verwerkt, vanwege het simpele feit dat daarover ook geen langjarige cijfers bekend zijn. Ik denk dat dit een van de dingen is waarnaar op termijn meer onderzoek zou kunnen worden gedaan.

Overheden hebben ook baat gehad bij de sterke prijsstijging die is opgetreden. Allerlei extra maatregelen, zoals het aanscherpen van de energieprestatienormen, luie trappen of hogere plafonds, konden eigenlijk worden gefinancierd uit de prijsstijging die zich voordeed op de markt voor bestaande koopwoningen, waarmee ruimte werd gecreëerd in de prijzen voor nieuwe koopwoningen. Die prijsstijging vormde ook in

toenemende mate een inkomstenbron voor gemeenten en zorgde voor economische groei. Dat daaraan ook risico's verbonden zijn, is iets wat op dit moment blijkt.

Ik maak even een uitstapje naar het buitenland. Ook in ons omringende landen zien wij vergelijkbare ontwikkelingen van de koopprijzen, die ook daar zijn gestegen, al zijn er wel verschillen in de mate waarin. In Duitsland en België zie je een vergelijkbare beweging, maar die is veel minder sterk. Dat zijn ook landen met een veel statischer woningmarkt, waar particulier opdrachtgeverschap een veel omvangrijker rol speelt en waar de doorstroming veel minder belangrijk is.

Ierland en Spanje daarentegen hebben een veel sterkere prijsstijging laten zien dan Nederland. Daar wordt speculatief gebouwd met als gevolg dat de prijzen daar nu enorm inzakken. Nederland en het Verenigd Koninkrijk zou je een beetje kunnen beschouwen als landen met een dynamische woningmarkt, waarop de doorstroming een heel belangrijke rol speelt. In Engeland komt daar ook de buy to let nog bij, die ook nog eens voor extra vuur heeft gezorgd in de prijsontwikkeling.

De positie van Nederland is qua ontwikkelingsrichting dus eigenlijk niet anders dan in andere landen, maar in het tempo waarin die ontwikkeling zich voordoet zitten wij duidelijk boven Duitsland en België, de landen met een wat statischer markt, maar onder Ierland en Spanje, waar echt puur speculatief werd gebouwd.

De **voorzitter**: Ik wil de heer Van der Heijden vragen om af te ronden en de heer Groot even de kans geven om een korte vraag te stellen.

De heer **Groot** (PvdA): Wat is buy to let in het Verenigd Koninkrijk?

De heer **Van der Heijden**: Dat zijn particulieren die woningen kopen om die te verhuren. Dat wordt ook gestimuleerd door de Engelse overheid met speciale fiscale voordelen.

Wat de overheid betreft, ik zou hier niet willen pleiten voor een anticyclisch beleid maar wellicht wel voor een non-cyclisch beleid, omdat ik denk dat ook de rijksoverheid heeft meegewerkt aan het procyclische karakter van de koopwoningmarkt. In dat kader zijn de maatregelen die nu worden genomen, bijvoorbeeld met het beperken van loan to value en loan to income, op zichzelf goede maatregelen. Alleen is het de vraag of het nemen daarvan in deze mate op dit moment niet bijdraagt aan het procyclische karakter van de markt.

Ten slotte vind ik het belangrijk dat de overheid probeert de markt te volgen. Op het moment dat de vraag naar koopwoningen sterk terugloopt en die naar huurwoningen sterk toeneemt, zou de overheid toch moeten bevorderen dat er mogelijkheden zijn om de productie van huurwoningen enigszins te verhogen.

De heer **De Vries**: Ik ben Paul de Vries, ik werk bij het Economisch Bureau van de Rabobank in Utrecht, het onderzoeksbureau, waar ik mij, als enige woningmarkteconoom binnen de bank, bezighoud met de woningmarkt. Ik werk ook in Londen, waar ik investeerders informeer over de financiering van de woningmarkt in Nederland. Dat zijn mijn twee rollen. Ik ben gevraagd omdat ik in 2010 ben gepromoveerd op de woningprijsontwikkeling. Net toen de crisis was uitgebroken, ben ik gaan promoveren op woningprijsmodellen.

De vraag van uw commissie is of er een samenhang is tussen factoren in die modellen die de woningprijs verklaren. Daarbij moeten wij ons realiseren dat een model natuurlijk maar een stukje van de werkelijkheid is. Als wij die factoren kennen, kunnen wij die dan beïnvloeden, met als

doel om financiële risico's van huishoudens, overheden of bedrijven met veel vastgoed in kaart te brengen of te verminderen? In de twee minuten die mij zijn toegekend, ga ik allereerst in op de samenhang in de prijsmodellen.

Voor de crisis van 2008 zagen die prijsmodellen er eigenlijk altijd wel goed uit. Marc, Frank en ik hadden prijsmodellen waarmee wij vrij goed in staat waren om het volgende halfjaar te voorspellen. Dat lukt nu niet, omdat andere factoren nu een belangrijke impact hebben gekregen op de prijsontwikkeling, zoals kredietvoorwaarden. Als ik naar de toekomst kijk, zie ik ook factoren zoals vergrijzing en gezinsverdunding een rol spelen in de prijsvorming. Het aanbod doet er niet toe op de korte termijn, wellicht wel op de langere termijn. Dan is het aanbod wat elastischer omdat het dan wat vertraagd reageert op de vraag.

De voorzitter: Dit is al een aardige aftrap van twee minuten.

De heer De Vries: Dan sluit ik af met het antwoord op de vraag welke effecten die prijsontwikkeling heeft en waarover wij ons zorgen maken. Wanneer je onze woningmarkt in internationaal perspectief bekijkt, hebben wij heel weinig betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Die effecten zijn in mijn optiek dus klein.

De heer Van Genne: Voorzitter. Mijn naam is Frank van Genne. Ik ben tot 1 januari acht jaar lang lector vastgoed geweest aan de Hanze Hogeschool. Daarvoor was ik projectontwikkelaar. De periode waarin de huizenprijzen zijn gestegen, heb ik meegemaakt als ondernemer, waarbij je inderdaad je prijzen aanpaste aan het prijsniveau van de bestaande woningvoorraad. In die zin maakte dat dus weinig uit. Zoals ik ook in mijn stuk heb aangegeven, was de kostenkant daarin irrelevant.

Ik zal niet alles herhalen wat net al is gezegd. Daar ben ik het in grote lijnen wel mee eens. In het stuk dat ik u heb toegestuurd, heb ik opgemerkt dat de problemen op de woningmarkt zich voor een deel voordoen doordat die markt geliberaliseerd is. In de hoofden van veel mensen is dat nog niet echt het geval omdat heel veel bestuurders toch het idee hebben dat je op allerlei manieren moet ingrijpen en je moet bemoeien met wat je inhoudelijk als product maakt. Dat idee is ook te zien in de vraagstelling aan ons. Ik denk dat het goed zou zijn om daarop een wat meer heldere visie te krijgen en dat dit voor allerlei mensen die bij gemeenten in allerlei processen werken zaken zou kunnen verhelderen en bespoedigen.

Ik denk dat voorzichtigheid geboden is. De modellen zijn heel goed, maar de markt is eigenlijk atypisch of vervelend omdat daarop sentimenten een rol spelen. Dat is natuurlijk zo in elke markt, alleen zijn die sentimenten vaak in modellen wat lastiger te vatten. Modellen werken altijd heel sterk toe naar een gemiddelde, terwijl er binnen de woningmarkt heel veel verschillende groepen zijn met verschillende voorkeuren. Daar weten wij eigenlijk minder van.

Dat was ook de reden waarom ik acht jaar geleden ben overgestapt van ontwikkeling naar onderzoek, omdat wij daarvan meer wilden weten. Ik denk dat het ook voor de toekomst veel belangrijker is om dat soort dingen te begrijpen. Dan kun je snappen waarom bepaalde mensen niet meer in sommige krimpgebieden willen wonen en hoe het zit met de verduurzaming van de woningvoorraad.

Dat zijn de vragen van de toekomst. Het feit dat de prijzen zo zijn gestegen, gaat eigenlijk over de oorlog die is verloren. Voor de komende 25 jaar weten mensen dat weer, dus die oorlog hoeft je niet meer te voeren. Er zijn nu wel andere vragen die volgens mij relevanter zijn.

De **voorzitter**: Uw inleiding is net zo prikkelend als uw stuk, dus wij komen daar zo dadelijk op terug. De heer Van Hoek sluit de rij met zijn introductie.

De heer **Van Hoek**: Dank u. De woningmarkt wordt gekenmerkt door een grote huizenprijzenbubbel. De hypotheekrenteaftrek heeft de woningprijzen voor de crisis fors opgestuwd. Als wij de overdrachtsbelasting verlagen, neemt de vraag naar nieuwbouwwoningen af en daalt de prijs van nieuwbouwwoningen. Als wij de hypotheekrenteaftrek in stapjes verlagen, zal ook de prijs in stapjes omlaag gaan.

Al deze uitspraken – dit is maar een kleine selectie – hebben als gemeenschappelijk element dat ze onjuist zijn en dat ze veel door deskundigen zijn aangehaald. Dat is toch wel een interessant vraagstuk, ook voor vandaag. Hoe komt het toch dat daarover zo veel onduidelijk is? Het valt mij op dat in de woningmarkt, zoals ik ook een tikje links naast mij proef ...

De **voorzitter**: U doelt toch niet op de commissieleden?

De heer **Van Hoek**: Nee, ik doel natuurlijk niet op de commissieleden, dat is uitgesloten! De Kamer moet natuurlijk in staat zijn om ergens een schifting te maken hoe dingen wel en niet werken. Je kunt er politiek anders over denken hoe je die zaken weegt en wat je ervan vindt, maar een zekere basis als het erom gaat hoe de feiten in elkaar zitten, moet de Kamer toch hebben. Ik merk uit de hele inleiding al dat dit redelijk wat verwarring oplevert. Ik heb daarom dit voorbeeld gekozen, omdat dit dingen zijn waar ik tegen aanloop.

Prijsvorming is toch een algemeen aspect van de economische wetenschap en wordt ook wel de «leer der prijzen» genoemd. Het is toch vreemd dat wij het idee zouden hebben dat wij op hoofdlijnen niet begrijpen hoe prijsvorming op de woningmarkt tot stand komt. Naar mijn onbescheiden opvatting is het theoretisch redelijk helder hoe dat in elkaar zit. Ik vind het ook jammer dat de arbiter die wij daarvoor hebben, het Centraal Planbureau, daarin niet een actievare rol speelt, niet alleen door sommige dingen zelf eens naar buiten te brengen maar ook door ook eens op discussies in te gaan. Ik noemde net de hypotheekrenteaftrek, maar je kunt ook andere dossiers noemen. Daarvan moet helder zijn wat nu wel of geen valide argumenten zijn.

Daarvoor geldt ten eerste dat het theoretisch goed te beargumenteren moet zijn waarom het zo in elkaar zit en dat dat van empirische voeding moet worden voorzien. Dit zijn eigenlijk allemaal hypothesen die steeds worden rondgeslingerd, maar die niemand schijnt te hoeven onderbouwen. Dat is buitengewoon vervelend, vooral wanneer u als Kamerleden goed beleid op de woningmarkt moet kunnen voeren.

Dit vereist van het CPB dan ook wel dat het zelf niet te gepassioneerde opvattingen heeft over hoe het moet, maar dat het alleen als neutrale arbiter zegt wat de effecten zijn van allerlei verschillende keuzes die u in de politiek zou kunnen maken.

Ik ben dus van oordeel dat prima in beeld te brengen is wat in het algemeen de effecten zijn. Er zijn heel veel aspecten. Wat zijn evenwichtsprijzen, hoe zit het met de korte- en de langetermijnprijzen, hoe zit het met de aanbodelasticiteit en met de vraagkant? Dus wij kunnen over een heleboel dingen praten. Voorspellen is ook weer iets anders dan het analyseren van beleidseffecten binnen een bepaalde structuur. Dit zijn allemaal dingen die wij op heel veel terreinen weten en waarvan met name het Centraal Planbureau prima zou moeten weten hoe het in elkaar zit. De situatie is dus in die zin in mijn ogen hoopgevend. De informatie is

er wel degelijk. Het is empirisch altijd lastig om dingen heel betrouwbaar in beeld te krijgen. Er zijn natuurlijk onzekerheden, maar dat geldt op allerlei terreinen waarop we economische analyses moeten maken. Het is tenslotte gedragswetenschap.

De **voorzitter**: Dank u. Ik geef om te beginnen het woord aan de heer Knops voor de opening van de vragenronde.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Na al deze prikkelende inleidingen zou onze doelstelling als commissie moeten zijn dat wij binnen anderhalf uur inderdaad wel weten hoe het zit. Ik weet niet of dat ons gaat lukken, maar ik wil daartoe in ieder geval een poging doen.

Ik begin met de modellen. Ik zeg de heer Van Genne na dat wij natuurlijk niet de oorlog uit het verleden aan het voeren zijn en dat wij ons voorbereiden op de oorlog van de toekomst. Maar soms is het begrijpen van het verleden nodig om de toekomst te voorspellen. Dat is ook de reden dat we even teruggaan om te kijken hoe de modellen in elkaar zaten en dat wij ook meteen de vraag stellen hoe wij die modellen weer zodanig fähig kunnen maken dat zij ook in de toekomst weer redelijk voorspelbaar zijn.

Een aantal van u hier aan tafel zei ook dat die modellen in de afgelopen periode een redelijk hoge voorspellende waarde hebben gehad, misschien met uitzondering van de laatste drie jaar. De vraag is nu hoe je nieuwe modellen kunt ontwikkelen.

Het viel mij op dat een aantal van u een gemeenschappelijke opvatting had over het feit dat het inzicht in de kosten geen bijdrage levert aan een concurrerende markt of aan prijsvorming in de markt. Dus die sentimenten en die wegingsfactoren worden wel onderscheiden, maar het is niet zo dat consumenten daardoor minder over zouden hebben, bijvoorbeeld voor een woning.

Ik vraag met name de heer Francke, maar ook de heren Van Genne en De Vries, die daarover opmerkingen hebben gemaakt, waarom dat dan zo is. Kunt u uw stelling op dat punt iets verder onderbouwen? Dat kan ons ook voor een deel helpen om eerst te verklaren wat er is gebeurd en daarna te bekijken hoe wij als politici – dat is meer het bruggetje dat de heer Van Hoek maakte – voor de toekomst modellen kunnen krijgen met meer voorspellende waarde, waarop de overheid vervolgens al dan niet anti- of procyclisch zou moeten reageren. Ik heb nog veel meer vragen, maar ik wil het hier even bij laten om daarna mijn andere vragen te kunnen stellen.

De **voorzitter**: Heel goed. Zo gaan we het doen. Waarom is het kostenaspect niet relevant? De heer Van Genne heeft dat inderdaad gezegd, maar ook de andere sprekers voor hem. Voor de vragen en voor de antwoorden geldt: hoe korter, hoe beter, want dan kunnen wij meer vragen stellen. Verduidelijkende vragen kunnen altijd.

De heer **Van Genne**: Ik wil wel een aftrap geven. Ik heb hierover vrij uitgebreid geschreven in mijn stuk, dus het moet volgens mij wel helder zijn.

Zeker in een markt die grotendeels uit tweedehandsgoederen bestaat, zoals de woningmarkt, kun je heel snel bijproduceren. Op een gegeven moment heb je de beschikking over meer geld en wil je hebben wat je hebben wilt. Dan gaan mensen tegen elkaar opbieden. Dat hebben wij ook gezien. Wij hebben in goede tijden gezien dat mensen bij wijze van spreken op het stoepje boven de vraagprijs boden om het huis te krijgen. Dat soort sentimenten speelt dan een rol. Het gaat dan ook met name om

sentimenten. Je kunt wel met modellen bekijken voor welke woning dit nu het geval is, maar het gaat hier om volstrekt irrationeel gedrag. Ik heb in het stuk geschreven over inzicht in de kosten, waarbij ik het voorbeeld heb genoemd van een telefoon. Ga je er een van Apple of een van Samsung kopen als je weet wat de winstcijfers van de bedrijven zijn en hoeveel ze eraan verdienen? Ik dacht bij het schrijven daarvan dat Samsung het beter deed. Volgens mij is het volstrekt duidelijk; het is gewoon een kwestie van economie. Je moet in de economie altijd vooruitkijken. Dus de kosten die op een gegeven moment zijn gemaakt, spelen geen rol; je kijkt op de markt wat je ervoor kunt krijgen.

De heer **Knops** (CDA): Speelt dan ook een rol dat er een stevig geloof was in het feit dat de prijzen altijd maar zouden doorstijgen, dat mensen daarop anticipeerden en zeiden: ook al is het nu duur, wij gaan het toch doen?

De heer **Van Genne**: Zeker. Dat gaf heel veel vertrouwen. In de nieuwbouw heb je een groep mensen die altijd weer in de nieuwbouw kochten en kopen. Je zag ze om de vijf jaar terug omdat ze hadden gekocht, omdat de prijzen waren gestegen en omdat ze weer een stapje verder gingen. Er zijn ook mensen die nooit in nieuwbouw willen wonen. Dat is dus een apart marktsegment met een eigen dynamiek.

De heer **De Vries**: Volgens mij heb ik niets gezegd over de relatie tussen bouwkosten en prijzen van bestaande woningen.

De **voorzitter**: Wilt u er iets over zeggen?

De heer **De Vries**: Nee, ik heb daar eigenlijk geen behoefte aan, want ik geloof daar niet in.

De **voorzitter**: Dat is helder.

De heer **Francke**: Je kunt alleen maar zinnig over kosten spreken bij nieuwbouwwoningen. Bij bestaande woningen is dat lastig, want dan moet je het hebben over afschrijvingen. De hoogte daarvan is al helemaal een punt van discussie. Het aanbod van nieuwbouwwoningen is relatief klein ten opzichte van het aanbod van bestaande woningen. Als nieuwbouwwoningen laag geprijsd waren in de markt, zou iedereen een nieuwbouwwoning kopen en niet een bestaande woning. Als zij te hoog geprijsd waren, zou het omgekeerde gelden. Het is voor mij dan ook duidelijk dat de prijsvorming van nieuwbouwwoningen via de prijs van bestaande woningen verloopt. Het enige kostenaspect daarbij zijn de bouwkosten. Daar vindt concurrentie plaats. Als bouwers te duur zijn, zouden zij door andere bouwers kunnen worden vervangen. Het aspect is de grondwaarde.

De **voorzitter**: Mag ik daarover een aanvullende vraag stellen? Zou het niet goed kunnen zijn voor een markt als de prijs van nieuw toegevoegde objecten onder de prijs van de bestaande objecten ligt? Ik noem dit even als gedachte. U zegt dat dit niet zo is, want dat anders niemand in een bestaande woning zou zitten. Dat kan ik volgen, maar zou dat niet een verscherping van de prijs tot gevolg kunnen hebben in de toekomst?

De heer **Francke**: De vraag is voor wie dit goed zou zijn; niet voor de gemeente of voor de grondeigenaar, maar wel voor de koper die met een flinke winst kan verkopen.

De heer **De Vries**: De prijs van nieuwbouw ligt in mijn optiek onder de prijs van bestaande bouw. Dan heb ik het over de prijs-kwaliteitverhouding, want de prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouw is altijd gunstiger omdat wij in Nederland in blokken, in projecten bouwen. Dus ga je met een project de markt op. Daardoor moet je iets goedkoper zijn in je prijs-kwaliteitverhouding dan in de bestaande bouw. Doordat de kwaliteit van nieuwbouw veel hoger is, is die prijs ook hoger, maar prijs-kwaliteittechnisch ligt die onder de marktprijs van de bestaande bouw.

De heer **Knops** (CDA): Mag ik vragen waarop de heer De Vries, die zegt dat hij zeer deskundig is bij de Rabobank, deze stelling baseert? Kan hij deze stelling onderbouwen?

De heer **De Vries**: Nu, ter plekke?

De heer **Knops** (CDA): Dat is wel zo handig.

De **voorzitter**: We zitten hier nu toch, dus probeert u het nu te doen.

De heer **De Vries**: Dan moet ik even graven, want dit is natuurlijk een zinnetje dat ik vaak gebruik. Ik ben het met de heer Francke eens dat de prijs van de nieuwbouw wordt gemaakt in de bestaande bouw. Dus de nieuwbouwers moeten concurreren met de bestaande bouw. Dat kun je alleen maar doen als je iets onder de prijs gaat zitten, niet als je erboven gaat zitten.

De heer **Van Genne**: Ik kan dat wel toelichten.

De heer **Knops** (CDA): Dat is helemaal prettig.

De **voorzitter**: Ik grijp even in. Dit enthousiasme van beide kanten is heel goed. De heer Knops geef ik het woord voor een korte verduidelijkende vraag, en daarna geef ik het woord aan de heer Van Genne en de heer Van Hoek.

De heer **Knops** (CDA): De vraag is of hetgeen de heer De Vries betoogt, niet iets is vanuit het verleden. Is dat op dit moment nog steeds zo en klappt het model daarmee niet helemaal om? Dit is een theorie die u misschien nog zou kunnen verdedigen vanuit het verleden, maar in ieder geval niet meer vanuit het heden.

De heer **Van Genne**: De situatie is sowieso niet uniform. Bij nieuwbouw zie je dat een aantal omgevingsfactoren voor een grote groep mensen altijd minder is. Je zit in een kale boel, dus een aantal factoren is minder goed. Als je dat belangrijk vindt, moet die nieuwbouw dus echt goedkoper zijn. Aan de andere kant zijn er factoren die beter zijn, zoals tegenwoordig de energieprestatie. Als je dat belangrijk vindt, kies je daarvoor, maar gemiddeld pakt het zo uit dat nieuwbouw inderdaad iets goedkoper moet zijn. Als het grote projecten zijn, moet je er snel van af en prijs je ze ook iets lager, want je wilt binnen korte tijd verkopen. Daardoor pakt het gemiddeld wel zo uit dat de prijs lager is.

De heer **Van Hoek**: Mag ik nog iets toevoegen over de kant van de kosten? Het is wel belangrijk dat wij ons realiseren wat de rol van kosten is in het kader van de prijsvorming. Op dit moment liggen heel veel projecten stil. De simpele reden daarvoor is dat zij op dit moment niet

voor een prijs in de markt te zetten zijn waarvoor ze goed weg kunnen. Dat betekent dus dat het aanbod flink wegzakt. Die aanbodverkrapping, die er volgens sommigen niet toe doet – maar die er natuurlijk wel degelijk toe doet – gaat er ook voor zorgen dat er een redelijk sterk verband moet liggen tussen kostenontwikkeling en prijsontwikkeling, in zoverre dat de kostenontwikkelingen toch een bodem zijn in de prijsvorming. Het is niet mogelijk om de komende 30 jaar bijvoorbeeld prijzen te hebben die totaal niet stijgen, terwijl de nominale bouwkosten met 2,5% per jaar toenemen. Dat kan niet. Dus u moet zich realiseren dat juist op lange termijn, in de evenwichtsprijzen waar ik het dan over heb, kosten en aanbod natuurlijk een grote rol spelen. Dat wil ik hier wel graag aan toevoegen.

Ik begrijp dat de betalingsbereidheid op korte termijn de prijs bepaalt, niet zozeer de directe kostenontwikkeling. Maar op de lange termijn zijn deze verbanden wel degelijk belangrijk.

De voorzitter: Ik sluit een beetje aan bij wat de heer Francke hierover vroeg: voor wie zou het goed zijn? Niet voor gemeenten en niet voor andere partijen, zei hij. Er is een belang geweest bij bepaalde partijen om een bepaalde vorm van schaarste in de lucht te houden, zo hebben wij ook afgelopen vrijdag geleerd. Duidt dat op marktimperfecties? Zou dat iets zijn waarvan je iets moet vinden, of vindt u het juist een heel gezond element dat er kunstmatige schaarste is geweest in tijden van grote vraag?

De heer Francke: Die vraag wil ik even aan mij laten voorbijgaan. Ik beschouw mij niet als expert om te beantwoorden in hoeverre daar schaarste is gecreëerd.

De voorzitter: Zijn er anderen die daarop willen reageren? De heer Van Hoek, en dan de heer Van Genne.

De heer Van Hoek: De vraag is wie voor schaarste zorgt. We kunnen de woningmarkt natuurlijk niet begrijpen als we de grondmarkt er niet bij trekken. Ik neem aan dat dit u de afgelopen tijd vaak is voorgehouden. De «grondkant» maakt dat de woningmarkt een lastige markt is. In een normale markt neemt het aanbod toe als de vraag toeneemt en gebeurt er niets met de prijs. Als wij meer wasmachines willen, krijgen wij meer wasmachines voor dezelfde prijs; dan worden er gewoon meer wasmachines geproduceerd. Hier hebben we te maken met een relatie met de grondmarkt. Het belangrijkste punt van de prijsstijging is dat de toename van het aanbod vanuit de «grondkant» niet is meegelopen met de toename van de vraag. Dat was de essentie van de prijsstijging; anders had die prijsstijging niet kunnen plaatsvinden. Als grond volledig vrij beschikbaar was, zouden de aspecten direct op elkaar reageren, maar dat kan om een aantal redenen niet. Bij sommige zaken is sprake van een natuurlijke schaarste in het aanbod. We kunnen er bijvoorbeeld niet zomaar nog een Amsterdamse gracht bij plakken. Misschien kan dat wel, maar er is in ieder geval een soort natuurlijke schaarste. Een ander aspect is dat wij vanuit de ruimtelijke ordening allerlei gebieden hebben afgeschermd. Soms waren daar zeer goede redenen voor. Dit is dus geen waardeoordeel, maar het heeft natuurlijk wel een consequentie gehad. In principe moet je, als er geen andere bezwaren zijn, ervoor zorgen dat er zo veel mogelijk concurrerend grondaanbod is. Dat is prima. Als dat niet gebeurt, is dat alleen in het belang van zittende partijen, soms natuurlijk ook van ontwikkelaars: als ik op een stuk grond zit, heb ik liever niet dat iemand anders een stuk grond ernaast ook kan ontwikkelen.

De **voorzitter**: Ik vraag u en misschien ook de heer Van Genne om in te gaan op een bevinding van afgelopen vrijdag. U bent stellig over het kleine of niet bestaande belang van kosten, maar er zijn ook mensen die zeggen dat het schaarse aanbod bijna geen invloed heeft gehad op de prijs. Dat is afgelopen vrijdag naar voren gekomen. U zegt eigenlijk iets heel anders.

De heer **Van Hoek**: Dat kan niet waar zijn. Het lijkt mij dat wij daar kort over kunnen zijn. Dan moeten wij de economie herschrijven.

De **voorzitter**: Oké, dat is helder. Mijnheer Van Genne?

De heer **Van Genne**: Ik heb in mijn stuk aangegeven dat ik niet geloof – en ook niet zelf heb ervaren – dat er bewust getraineerd is met de productie en dat er in die zin schaarste is gecreëerd. Natuurlijk waren er onwelwillende grondeigenaren die op een gegeven moment dachten dat hun tijd nog wel zou komen omdat de prijzen nog stegen, maar ik geloof helemaal niet dat er bewust is geprobeerd om via schaarste de markt te manipuleren. Ik denk wel dat we een zeer trage productie hebben gehad en dat het feit dat er nog minder aanbod was, een rol heeft gespeeld. Tegelijkertijd denk ik niet dat dat de reden is geweest van de prijsstijging. Die prijsstijging vond plaats door de concurrentie aan de vraagkant.

De heer **Francke**: Ik ben het uiteindelijk met de heer Van Hoek eens dat ook schaarste op de grondmarkt de prijzen beïnvloedt, maar dat er niet is gebeurd wat in andere markten wel gebeurt; als daar de vraag naar een product toeneemt, neemt het aanbod toe. Wij zeggen dan dat de prijselasticiteit in deze markt vrijwel nul is. In een vergelijking met andere landen staan wij helemaal aan de rand van het lijstje. In Amerikaanse staten waar land relatief niet schaars is, zien we veel minder een bubbel in de woningmarkt dan in gebieden waar om natuurlijke of planologische redenen wel veel schaarste aan grond is. Ik ben er dus van overtuigd dat dit invloed op de prijs heeft, maar er is geen directe relatie. In normale markten leiden hogere prijzen tot meer aanbod.

De heer **Van Hoek**: Mag ik daar nog één ding over zeggen? Anders wordt het verband wat moeilijk.

De **voorzitter**: Heel kort.

De heer **Van Hoek**: Als de analyse uitwijst dat aanbod niet altijd mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege allerlei ruimtelijke restricties – of dat nou goede redenen zijn of niet – kan dat aanbod niet goed reageren op de vraag. Het punt is dat de vraag sterk is toegenomen door de rentedaling, een sterke groei van het gezinsinkomen et cetera; ik denk dat wij dat hele lijstje kennen. Het aanbod heeft daarmee om welke redenen dan ook geen gelijke tred kunnen houden. Dat is de reden waarom de prijzen zijn gestegen.

De **voorzitter**: In sommige andere landen heeft het aanbod sneller kunnen reageren op een toenemende vraag dan in Nederland. Dat hebben we ook gezien.

De heer **Van Hoek**: Ja, in sommige situaties wel. Een internationale vergelijking van de prijzen – wij hebben de prijzen tussen 1980 en nu vergeleken – toont overigens aan dat het beeld van een spectaculaire

stijging van de huizenprijzen in Nederland niet klopt. Eigenlijk hebben wij vooral in de tweede helft van de jaren negentig een enorme prijsstijging gehad.

De **voorzitter**: Die bevinding heeft de commissie ook al gedaan.

De heer **Van Hoek**: Er zijn veel studies naar de aanbodelasticiteit. Dat is een zeer lastig punt. Het gaat daarbij met name om de vraag op welke termijn er sprake is van aanbodelasticiteit. Op korte termijn is de elasticiteit beperkt; daar zijn wij het volgens mij allemaal over eens. Op termijn is er meer mogelijk; anders zou het almaar door accelereren. Het is echter waar dat het algemene beeld is dat de aanbodelasticiteit in Nederland niet zo hoog is. Dat kan van doen hebben met bijvoorbeeld ruimtelijke restricties.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Vorige week is geconcludeerd dat meer aanbod niet heeft geleid tot een lagere prijs, tenzij er heel veel werd aangeboden. Daarvoor had je dan gelijk 800.000 woningen op de markt neer moeten zetten. Dat was vorige week zo'n beetje de stellingname. Het had dus niet geholpen als er 10.000 of 20.000 extra woningen waren geweest. Andersom is vanochtend gebleken dat een grote vraag op zich heeft geleid tot een hoge prijs. Die hoge prijs is natuurlijk door allerlei dingen veroorzaakt. Ik wil daarover twee vragen aan u stellen, want we hebben het vandaag over de prijzen. Wat is volgens u de belangrijkste oorzaak van de prijsstijging? Daarbij gaat het dus niet om vraag versus aanbod, maar om de vraag waar dat geld is gaan zitten. Wie is met die extra stijging aan de haal gegaan? Waar is die winst gaan zitten? Bij de gemeenten, bij de ontwikkelaars of weet ik veel?

De **voorzitter**: Zullen we eerst die vraag behandelen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Prima.

De **voorzitter**: Dat is immers een heel heldere vraag. Misschien kunnen alle vijf deskundigen die vraag heel kort beantwoorden. Het gaat dus om de zeer simpele, maar daarom ook zeer goede vraag van mevrouw De Boer: wat heeft de winst veroorzaakt en waar is die gaan zitten? Dat is een fundamentele vraag.

De heer **Francke**: Het ligt eraan over welke periode u spreekt. Ik denk dat eind jaren negentig en in de eerste jaren van deze eeuw de toename van het inkomen – van een- naar tweeverdieners – in combinatie met verruiming van de kredietmogelijkheden voor een zeer belangrijke prijsstijging heeft gezorgd. In de jaren zeventig en tachtig waren de rente en de inflatie, zowel naar boven als naar beneden – op een gegeven moment was er een negatieve rente – belangrijke «drivers» voor de woningmarkt. Vanaf halverwege het eerste decennium van deze eeuw tot nu toe is het beeld veel diffuser. Je kunt dus geen eenduidige «drivers» noemen. Ik zou daar graag de financieringsmogelijkheden, dus de beschikbaarheid van kredieten, aan toevoegen, maar voor zover mij bekend is er geen enkel serieus onderzoek geweest om uit te zoeken in hoeverre zij de prijzen hebben beïnvloed.

De heer **Van der Heijden**: In de bestaande voorraad is de prijs ten gunste gekomen van mensen die hun woning verkochten, maar in de nieuwbouw heeft volgens mij in eerste instantie de eerste koper hiervan geprofiteerd. Dat was de periode waarin mensen met slaapzakken voor de makelaars-

kantoren lagen als er een nieuw nieuwbouwproject werd opgestart. Vervolgens zijn ontwikkelaars ertoe overgegaan om de prijs steeds op een later moment vast te stellen, zodat marktontwikkelingen ook nog meegenomen konden worden in de prijs. Vervolgens lieten de gemeenten de op kostprijs gebaseerde planexploitatie los en gingen zij residueel rekenen. Via de stijging van de residuele grondwaarde hebben ook zij op een gegeven moment fors geprofiteerd van de prijsstijging van bestaande woningen.

De heer **De Vries**: Ik ben het helemaal met de heer Van der Heijden eens. Ik denk dat bij de nieuwbouw de winst zit van de prijsontwikkeling. Ik werk bij een bank. In de jaren zeventig zijn de kredietvoorwaarden enorm versoepeld door de Nederlandsche Bank. Toen waren ook klimhypotheken aan de orde van de dag. Ik denk dat wij in die tijd echt een prijzenbubbel hebben gehad en dat de prijzen toen echt zijn opgestuwd door verruiming van de kredietvoorwaarden. Die hebben we niet meer teruggezien in de jaren negentig, want toen kwam dit echt door de verlaging van de rente en door de verhoging van het inkomen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nog even ter verduidelijking en om te voorkomen dat we geen antwoord krijgen op de vraag: waar is dat geld naartoe gegaan? Ging dat via de residuele grondwaarde? Ging dat via een quotering van de grond, die ook aan de orde is geweest? Is dat vooral naar de gemeenten gegaan? Doordat bestaande woningen zo duur werden, werden nieuwbouwwoningen zo duur.

De **voorzitter**: Daar is al wel iets over gezegd. De anderen kunnen dit aspect misschien meenemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik krijg daar ook van de heer De Vries nog graag antwoord op. Waar is dat geld naartoe gegaan? Naar de ontwikkelaar, naar de bouwer, naar de aannemer, naar de grondeigenaar?

De heer **De Vries**: Dan moet ik even graven in mijn gedachten. Ik moet ook even kijken naar de heer Van der Heijden en zelfs naar het publiek. Volgens mij hebben we zes of zeven jaar geleden een onderzoek gedaan naar de prijskolom in de nieuwbouw en was de conclusie daarvan dat de winst, waarvan wij denken dat die enorm is, in al die facetten van die hele prijskolom terecht is gekomen, dus een beetje bij de bouwer, een beetje bij de gemeente, een beetje bij de eerste koper, een beetje bij die en een beetje bij die. Er is dus niet zomaar aan te tonen waar de grote winst zit, want elke partij in die hele kolom heeft zijn winst genomen. Volgens mij was dat in die tijd de conclusie. Iets anders durf ik niet te zeggen.

De heer **Van Genne**: Ik hoorde laatst een mooie onderbouwing van dit voorbeeld. In een klimmende markt gaat iedereen wat ruimer in het jasje zitten. Ik hoorde iemand zeggen dat er in Amsterdam voor elke woning die gebouwd wordt, een ambtenaar is om alles te begeleiden en te controleren, maar ik heb dat niet gecontroleerd. Op een gegeven moment kun je ook met minder toe, maar dit kon overal. Per saldo zijn de grondprijzen volgens mij het meest gestegen. De vraag wie daarvan profiteert, hangt dus af van de vraag wie de grond heeft. In sommige gevallen had de gemeente de grond en gaf zij bouwclaims uit. Dan ging de exploitatie gigantisch de lucht in en dan kon vanuit het grondbedrijf ineens van alles betaald worden. In andere gevallen waren er private eigenaren of was er een bepaalde verdeelsleutel. Met name degenen die de grond hadden, hebben hier dus van geprofiteerd. Vandaar dat die

mensen vervolgens als gekken weer gronden gingen kopen, zoals ik in mijn stuk heb aangegeven, en dat zij – zowel gemeenten als private bedrijven – daar later ontzettende builen mee hebben opgelopen.

De heer **Van Hoek**: Die laatste conclusie deel ik niet. Ook wij hebben daar onderzoek naar gedaan. Het is niet waar dat de prijsstijging vooral in de grond is gedaald; dan zouden de grondprijzen gigantisch zijn geweest. We hebben een periode gehad waarin de huizenprijzen zijn verdubbeld; probeert u zich dat eens voor te stellen in de grondexploitatie. Wij hebben vele grondexploitaties bekeken, ook in de tijd. Een van de aspecten die een rol spelen, is dat er op minder gunstige locaties wordt gebouwd. Ik geef een simpel voorbeeld, namelijk IJburg in Amsterdam, waar grond uit water wordt gewonnen. De zogenaamde grondproductiekosten zijn dus enorm toegenomen. Mensen hebben vaak gezegd dat de grondquote toeneemt. Dat is waar, maar het gaat bij die grondquote niet alleen om de kale grondopbrengst, maar voor een belangrijk deel ook om kosten die daarmee samenhangen. Ik ben het overigens met de eerdere sprekers eens dat in «ruime» tijden iedereen zijn graantje meepakt, maar die grondproductiekosten hebben een grote rol gespeeld. Een ander belangrijk aspect is dat we er steeds meer regelgeving en eisen aan hebben kunnen hangen. Dat moeten wij ons echt realiseren. Naarmate het ruimer wordt, kunnen allerlei dingen verwezenlijkt worden. Ook door gemeenten zijn er nogal wat bovenwettelijke eisen gesteld in de vorm van stedenbouwkundige verlangens en plannen. Nogmaals, ik geef daar geen waardeoordeel over, maar daar is wel degelijk een belangrijk deel van de ruimte naartoe gegaan en niet naar de kale grondprijzen. Als dat laatste waar was, hadden wij echt totaal andere grondprijzen. De gemiddelde kale grondprijs in Nederland, dus over heel Nederland gemeten, is nog geen 10% van de woningprijs. Dat moet u zich realiseren. Dat was nog vóór de crisis.

De heer **Knops** (CDA): Ik begrijp wat de heer Van Hoek zegt, maar ik kan het niet helemaal plaatsen. Hij zegt dat de winsten op de grond meevielen, omdat er in de loop van de tijd ook veel hogere kosten waren. Zijn de brutograndprijzen niet veel vaker over de kop gegaan dan de kosten? Ik zou bijna zeggen van wel. Ik kan dat nu niet hard maken, maar ik daag de andere deskundigen, die misschien een andere opvatting hebben, ertoe uit om die te geven en daarmee, mocht dat nodig zijn, een nuance aan te brengen.

De heer **Van Genne**: Ik denk dat de prijzen op alle fronten zijn gestegen, maar dat de grondprijs het meest is gestegen. In sommige gevallen komt dat inderdaad door bouwen op duurdere locaties. Ik huldig overigens de algemene regel dat je op het punt van de Nederlandse vastgoedmarkt Amsterdam altijd apart moet bekijken, omdat de situatie daar afwijkt van de situatie in de rest van Nederland. Veel mensen die beleid maken, wonen in Amsterdam en kijken dus met name naar Amsterdam. Ik kan mij een voorbeeld herinneren uit een andere plaats. Bij de start van de Vinex sloten we de laatste exploitatie daar af met grondprijzen van 175 gulden per vierkante meter; dat is dus lang geleden. Omdat de overheidssubsidies voor de infrastructurele kosten van de Vinex-locatie lager werden, zei de gemeente dat we naar een veel hogere grondprijs moesten, naar 350 gulden per vierkante meter. Wij vroegen ons met een collega van het Bouwfonds na die bijeenkomst af wat wij daarop moesten zeggen. Over een paar tientjes kun je nog een beetje bakkeleien, maar een verdubbeling? Het ging echter gewoon zo en daarna is de prijs, met de euro erbij, nog eens over de kop gegaan. Dat kon gewoon.

De heer **Knops** (CDA): De nuancering van het verhaal van de heer Van Hoek is dus dat de ruimte in de markt ten aanzien van de grondprijs werd opgezocht en dat de prijsstijging echt niet alleen verklaard kan worden door de hoge kosten van het bouwrijp maken en door andere saneringskosten.

De heer **Van Genne**: Het wáren dus kosten voor het bouwrijp maken. De bruggen voor die locatie werden vroeger door het Rijk betaald en moesten nu door de gemeente betaald worden. De gemeente zei daarom dat zij twee keer zoveel nodig had voor de grond. Daarna is de prijs nog een keer over de kop gegaan. Daarmee heeft men vervolgens bij wijze van spreken de voetbalclub gesaneerd en daarmee heeft men andere leuke dingen voor de mensen gedaan.

De **voorzitter**: Dat zijn de maatschappelijke voorzieningen die uit de grondopbrengsten zijn gefinancierd. Daar hebben wij vaker over gehoord. Nog een korte reactie van de heer Van Hoek.

De heer **Van Hoek**: De heer Knops heeft het steeds over «een nuancering» en herkent mijn verhaal blijkbaar niet. Ik zeg echter niet dat de grondprijzen in sommige gevallen niet sterk gestegen zijn. Procentueel zijn zij soms enorm gestegen. Er is bijvoorbeeld landbouwgrond die boeren eerst voor € 10 per vierkante meter hadden en die zij verkochten voor € 70 of € 80 per vierkante meter. Dat zijn spectaculaire winsten, soms ook voor grondspeculanten. Het enige wat ik betoog, is dat dit toch relatief laag is als je dat omrekent naar de totale woningprijs. Gemiddeld gaat het in Nederland hierbij om ongeveer een kleine 10% van de woningprijs. In sommige gebieden is dit wat hoger en in andere gebieden wat lager, maar daar waar de grond duur is, worden ook meer eenheden gebouwd enzovoorts. Mijn empirische punt is dus dat dit geen groot deel is van de totale woningprijs.

De **voorzitter**: Dat is helder.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb nog een tweede vraag. Er is dus een bouwelasticiteit van nul. We bouwen niet vraag-, maar aanbodgestuurd. In de jaren tachtig kwamen de Vinexwijken en bepaalde het Rijk eigenlijk hoeveel woningen er werden gebouwd. Dat is later naar de decentrale overheden gegaan. We bouwen dus niet vraaggestuurd. Hoe kan dat? Waarom doen we dat in Nederland? En zou dit anders moeten?

De **voorzitter**: Wie de schoen past, trekke hem aan. U mag allemaal reageren.

De heer **Van Genne**: Ik heb daar iets over geschreven. Dat staat in het stuk. Er zitten twee kanten aan. U wilt almaar goedkoper bouwen, maar er zijn op het gebied van de ruimtelijke ordening andere dingen waarmee wij met elkaar iets willen in Nederland en waarmee wij niet zoveel kunnen. Daarnaast bemoeien nog steeds allerlei mensen zich met de nieuwbouwproductie die zich daar helemaal niet mee zouden moeten bemoeien. Ik heb een aantal jaren geleden in Twente eens met alle burgemeesters gesproken. Zij hebben allemaal op de gemeentehuizen mensen zitten die de aantallen van de woningbouwproductie bijhouden. Die mensen zitten daar nog steeds. Doe die ambtenaren weg! Die zijn helemaal niet nodig. Je hoeft niet te pennen; laat die markt nou gewoon gaan! Dat doet men niet; men gaat allerlei plannen maken. Zolang die ambtenaren daar zitten, bemoeien zij zich met dingen en houden zij de trein tegen.

De heer **Van Hoek**: Wij hebben hier destijds veel naar gekeken. De condities op de markt hebben een grote rol gespeeld. Wanneer gaan partijen iets bouwen voor klanten en proberen zij een zo goed mogelijke prijs-kwaliteitverhouding neer te zetten? Wanneer zij daar door concurrentie toe worden gedreven. Dat is het probleem geweest: in een markt waarin de vraag enorm stijgt en waarin het aanbod daar achteraan hobbelt, is de kern dat je ervoor moet zorgen dat je de bouwclaim hebt; dan zit je goed. Die situatie heeft wel degelijk jarenlang kunnen voortbestaan in die enorme booming market. Men hoefde dus niet zo geweldig te concurreren. Deels kun je verwijzen naar eisen, normen en soms zeer gedetailleerde voorschriften van gemeenten die mee wilden ontwikkelen enzovoorts, maar deels zat dit ook bij de ontwikkelaars zelf. Zij zeggen overigens zelf ook dat de marktomstandigheden er in die tijd niet erg toe dwongen om de consument als het ware op te zoeken. Dat wil overigens niet zeggen dat er alleen aanbodgericht en totaal niet naar de vraag is gekeken. Die stelling zou ik niet verdedigen, maar volgens mij ligt de sleutel in het feit dat men, als er meer concurrentie wordt georganiseerd, zich meer moet onderscheiden om iets tot stand te brengen, net zoals dat in andere delen van het bedrijfsleven geldt.

De **voorzitter**: Ik ga nu eerst naar de heer Groot, voor zijn vragen.

De heer **Groot** (PvdA): Ik had een vraag voor elke aanwezige deskundige. Het zijn losse vragen, maar wellicht kunnen zij kort beantwoord worden. De heer Van Genne stelt vast dat woningcorporaties zeer grote woningen bouwen die eigenlijk te groot zijn voor de huurders. Kan hij in een paar zinnen zeggen waarom dat volgens hem gebeurt?

De heer De Vries constateert dat er in Nederland weinig betaalproblemen zijn bij de hypotheek. Hoe ontwikkelt zich dat volgens de bank als er nog 10% van de huizenprijzen af gaat? Is daar inzicht in?

De heer Van der Heijden stelt voor om meer investeringen in de huursector te genereren. We hebben in het verleden gezien dat het feit dat woningcorporaties best goed bij kas zitten, niet heeft geleid tot meer huurwoningproductie. Mijn vraag aan de heer Van der Heijden is dus hoe hij dit wil organiseren, als we dat zouden willen.

De **voorzitter**: We gaat eerst die drie vragen behandelen en daarna gaan we met de andere twee vragen verder.

De heer **Van Genne**: Dat de woningprijzen hoog zijn, is eigenlijk alleen een probleem als je die markt in wilt stappen. Dat is een belangrijk punt. We hebben sociale woningbouw omdat we ook mensen die zelf niet in huisvesting kunnen voorzien, goed willen huisvesten. Woningcorporaties zijn zich, naast de sociale huisvesting, de laatste decennia echter meer gaan gedragen als belegger: zij kijken ook naar de eindwaarde van een woning en willen geen te kleine woningen hebben, want die kunnen zij later niet meer verkopen en dan is de eindwaarde te gering. Zij bouwen dus woningen die soms anderhalf keer zo groot zijn als een goedkope koopwoning die iemand die wél voor een eigen woning zou kunnen zorgen, zou kunnen kopen. Daarmee creëer je een ongelooflijke verstoring aan de onderkant van de markt en daardoor ontstaan alle problemen van scheefwonen enzovoorts. Dit is een soort maatschappelijk taboe. Als je tegen hen zegt dat zij moeten zorgen voor kleine woningen, zeggen zij dat dat niet sociaal is en dat zij juist heel sociaal willen zijn: «We willen die mensen goed huisvesten». Dit wordt dus altijd als «sociaal» verkocht, maar het is eigenlijk asociaal, want je houdt de mensen gebonden in de huur en je verzelfstandigt hen niet.

De heer **De Vries**: Een halfjaar geleden heb ik een openbare notitie geschreven over betalingsachterstanden in de toekomst, met een aantal scenario's. Zij is Engelstalig, maar ik zal de commissie die notitie toesturen. Bij de scenario's gaat het bijvoorbeeld om prijsdaling, vermindering van de economische groei en toename van het aantal werklozen; wat gebeurt er dan met het aantal betalingsachterstanden? Ik ken de percentages niet uit mijn hoofd, maar de conclusie is dat het, zeker in internationaal perspectief, nog steeds reuze meevalt. Ik zal de notitie vanmiddag of morgenochtend naar de commissie sturen.

De heer **Van der Heijden**: Woningcorporaties zijn voor de omvang van hun productie voor een belangrijk deel afhankelijk, met name van gemeenten. Dat heeft ook te maken met het feit dat de meeste woningcorporaties niet zelf actief zijn in de goede markt en over het algemeen met wat lagere kavelprijzen werken die alleen gerealiseerd kunnen worden als er verevend kan worden, vaak binnen een plan en met medewerking van de gemeente. Minister Dekker heeft begin deze eeuw een poging gedaan om afspraken te maken met woningcorporaties over verhoging van hun productie, omdat we toen, economisch maar ook op het punt van de productie van koopwoningen, even een klein dipje hadden. Toen is de productie van huurwoningen door corporaties fors gestegen. Op dit moment is er op de koopwoningenmarkt weinig beweging. Ook in de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen gaat het heel slecht. Daarom gaat het volgens mij om de volgende keuze: we bouwen de komende jaren vrijwel geen woningen, met alle zeer negatieve effecten voor de sector bouwnijverheid, of we gaan mee met vraagontwikkelingen. Uit Het Nieuwe Wonen zal hoogstwaarschijnlijk blijken dat de vraag naar huurwoningen in de afgelopen periode fors is gestegen. We proberen om het woningtekort de komende jaren niet heel fors te laten oplopen, want daarmee zouden we weer de kern leggen voor een nieuwe inhaalrace tegen het dan weer enorm grote woningtekort. We proberen daarom nu meer huurwoningen te realiseren. Dat hoeft wat mij betreft niet door woningcorporaties te worden gedaan; dat zou ook kunnen worden gedaan door particuliere verhuurders, maar die zijn klaarblijkelijk vooralsnog niet bereid om in forse mate te gaan produceren. Als de koopwoningenmarkt weer aantrekt, is er helemaal niets op tegen om die woningen dan om te zetten in koopwoningen. Je voorkomt op deze manier in ieder geval dat de hele sector bouwnijverheid nog verder op zijn gat komt.

De heer **Groot** (PvdA): In het verleden hadden woningcorporaties voldoende middelen om te bouwen, maar dat deden zij niet. Als je meer huurwoningen wilt hebben, hoe krijg je dat dan voor elkaar? Hoe krijg je de woningcorporaties aan het bouwen? Dat was mijn vraag.

De heer **Van der Heijden**: Ik denk dat daarbij twee punten aan de orde zijn. Ten eerste moet ervoor worden gezorgd dat de financiële middelen die die clubs tot hun beschikking hebben, niet op een andere manier verdwijnen uit de sector. Ik noem maar even de 2 miljard per jaar. Dat is een belangrijke voorwaarde. Ten tweede zou een minister daar gewoon vrij stevige afspraken over kunnen maken met de corporaties.

De **voorzitter**: Een korte aanvullende vraag van mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Als er een grotere vraag naar huurwoningen is – die is er – waarom bouwt de markt die dan niet? Zijn de kavels er niet? Is het niet aantrekkelijk? Wat is de reden daarvan?

De heer **Van der Heijden**: Ik heb begrepen dat de institutionele beleggers nogal huiverig zijn om huurwoningen te bouwen, omdat zij onvoldoende zekerheid hebben over het huurbeleid dat de rijksoverheid de komende jaren voor ogen heeft. Zij vinden de inkomsten die zij de komende periode kunnen verwachten, daarom te onzeker. Daarnaast heeft de particuliere huursector het in Nederland al decennia – eigenlijk sinds de Tweede Wereldoorlog – heel moeilijk. Het is niet voor niets een heel kleine sector, want het is de enige sector die niet op de een of andere manier wordt ondersteund door de overheid. Dan is het natuurlijk heel lastig om een positie op die markt te verwerven.

De heer **Van Genne**: Daarbij komt ook de regulering. Als je de markt wilt stimuleren, helpt de 4,5% natuurlijk ook niet. Dan moet je het gewoon aan de markt overlaten. Laat de huren dus vrij en doe die 4,5% weg. De bedoeling van die 4,5% is eigenlijk om de grootte van die woningen te begrenzen, maar dat is een ander punt.

De **voorzitter**: Dat is echt regeringsbeleid. Daar gaat deze commissie heel nadrukkelijk niet over. De heer Groot mag nog twee vragen stellen aan de heren Van Hoek en Francke.

De heer **Groot** (PvdA): De heer Francke stelt in zijn paper dat gemeenten liever wachten totdat de grondprijzen weer aantrekken dan dat zij de bouw bespoedigen. Dat veronderstelt een zekere marktmacht. Je zou je immers ook kunnen voorstellen dat de gemeenten, als zij een verdere daling van de grondprijzen verwachten, hun verlies nog snel zouden kunnen beperken. Wat zal er volgens de heer Francke uit de bus komen? Is een omgekeerde reactie niet ook mogelijk?

Dan de vraag aan de heer Van Hoek. We hebben het zojuist gehad over het in Nederland zeer inelastische aanbod. Als de heer Van Hoek dat kan kwalificeren, hoor ik dat ook graag. Een zeer inelastisch aanbod betekent welvaartverlies voor de woonconsument. Wat zijn de belangrijkste aanbevelingen die de heer Van Hoek zou willen doen om die inelasticiteit van de Nederlandse bouwmarkt te verminderen? Heeft hij daar ideeën over?

De heer **Francke**: Ik heb misschien een beetje een Amsterdams vooroordeel. Amsterdam heeft niet de totale woningmarkt, maar ik zie daar dat veel bouwprojecten mede op initiatief van de gemeente zijn uitgesteld. De gemeente verwacht dus dat zij op dit moment een lagere grondprijzen of een lagere erfpachtcanon in rekening brengt. Ik weet niet hoelang zij dat volhoudt.

De **voorzitter**: Het zou wel logisch zijn dat gemeenten die residueel rekenen, op een gegeven moment zeggen dat lagere huizenprijzen leiden tot lagere grondprijzen. Wij hebben geleerd dat dit niet altijd hoeft te leiden tot lagere huizenprijzen, maar wel tot minder grondopbrengsten. Dat is gewoon het nemen van verlies en dat zou iedereen moeten doen.

De heer **Francke**: Dat kan, maar dat is in ieder geval niet wat ik zie.

De **voorzitter**: U ziet niet dat dat gebeurt.

De heer **Francke**: Inderdaad. Ik heb een aanvulling naar aanleiding van de door de heer De Vries beantwoorde vraag over de betaalbaarheid. Ons onderzoek richt zich op dit moment niet op betalingsachterstanden maar op het aantal schades bij

de Nationale Hypotheekgarantie. Wij zien allemaal dat het aantal schades de afgelopen jaren behoorlijk is toegenomen. Absoluut gezien gaat het nog om een heel klein aantal; het gaat om ongeveer 2 promille van het aantal uitstaande garanties. Defaults of schades worden door twee soorten events getriggerd: door het einde van een relatie, arbeidsongeschikt worden of werkloos worden of doordat je financieel «onder water» staat omdat je hypotheekschuld hoger is dan de woningwaarde. In scenario's met een toename van de werkloosheid of met een verdere daling van de woningprijzen gaan die aantallen flink omhoog. Dan praten we zo over een verdubbeling van het aantal schades. Dit ter aanvulling op de geruststellende lezing van de heer De Vries.

De voorzitter: Mijnheer Van Hoek, voor het antwoord op de vraag van de heer Groot.

De heer Van Hoek: Ja, op de vraag over de aanbodelasticiteit. Ik heb daar zojuist al iets over gezegd. Het is heel lastig om de aanbodelasticiteit vast te stellen. De vraag is met name of de aanbodelasticiteit, zeker op termijn, niet groter is dan vaak is gedacht. Die vraag is heel lastig te beantwoorden. Er is weleens wat gekalibreerd met modellen. Daaruit kwam het beeld naar voren dat de elasticiteit niet zo groot is. Daar zijn echter allerlei vraagtekens bij te plaatsen. Maar goed, daar moeten we het misschien nog eens apart over hebben. We zijn het er in ieder geval over eens dat de aanbodelasticiteit groter zou kunnen zijn. Hoe zou je vergroting van de aanbodelasticiteit kunnen stimuleren? Degenen die het aanbod kunnen verzorgen, moeten snel kunnen inspelen op vraagveranderingen. Je komt logischerwijs dus in de eerste plaats uit bij de grondkant en bij ruimtelijke aspecten. Daarbij gaat het met name om het organiseren van concurrentie. Het is mij weleens opgevallen dat men er snel voor kiest om dingen een beetje op slot te zetten; die discussies spelen zelfs vandaag de dag. Tegenwoordig is dat in de markt een populair verhaal, in de zin van: we hebben eigenlijk 70% voorverkoop nodig; als we twee projecten hebben die allebei op 50% zitten, kunnen we beter een project op slot zetten, want dan komt het andere project sneller aan bod. Kijkend vanuit de consumenten en de welvaart, zijn dit geen gelukkige omstandigheden. Het is beter dat er gewoon serieuze concurrentie kan plaatsvinden en dat degenen die het woningaanbod verzorgen, enorm hun best moeten doen om in de gunst van de consument te komen. Dat is de beste garantie voor dit soort dingen.

Ook de ruimtelijke restricties spelen een rol en ook de regelgeving is volgens mij interessant. We moeten ook zorgen voor voldoende concurrentie op de markt tussen de verschillende partijen. Het zijn lastige markten met projecten en grondposities. Dat hoef ik hier waarschijnlijk niet uit te leggen, maar het zo veel mogelijk proberen om bij een markt te komen, is wel de sleutel. We moeten echter een aantal beperkingen in het oog houden omdat we op sommige punten die ruimte niet willen bieden, omdat we bijvoorbeeld het landschap willen beschermen of andere dingen die ook legitiem kunnen zijn. We moeten beseffen dat we daarvoor ergens een zekere prijs betalen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mag ik hierover nog een vraag stellen?

De voorzitter: Alleen als het heel kort kan.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Een beetje diepte kan geen kwaad. Meerdere partijen op de markt hebben er belang bij dat er weinig bouwlocaties zijn. Dat is de hele keten, behalve de consument. Iedereen krijgt een stukje in

de rij; iedereen krijgt een beetje meer grondkosten. Ik hoor dat de gemeente Amsterdam geen bouwlocaties meer in de markt wil zetten. Hoe krijgen wij voor elkaar dat dit wel gaat gebeuren, dat er meer aanbod is, dat er meer concurrentie is, dat er meer kwaliteit is voor de consument en een lagere prijs?

De heer **Van Hoek**: Dat beeld is niet juist. Mensen zitten in verschillende posities. De meeste ontwikkelaars die nu nog niet ontwikkelen, willen graag dat er nieuwe locaties komen waar zij nieuwe activiteiten kunnen ontwikkelen. Veel bouwbedrijven willen ook graag bouwen. Het is een misvatting dat de gemeenten allemaal aan de rem trekken en niets aan de grondprijzen doen. Dat is niet waar. Er zijn casussen genoeg waarin de grondprijzen worden verlaagd. Er zijn zelfs gemeenten die zaken van ontwikkelaars overkopen. We hebben net kunnen lezen over de Waalsprong en andere projecten waarin dit een rol speelt. Dit soort krachten is er dus wel. Er zijn echter ook krachten die voordelen hebben van schaarsterents. Als zij eenmaal ergens zitten, hebben zij liever niet dat een ander daar komt.

De kosten van ruimtelijke restricties zijn niet zichtbaar. Dat zie ik als een probleem. Als je iets op slot zet, zegt iedereen: het is mooi dat dat gebied niet bebouwd wordt. Je ziet echter niet direct dat dit ook leidt tot allerlei restricties elders.

Ik ben niet zo somber over de ontwikkelingen. Je ziet dat dingen veranderen in deze crisissituatie. Als de vraag niet enorm doortrekt en als schaarse locaties niet de andere kant van de medaille zijn, komt er meer ruimte. Het is echter ook een kwestie van goed aanbesteden. Het is een heel scala aan aspecten.

De **voorzitter**: De laatste 25 minuten wil ik besteden aan een beleidsmatige blik op de toekomst van het overheidsbeleid. Ik begin met een open vraag. Wij spreken hier over prijzen en de invloed van de centrale overheid en andere overheden daarop. Wat zou de overheid moeten doen? Moet de overheid überhaupt prijzen willen beïnvloeden? De heer Van Genne heeft daarover wel iets gezegd. Hij vindt dat de overheid de huizenmarkt gewoon als een markt moet zien en niet zo geforceerd moet doen. In de jaren negentig hebben wij enorme stijgingen gezien en nu zien wij een flinke daling. Moeten wij proberen die op een bepaalde manier te dempen, of moeten wij een en ander gewoon laten gebeuren? Wie van de vijf deskundigen wil hierop antwoord geven of hierover een opmerking maken?

De heer **De Vries**: De overheid grijpt al in in de prijsontwikkeling door de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**: In de jaren negentig heeft een combinatie van aanjagende factoren een vraagtoename en prijsstijging in de hand gewerkt. Dat hebben we geconstateerd. Het was een combinatie van factoren, waar de overheid ook een rol in had. Ik denk aan ruimere financieringsmogelijkheden en dat soort zaken. Had de overheid eerder moeten ingrijpen, of moet zij het gewoon laten gebeuren? Ik onderbrak de heer De Vries nogal ruw, maar op die manier heb ik de vraag bedoeld. Het gaat mij er niet om dat u zegt dat er al een heleboel gebeurt, maar het gaat mij meer om de vraag wat er, vanuit het verleden geredeneerd, anders had gekund in die heftige fluctuaties in de Nederlandse markt.

De heer **De Vries**: Vanaf de jaren negentig zijn er in mijn optiek niet zoveel heftige fluctuaties geweest. De prijzen zijn alleen maar gestegen; dat is geen fluctuatie. Daarna zijn de prijzen gaan dalen, vanaf 2008. Ten opzichte van andere landen valt die daling trouwens reuze mee. Moet je dat beïnvloeden? Wellicht kun je stellen dat de financieringsmogelijkheden die consumenten hebben gehad door alle hypotheekvormen een beetje ruim zijn geweest. Tegelijkertijd moeten we constateren dat huishoudens niet in betalingsproblemen zijn gekomen. Had de overheid moeten ingrijpen? Ik twijfel een beetje, maar ik denk eigenlijk van niet.

De heer **Van der Heijden**: Ik denk dat het geholpen zou hebben als de overheid een non-cyclisch beleid – ik zal niet zeggen: een anticyclisch beleid – had gevoerd door bijvoorbeeld vast te houden aan een bepaalde loan to value. In Duitsland en België wordt structureel met 80% à 90% gewerkt. In Nederland hebben we dat laten stijgen tot 130% à 140%. Ik denk dat dit een deel van de oververhitting veroorzaakt heeft. Hoewel maatregelen om dat terug te dringen welkom zijn, nemen we ze nu wel op een moment dat de prijzen dalen, waardoor de prijsdaling versterkt wordt. De overheid zou kunnen helpen bij het verminderen van dit soort bewegingen door in ieder geval een non-cyclisch beleid te voeren, bepaalde uitgangspunten te hanteren en daaraan vast te houden.

De heer **Francke**: Ik denk dat een groot deel van de oorzaken van de prijsontwikkelingen niet door de overheid is te sturen. Ik denk bijvoorbeeld aan het inkomen, de rentestanden enzovoorts. Die kunnen we misschien een beetje beïnvloeden, maar niet al te veel. Een van de grote actuele problemen op de woningmarkt is dat veel mensen een schuld hebben die hoger is dan de waarde van hun woning. Dat leidt tot een gebrek aan doorstroming. De grootste correcties vinden op dit moment dus niet plaats in de prijzen, maar in de aantallen. Dat vergeten we vaak. Dat heeft heel grote gevolgen. Het aantal transacties is gehalveerd, terwijl de prijzen «slechts» 16% zijn gedaald ten opzichte van de top. Het streven naar een lagere loan to value is volgens mij heel gezond, zowel voor de consumenten als voor de banken, die op dit moment een groot probleem hebben met het financieren van hypotheekleningen. Dat is een ander aspect, dat nog niet aan de orde is geweest. Een lagere loan to value zou kunnen bijdragen aan wat stabielere huizenprijzen in de tijd.

De heer **Van Hoek**: Ik heb mijn twijfels over de vraag of prijzen een doelstelling van het overheidsbeleid zouden moeten zijn. Ik kan me voorstellen dat je naar je beleid kijkt om na te gaan in hoeverre het vrij erratische effecten heeft. De overheid intervineert op veel terreinen. Die discussie hebben we net gevoerd. Daar kan ik me wel iets bij voorstellen. In de kern is het belangrijk dat het aanbod goed op de vraag kan inspelen. Als de aanbodselasticiteit oneindig was, zouden er überhaupt geen prijseffecten van vraagverandering zijn. Daar ligt een eerste sleutel. Die markt moet goed functioneren. Ik denk dat het belangrijker is dat burgers hun woonwensen kunnen realiseren. Het idee dat stijgende prijzen slecht zijn en dat dalende prijzen goed zijn of omgekeerd is economisch gezien een vreemde notie.

De **voorzitter**: Je kunt ook niet zeggen: dit zou de prijs van woningen moeten zijn. Dat zal ook niet de uitkomst van ons onderzoek zijn. Wij hebben echter gezien dat sterke fluctuaties in de prijzen bepaalde voor- en nadelen hebben, niet alleen macro-economisch, maar ook voor bepaalde groepen mensen in de maatschappij. Dan kom je in de buurt van de taak

van de overheid. Moet je daar iets mee willen doen? Moet je een rem zetten op de herverdeling van gelden via de woningmarkt en via de woningprijzen, of moet je dat niet willen? Dat is een kernvraag voor deze commissie. Ik zie de heer Van Genne fronsen.

De heer **Van Genne**: Ik denk niet zozeer aan een herverdeling van gelden. Dat doe je bij andere dingen ook niet, terwijl mensen daar ook aan verdienen. Het effect van wat de overheid doet, is beperkt. De hypotheek-renteaftrek is in mijn optiek wel een grote versterker geweest van zowel pieken als dalen. Het idee is dat de overheid zich ermee moet bemoeien, dus de overheid bemoeit zich op allerlei lagen met de woningmarkt. Dat leidt ertoe dat dingen alleen maar trager gaan. Daardoor functioneert die markt slecht. De commissie onderschat hoe lang projecten duren. Het is een heel rare business. Je bent jaren bezig om iets voor elkaar te krijgen. Er is overal een periode van najaagteams geweest. Als iedereen bij elkaar was, kwam er een belangrijk iemand bij en dan kon het ineens snel. Als iedereen vervolgens weer in zijn eigen rol kwam, ging het weer heel langzaam, want iedereen moet zijn pasje zetten. Alleen het idee dat de overheid zich met deze markt moet bemoeien, veroorzaakt al ellende. Doe het gewoon niet! De overheid moet er natuurlijk wel voor zorgen dat mensen altijd een woning kunnen krijgen, want het zit alleen aan de onderkant.

De **voorzitter**: U roept dus niet op tot het volledig vrijgeven van de woningmarkt.

De heer **Van Genne**: Toen ik wat meer in de onderzoekswereld terecht kwam, kwam ik het volgende voorbeeld tegen dat mij verbaasde. Ik had een gesprek met iemand uit Taiwan. Daar hebben ze alleen discussie over de afschrijvingspercentages van woningen. Iedereen wil daar een nieuwe woning. Je wilt een nieuwe woning, net zoals je een nieuw mobieltje wilt. De discussie met de overheid gaat alleen over de vraag hoeveel je mag afschrijven. Op een gegeven moment is die woning afgeschreven en wordt de woning gesloopt. Dat is een heel andere mindset, want wij denken dat woningen altijd in waarde zullen stijgen. Dat is niet meer zo, behalve op bepaalde plekken. Mensen willen heel graag op een kluitje wonen, dus in de steden zullen de prijzen nog wel een tijdje stijgen.

De heer **Knops** (CDA): Als wij het afschrijvingsmodel in Amsterdam hadden gehanteerd, zou de stad er iets anders hebben uitgezien, maar dat terzijde. De heer Van der Heijden zei net dat de overheid niet procyclisch of anticyclisch, maar non-cyclisch zou moeten werken. De overheid zou zich er niet mee moeten bemoeien, zoals de heer Van Genne zei. De overheid is echter ook een partij in het hele spel. Bij vergunningen en doorlooptijden is de overheid een partner en niet zozeer een macroregelgever. Dat kan, maar dat hoeft niet.

Ik kom even terug op de belangrijkste oorzaak van de prijsstijgingen. In alle sessies tot nu toe is naar voren gekomen dat de verruimde hypotheekmogelijkheden een heel belangrijke factor zijn geweest. De heer De Vries antwoordde wat aarzelend. Dat kan zijn omdat hij hier een partij in is; laat ik dat maar gewoon zeggen. Dat geeft niet; wij proberen van alle antwoorden een geaggregeerd beeld te krijgen.

Ik heb een vraag aan de heer De Vries over zijn modellen. Kan hij ingaan op het onderscheid dat hij hanteert tussen woningprijsmoedellen en huizenprijsmoedellen? Wat bedoelt hij daarmee? Welke andere verklarende factoren liggen daaraan ten grondslag?

In zijn schriftelijke inbreng geeft de heer De Vries aan dat op met name de Amerikaanse markt blijkt dat de woningprijs zich in de loop der tijd conform de inflatie ontwikkelt. Hoe kunnen we die conclusie vertalen naar de Nederlandse situatie?

De heer **De Vries**: Ik begin met de laatste vraag. Het idee dat de Amerikaanse woningprijs zich conform de inflatie ontwikkelt, is van Robert Shiller, een Amerikaans econoom. Hij heeft gezegd: als je in Amerika een benchmark maakt van de reële woningprijs, kan iedereen zich daaraan spiegelen. Het probleem is echter – dat blijkt ook uit de Nederlandse context – dat een reële woningprijs zich langdurig, tientallen jaren, onder of boven de feitelijke woningprijs kan ontwikkelen. Je kunt een benchmark maken van een reële woningprijs, maar ik weet niet of dat heel zinvol is. Ik ga nu in op het verschil tussen woningprijzen en huizenprijzen. Deze commissie heeft zichzelf «Tijdelijke commissie Huizenprijzen» genoemd. Tegelijkertijd wil de commissie echter alles weten over sentimenten op de woningmarkt. Volgens mij is een woningprijs per definitie de prijs van de stenen plus de prijs van de emotie die daaraan gekoppeld is. De enige stelling die ik had – ik had wat ruimte over in mijn twee A4'tjes – was: kijk naar de sentimenten op de woningmarkt; die maken ook de prijs van de woning. De sentimenten bepalen dat we in Amsterdam willen wonen en niet in Oost-Groningen of bij onze schoonmoeder om de hoek.

De **voorzitter**: Dat is helder. U zegt: bij huizenprijzen gaat het om meer dan alleen stenen en de commissie is bezig met meer dan stenen alleen. Dat bevestig ik. Daarover zijn wij het eens. U vindt de naam van de commissie slecht gekozen. Daar kan ik mee leven.

De heer **Francke**: Ik wil een opmerking maken ter aanvulling op die over het Amerikaanse onderzoek van Shiller. Nederland heeft een heel lange index, de Herengracht-index. Dat is weer een Amsterdamse inbreng. Die index beslaat de periode vanaf de zeventiende eeuw tot nu toe. Daaruit blijkt inderdaad dat de woningprijzen op de heel lange termijn de inflatie volgen. Er zijn echter ook heel lange perioden – dan praten we over tientallen jaren – waarin de prijzen boven of onder de inflatieontwikkeling liggen. De lange termijn kan best weleens 50 jaar zijn.

De **voorzitter**: Op de lange termijn is er natuurlijk altijd een bepaald gemiddelde. Een mensenleven of een bepaalde huizenfase in je leven is echter van veel kortere duur, waardoor fluctuaties ingrijpend zijn.

De heer **De Vries**: Je koopt een huis voor 30 jaar. Een hypotheek ga je aan voor 30 jaar. Dat is vrij lang. Ik pleit ervoor dat mensen ook over die 30 jaar naar de waardeontwikkeling kijken. Daar zitten dips in, daar zitten winst en verlies in. Daar heb je mee te maken.

De heer **Van Hoek**: Dat is ook belangrijk voor beleidsmatige discussies. Allerlei andere discussies raken aan dit vraagstuk, al praat je maar over de noodzaak om af te lossen op hypotheek. Op de lange termijn moeten de prijzen wel met de inflatie meegaan. Je moet gewoon denken vanuit vraag en aanbod. Als de huizenprijzen systematisch achterblijven bij de inflatie, kan een nieuwe woning op een gegeven moment niet meer ontwikkeld worden; die kan rendabel niet meer uit. Dat kan dus niet vanuit de aanbodkant. Vanuit de vraagkant geldt het volgende. Als de woningprijs de inflatie niet volgt, wordt wonen relatief goedkoper ten opzichte van andere dingen. Vanuit zowel vraag als aanbod ontstaat dus druk richting evenwichtsprijzen. Je kunt erover twisten hoelang dat proces

precies duurt, maar op de lange termijn moet je dit soort bewegingen hebben. Als de woningprijzen zelfs maar beperkt achterblijven bij de inflatie over een jaar of 30 zou dat, als je het op jaarbasis zou zien, al enorme effecten teweegbrengen. Dat is best relevant voor allerlei discussies, bijvoorbeeld over het al dan niet aflossen van de hypotheek.

De **voorzitter**: Zonder meer. Dat is een economische geruststelling.

De heer **Van Hoek**: Dat is soms ook niet verkeerd.

De **voorzitter**: Dat klopt. De heer Van der Heijden heeft geschreven over de drie clusters van landen met een totaal andere woningmarkt: een stabiele, een dynamische en een speculatieve woningmarkt. De mensen die in die landen wonen, hebben te maken met heel verschillende situaties op het gebied van wonen. Daar heeft deze commissie natuurlijk wel interesse in. De heer Van Hoek heeft wel gelijk: op de lange termijn middelen of effenen dingen zich.

De heer **Van Hoek**: Ik wilde alleen even de koppeling met beleidsdiscussies maken.

De **voorzitter**: Dat is uitstekend. Ik zie dat de heer Groot nog een vraag heeft.

De heer **Groot** (PvdA): Er is nog een vraag blijven liggen voor de heer Van Hoek. Afgelopen vrijdag en vanochtend hebben we veel gesproken over de residuele grondwaarde. Er zijn heel warme pleitbezorgers van dat systeem, maar er zijn ook mensen die zeggen: het is een systeem waarbij de bouwkolom zichzelf goed bedient en de woonconsument toch een beetje het nakijken heeft. Hoe kijkt de heer Van Hoek hiertegen aan? Welke invloed heeft de residuele grondwaarde op het organiseren van concurrentie in de bedrijfstak? Wat is de invloed van de methodiek van de residuele grondwaarde op de concurrentieverhoudingen in de bouwkolom?

De heer **Van Hoek**: Die vraag kun je alleen goed beantwoorden als je het systeem vergelijkt met andere systemen. Het alternatief voor een residuele grondwaarde is om de grondprijs op de een of andere manier te zetten. Ik ben in principe een voorstander van het systeem van de residuele grondwaarde omdat ik dat als het meest neutrale systeem zie. Je wilt immers bereiken dat er voldoende aanbod van grond, en daarmee concurrentie om de grond, komt. Ik denk dat het daar meer in zit. Een spectaculaire stijging van grondwaarden wil je misschien niet vanuit allocatie. Ik geloof echter niet dat het in het systeem van de residuele grondwaarde zit. Een van de problemen waar net op gewezen is, is dat gemeenten hun prijzen niet willen aanpassen terwijl de grondprijzen wel gedaald zijn. Dan komt het volume stil te liggen. Vanuit een marktoptiek vind ik de residuele grondwaarde de logische systematiek. Ik heb er eigenlijk nooit zo over nagedacht, zoals de leden misschien wel horen, maar dit is mijn eerste reactie hierop. We moeten ervoor zorgen dat er, waar mogelijk, een concurrerend aanbod is. Ik zou niet pleiten voor een heel ander, meer administratief bepaald grondprijswaarderingsstelsel.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Tot besluit heb ik een algemene vraag. Het gaat niet goed met de woningmarkt; dat weten we allemaal wel. Wat had er de afgelopen tien jaar anders gemoeten om niet in deze situatie te geraken?

Of is het gewoon een internationale economische crisis die ook de woningmarkt raakt?

De **voorzitter**: Dat is een mooie vraag. Ik zie dat de heer Van Hoek en anderen erop willen antwoorden. Ik stel het volgende voor: geeft u antwoord op de vraag en betreft u daarbij de vraag welke lessen wij hebben kunnen leren van het verleden. Ik vraag u alle vijf om een soort slotpleidooi te houden van maximaal twee minuten. Daarna sluiten we dit blok af. Het gaat dus om twee vragen. De vraag van mevrouw De Boer is: wat had er anders moeten? Mijn vraag is: welke lessen kunnen we leren van het verleden om het in de toekomst beter te doen?

De heer **Van Hoek**: Mevrouw De Boer begon met de situatie in de bouw. Als je kijkt naar de laatste vier à vijf jaar, moet je constateren dat het beleid een belangrijke factor is geweest waarom wij het zo slecht doen op de woningmarkt. Dat is een belangrijk vraagstuk waarover de commissie zich zou moeten buigen. De gedachte dat er allerlei dingen structureel mis zijn en dat dit iets met de crisis van doen heeft, begrijp ik niet. Naar mijn mening is dat niet aantoonbaar.

Ten eerste hebben wij precies in de crisis de hypotheekrenteaftrek beperkt, waardoor de woonlasten stijgen. CPB-analyses laten zien dat dit tot vraaguitval leidt. Ten tweede hebben wij bedacht dat een heleboel mensen geen huis meer willen kopen. Voor degenen die nog wel een huis willen kopen op deze markt, hebben wij de kredietrestricties flink aangedraaid deze jaren. Je kunt natuurlijk zeggen dat de kredietverleningsmogelijkheden vroeger veel te ruim waren. Of dat nu waar is of niet, we hebben ze nu verkrapt. Degenen die nog wel een huis willen kopen, hebben we het dus moeilijk gemaakt met de leenregels. Gelukkig is er nu weer een wat andere beweging zichtbaar; dat zeg ik op basis van het beleid.

Dan hebben we nog partijen die kunnen investeren, zoals gemeenten en waterschappen. We hebben ook nog een Wet Hof of iets anders in de aanbieding. We hebben gekeken naar bezuinigingen; ik heb er alle begrip voor dat die nodig zijn. We hebben gekeken naar hervormingen op de lange termijn; ik heb er begrip voor dat wij ook daarnaar kijken. We hebben echter nooit de effecten hiervan op de investeringen erbij betrokken. Die hebben geen enkele rol gespeeld in discussies over kredietrestricties en over de hypotheekrenteaftrek. Ik heb ze nergens teruggezien. Dat is een belangrijke oorzaak waardoor wij het internationaal veel slechter doen dan andere landen. Dat moet de commissie even weten. De enige landen in Europa die het de afgelopen vijf jaar in de woningbouwproductie slechter hebben gedaan dan Nederland, zijn Spanje, Ierland en Portugal. Dat komt echt niet doordat de structuur van de Nederlandse woningmarkt zo slecht is. Het komt door dit soort factoren.

We hadden het heel anders kunnen doen. Achteraf kun je zeggen: als we iets aan hervormingen hadden willen doen, bijvoorbeeld voor de hypotheekrenteaftrek, die nu eenmaal ongunstig is voor de vraag in een transitiefase, hadden we dat beter in de jaren negentig kunnen doen dan nu, maar ja, dat weet je niet allemaal van tevoren. Dat had de enorme vraagstijging iets getemperd. Dat was niet zo erg geweest. Dat weet je echter niet van tevoren. Het beleid heeft hierin een cruciale rol gespeeld. Ik ben van oordeel dat de investeringskant bij het debat betrokken moet worden en dat deze meegewogen moet worden.

De heer **Van Genne**: Ik ben het niet met mijn buurman eens. Ik denk dat we het wel van tevoren wisten. We weten al veel langer dat we de

hypotheekrenteaf trek hadden moeten afschaffen. Acht jaar geleden begaf ik mij iets meer in onderzoeksland. Iedereen die zich met onderzoek naar de woningmarkt bezighield, was toen al van mening en was er toen al van overtuigd dat de hypotheekrenteaf trek moest worden afgeschaft. Toen had het nog prima gekund. Ik vind dat de politiek over het algemeen veel te laat en veel te weinig reageert op wat er aan kennis is. Het wordt zelfs weleens omgedraaid: op een gegeven moment hadden de wetenschappers het erover maar dat moesten ze vooral niet doen omdat ze dan de markt zouden beïnvloeden. Daar kan ik me ernstig aan storen. Ik vraag mij weleens af of er wel echt gekeken wordt naar wat er bekend is. Daarom vind ik het goed dat deze commissie er is. Je moet er nu niet al te veel naar kijken om de markt op gang te houden. We hebben gewoon veel te veel geld dat we niet hadden uitgegeven, dus dat zal hier en daar wel een tijdje tot stagnatie leiden. Ik ben er niet zo voor om beperkingen op te leggen.

Op een aantal andere punten zou je wel iets kunnen doen. Ik heb net verzuimd iets te zeggen. Ik heb een suggestie gedaan voor wat de overheid zou moeten doen. Volgens mij is het heel belangrijk dat bij de taxatie van woningen beter in beeld wordt gebracht wat de woning in de toekomst waard zal zijn. Ik zei het net al: mensen moeten eraan wennen dat woningen op bepaalde plekken op een gegeven moment niets meer waard zijn. Dat gebeurt nu echt niet. Een taxateur kijkt slechts naar de huidige marktwaarde, waardoor je wordt bevestigd in de waan van de dag terwijl je van zo'n deskundige zou verwachten dat hij je iets meer vertelt. Ik denk niet dat mensen tegenwoordig voor 30 jaar een huis kopen, maar ze gaan wel voor 30 jaar een hypotheek aan. Het zou een belangrijke verbetering zijn als je daar iets aan zou doen; dat zou je kunnen eisen. Ook op het gebied van de verduurzaming van huizen – daarin zullen ook veranderingen plaatsvinden – kan de overheid misschien nog iets doen. We weten dat andere landen het beter doen. Aan deze punten zouden wij iets kunnen doen. Wij moeten niet te lang dralen.

De heer **De Vries**: Ik ben het deels met de heer Van Genne eens. In 2002, in mijn vorige leven, heb ik als wetenschapper een rapport geschreven voor het ministerie van Financiën, voor Wouter Bos, over de hypotheekrenteaf trek. De boodschap was: schaf hem af, want dat is beter voor de markt. De overheid zou eerder kunnen anticiperen op wat wetenschappers aan wijsheden opschrijven. Daar ben ik het mee eens.

Een van de lessen die je kunt leren van het verleden of van de huidige situatie, is dat consumenten vrij goed in staat zijn om op de markt te anticiperen. Er was een periode dat veel mensen een aflossingsvrije hypotheek hadden. Direct na 2008, toen de crisis kwam, is dat veel minder geworden. Toen had nog maar een kwart van de mensen die een hypotheek namen, een aflossingsvrije hypotheek. Meer mensen hadden een aflossingsvrije hypotheek kunnen nemen, maar dat deden ze niet. Mensen anticiperen dus op de markt. Ik denk dat dat een les is. We moeten niet denken dat inwoners van ons land, woonconsumenten, dat niet kunnen. Zij kunnen heel goed overzien wat de consequenties van de aankoop van een woning zijn. Daar kun je hen bij begeleiden, ook als overheid. Ik denk dat dat een heel belangrijke constatering is.

Tot slot ga ik in op de marktwerking. Op de nieuwbouwmakkt hebben we mensen die koopwoningen en huurwoningen produceren. De huurwoningen worden gebouwd door de corporaties. Hun investeringscapaciteit is sterk verminderd. Er is gevraagd waarom er niet meer huurwoningen worden gebouwd. Degenen die actief zijn op de nieuwbouwmakkt, hebben verstand van koopwoningen, niet van huurwoningen. Ik pleit ervoor om de private huursektor beleidsmatig te ondersteunen, waardoor er een

betere marktwerking komt en waardoor de doorstroming van een huurwoning naar een koopwoning wordt vergemakkelijkt.

De heer **Van der Heijden**: Het beperken van vraagondersteuning op de woningmarkt kan de woningmarkt beter laten functioneren. Er is een aantal voorstellen gedaan, zoals het voorstel van de SER-commissie en Wonen 4.0 – dat is nog niet het meest recente plan – waarin dit wordt uitgewerkt. Een belangrijk element in de voorstellen is om op een wat neutralere manier om te gaan met de verschillende eigendomssectoren in Nederland. Je moet ook kijken naar de dynamiek tussen sectoren. We richten ons nu heel sterk op de dynamiek tussen de huursector en de koopsector en de dynamiek binnen de koopsector in de vorm van doorstroming. We zouden ons veel meer moeten richten op de dynamiek tussen sectoren. Dat betekent dat die sectoren evenwichtiger behandeld moeten worden. Ik denk dat voorstellen als die van de SER-commissie en Wonen 4.0 daar heel goede aanknopingspunten voor bieden.

De heer **Francke**: Het gaat niet goed met de woningmarkt, maar als we deze markt vergelijken met andere vastgoedmarkten, gaat het nog relatief goed. Er is geen groot overschot aan woningen. Als de vraag aantrekt, zullen de prijzen dus weer stijgen. Dan raakt de markt wel weer uit het slop. Voor kantoren geldt een heel ander verhaal, zeg ik ter nuancering. Ik ben het eens met de opmerkingen over de timing van maatregelen. We hadden veel vroeger moeten beginnen met het verlagen van de loan to value. Dat maakt markten minder gevoelig voor prijsdalingen en beperkt mensen niet in hun verhuishwens. Dat is nu voor grote groepen mensen een groot probleem.

Een ander punt is al een paar keer genoemd: de particuliere huursector is heel klein, mede door regulering. Ik denk dat 90% van de particuliere huursector nog gereguleerd is; dat is dus een heel groot deel. Voor mensen met een middeninkomen is er nauwelijks een optie. Zij kunnen geen woning kopen, zeker niet in de grote steden, en zij komen ook niet in aanmerking voor een huurwoning. Ik pleit voor het verruimen van de mogelijkheden voor een commerciële woningmarkt. Dit kan deels door het afschaffen van een aantal regels. Ik denk dat we meer richting markthuren moeten gaan, in combinatie met een tegemoetkoming voor mensen die deze echt nodig hebben.

De **voorzitter**: Ik dank u allen. Ik wil afsluiten met een poging tot een hoofdlijnsamenvatting in één minuut.

De heer Francke heeft gezegd dat het aanbod vrij gering is en dat vooral de vraag bepalend is geweest.

De heer Van der Heijden heeft onder andere een internationale vergelijking gemaakt, waarin hij verschillende soorten woningmarkten in landen onderscheidt. Dat is leerzaam. Verder heeft hij gewezen op het belang van de financieringsruimte, met name de maandlasten.

De heer De Vries heeft gewezen op de ruime financieringsmogelijkheden in de jaren negentig, maar heeft ook gesteld dat het aantal gevallen van mensen met betalingsproblemen nog zeer beperkt is. De heer Francke heeft hierin later een nuancering aangebracht over de NHG-schadegevallen.

Een aantal van u heeft gezegd dat de kostenkant irrelevant is. De heer Van Genne gaf het voorbeeld van de telefoon: het maakt niet uit of een bepaald bedrijf veel of weinig marge heeft op die telefoon; het gaat er gewoon om dat het de beste telefoon is.

De heer Van Hoek stelde dat er veel onjuiste dingen over de woningmarkt worden gezegd. Volgens hem is de waarde van dit onderzoek erin gelegen

dat juiste informatie wordt vergaard, mits dit op een objectieve en gebalanceerde manier gebeurt. Daaraan hebt u allen vandaag een bijdrage geleverd.

Over de schaarste is gezegd: wees niet te achterdochtig en denk niet alleen dat er bewust schaarste is gecreëerd. Er zijn gewoon heel lange productielijnen, wat de processen traag maakt. De markt is heel ingewikkeld omdat er veel partijen met elkaar bezig zijn. Het vergroten van de elasticiteit, de reactie van het aanbod op de vraag, is een mogelijk verbeterpunt.

De heer De Vries verwees naar een onderzoek naar de prijskolom van een jaar of zeven geleden. Daaruit bleek dat iedereen wel wat van de overwinsten heeft gepakt. De winst is niet duidelijk bij één specifieke partij terechtgekomen, maar is verdeeld over de hele kolom.

Dat Amsterdam apart bekeken moet worden, is een verstandige opmerking. Gelukkig zijn hier niet alleen mensen uit Amsterdam, maar ook uit heel andere delen van het land geweest. We zullen de Amsterdamse woningmarkt niet leidend laten zijn voor de hele Nederlandse woningmarkt.

De heer Van der Heijden is voorstander van een non-cyclisch beleid: niet te veel procyclisch dempen en niet te veel anticyclisch zijn. De overheid moet een non-cyclisch beleid voeren dat past bij de uitgangspunten die zij formuleert. Zij moet niet steeds achter zaken aan jagen. Een van u heeft gezegd dat dit vaak precies andersom uitpakt dan bedoeld.

De heer Van Genne is niet zo positief over de rol van de overheid. De overheid vertraagt de boel vaak door ingewikkelde procedures. Zij probeert vaak op geforceerde manier de marktwerking eruit te halen, terwijl dat helemaal niet zou hoeven om een en ander goed te laten werken.

De heer **Van Genne**: De visie op de rol van de overheid is diffuus.

De **voorzitter**: Dat is een goede toevoeging: de visie op de rol van de overheid is diffuus en leidt daarom niet altijd tot de beste overheidsbesluiten.

Er moet beter gekeken worden naar de timing van beleid.

De particuliere of private huursector is heel klein en zou meer ruimte moeten krijgen om zich te ontwikkelen. Deze sector hoeft niet gestimuleerd te worden, maar moet wel meer ruimte krijgen zodat de doorstroming van huurwoningen – vaak betreft het sociale huurwoningen die te groot en te luxueus zijn; een van u heeft zelfs gezegd dat het hierdoor «asociale» huurwoningen zijn – naar koopwoningen wordt verbeterd.

Ik dank u alle vijf voor uw inzet, zowel schriftelijk als mondeling. We hebben er veel van opgestoken. U hebt de totale breedte van de woningmarkt aan bod laten komen. In april zullen wij laten zien of wij iets van uw lessen hebben kunnen leren.

Sluiting: 15.08 uur

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENBIJEENKOMST

Blok VI: Toekomst: beleid en marktontwikkelingen

Gesprek met:

- **Prof. dr. Peter Boelhouwer – OTB (TU Delft)**
- **Prof. dr. Casper van Ewijk – Universiteit van Amsterdam, Centraal Planbureau**
- **Prof. dr. Johan Conijn – Bijzonder hoogleraar ASRE, Universiteit van Amsterdam, Centraal Fonds Volkshuisvesting**
- **Drs. Han Joosten – Bouwfonds**

Maandag 14 januari 2013

Aanvang 15.30 uur

De **voorzitter**: Dames en heren, het is half vier. We hebben tot vijf uur de tijd voor het laatste gesprek van vandaag. Ik heet iedereen van harte welkom, en dan natuurlijk in het bijzonder onze deskundigen, bij het laatste blok van de openbare gesprekken van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Fijn dat u hier kunt en wilt zijn!

Deze commissie doet onderzoek in het kader van de parlementaire onderzoeksagenda naar de totstandkoming van huizenprijzen. Wij hebben ons de afgelopen maanden vooral beziggehouden met literatuuronderzoek. Op basis van dat onderzoek hebben wij een aantal inzichten gekregen en die willen wij vandaag, net als afgelopen vrijdag, in gesprekken met deskundigen toetsen.

Van dit gesprek wordt een stenografisch verslag gemaakt. Voordat ik nader op de procedure inga, vraag ik de commissie zich voor te stellen.

De heer **Groot**: Ik ben Ed Groot. Ik ben lid van de Tweede Kamer voor de PvdA.

De heer **Knops**: Mijn naam is Raymond Knops. Ik ben woordvoerder wonen van de CDA-fractie.

Mevrouw **De Boer**: Ik ben Betty de Boer. Ik ben lid van de VVD-fractie en op dit moment woordvoerder ov. Eerder was ik woordvoerder volkshuisvesting en uit dien hoofde ben ik bij deze commissie betrokken.

De **voorzitter**: Ik ben Kees Verhoeven, voorzitter van de commissie en lid van de D66-fractie.

Wij kijken met enige distantie en dus niet met een politieke blik naar de problematiek. Hoe zijn de prijzen de afgelopen decennia tot stand gekomen? Welke mechanismen hebben daarbij een rol gespeeld? En zijn er verklaringen waaruit wij lessen voor de toekomst kunnen trekken? Het gaat ons dus niet om een politieke discussie, maar om een discussie over zaken uit het verleden waar we van kunnen leren.

Ik zei al dat er een verslag wordt gemaakt van dit gesprek. Alles wat u zegt, mits dat in de microfoon wordt gezegd, wordt opgeschreven. De commissie zal later van dit gesprek gebruikmaken.

Ik geef dadelijk alle deskundigen twee minuten de tijd om zich voor te stellen en om een inhoudelijk punt te maken. U kunt dan uiteenzetten wat in uw ogen het antwoord op de vragen van de commissie zou moeten zijn. Vervolgens stellen wij u daar dan op onze beurt vragen over. Ik zou graag zien dat u allen op de vragen in kunt gaan. Dat betekent: korte vragen en zo kort mogelijk antwoorden. Als u op elkaar wilt reageren,

vraag ik u dat even aan te geven. Zo mogelijk geef ik u dan het woord. Hopelijk zijn wij dan over anderhalf uur weer wat wijzer geworden!

De heer **Boelhouwer**: Mijn naam is Peter Boelhouwer. Ik ben hoogleraar huisvestingssystemen, housing systems. Ik onderzoek onder meer hoe deze systemen in andere landen in elkaar zitten. Dat is heel interessant, want er is eigenlijk geen land dat een systeem heeft dat vergelijkbaar is met het onze. België, Duitsland en Nederland: deze drie landen hebben systemen die eigenlijk niet meer van elkaar kunnen afwijken. Het is met andere woorden heel erg landafhankelijk. Er zijn grote verschillen, maar daar kun je wel weer van leren.

Ik ben verder voorzitter van het European Network for Housing Research, een internationaal netwerk waarin gestudeerd wordt op deze ontwikkelingen. In het verleden heb ik veel onderzoek gedaan naar prijsvorming en dan met name op de bestaande voorraad.

Ik kan mij goed vinden in de hoofdlijnen van de notitie van de commissie. De prijzen in de bestaande voorraad zijn heel goed te verklaren uit de onderliggende fundamentals. Er is natuurlijk wel altijd discussie over de vraag wat een fundamenteel precies is. Is de hypotheekrenteaf trek bijvoorbeeld zo'n fundamenteel? Ik vind van niet. In mijn ogen is dat een beleidsmaatregel. Dat geldt echter niet voor de rente en het inkomen, want dat zijn ook in mijn ogen echte fundamentals. Als je die fundamentals in een mathematisch model verwerkt of als je ze, net als in mijn notitie, verwerkt in een model voor de leencapaciteit, kun je de prijzen tot vlak na het begin van de crisis heel goed verklaren. In het verleden konden we de prijzen zelfs heel goed voorspellen. Voorwaarde daarvoor was natuurlijk wel dat je wist wat de rente ging doen. Dat weet je natuurlijk nooit en we werken dan ook onder bepaalde aannames.

Na 2010/2011 is het door de crisis allemaal wat lastiger. Nederland heeft sindsdien namelijk tamelijk ingrijpende veranderingen doorgevoerd in de regelgeving en dat beïnvloedt de prijsvorming behoorlijk. In vrijwel alle landen in Noordwest-Europa stijgen sinds 2010/2011 de prijzen. België is daarvan een goed voorbeeld, want daar zijn de prijzen al met meer dan 18% toegenomen. De huidige ontwikkelingen kun je dus goed verklaren uit institutionele veranderingen.

Verder speelt het vertrouwen een enorm belangrijke rol. Overigens zit dat ook in de modellen. Als consumenten zien dat de prijzen dalen, dan reageren ze daar natuurlijk op. Dat geldt met name voor starters, want als zij zien dat de prijzen dalen, worden ze uiteraard een stuk voorzichtiger. Overigens gaat dat ook op voor doorstromers, want die gaan pas kopen als ze hun oude woning verkocht hebben. Het vertrouwen beïnvloedt dus heel sterk de prijsvorming en dat vertrouwen is afhankelijk van de vraag of je in een opgaande of een dalende markt zit.

De nieuwbouw is volgend, want die wordt residueel berekend. Dat heeft dus niets met kosten en dergelijke te maken. Het wordt gewoon bepaald door de marktprijs. Het is in mijn ogen heel verstandig dat de overheid dat afroemt en zo veel mogelijk ten goede laat komen aan de gemeenschap. In het verleden is al onderzocht hoe de bouwkolom in elkaar zit. De commissie kent die onderzoeken ongetwijfeld. Toen we nog wel beschikten over de data, zagen we dat vooral de eerste koper het meest profiteerde.

Er zijn heel veel adviezen verschenen over de richting die we met het woningbeleid in zouden moeten slaan. Ik noem het advies van de Raad van Economische Adviseurs, het advies uit 2007 van de VROM-raad, de SER en Wonen 4.0. Al die adviezen wijzen dezelfde kant op: op termijn zullen we geleidelijk aan de woningmarkt moeten hervormen. Johan Conijn heeft mijns inziens goed beschreven hoe we dat zouden moeten

doen. Er zullen minder subsidies moeten worden verstrekt en de marktwerking zal groter moeten worden. Verder hebben we meer eigendomcentraalwoonbeleid nodig en minder interventies.

De grote vraag is dan natuurlijk wel: wanneer en hoe doe je dat? Ik denk zelf dat het nu niet het goede moment is. Je kunt natuurlijk zeggen «never waste a good crisis», maar je moet dan wel heel goed kijken naar de kosten die het met zich meebrengt. Ik zou dan ook willen pleiten voor het voorstel van Bouwend Nederland: probeer licht te stimuleren, probeer de maatregelen niet te versoepelen maar ook niet aan te scherpen, probeer het vertrouwen weer terug te krijgen. Dat laatste kan overigens heel snel gaan. In de ons omringende landen is het vertrouwen namelijk na een jaar alweer terug. Als dat vertrouwen weer terug is in Nederland, moeten we vervolgens de hervormingen geleidelijk doorvoeren.

Bij die hervormingen moet de politiek overigens nog heel veel keuzes maken. Zo zal de politiek moeten bepalen wat de gewenste kwaliteit is, welke woonlasten daarbij horen en wat de taak van de sociale sector is. Over dat laatste bestaat nu wat meer duidelijkheid, maar het zijn echt allemaal zaken die goed moeten worden uitgewerkt. Ten slotte zal er een goed systeem voor subjectsubsidies moeten worden ontwikkeld, zoals onder meer wordt aanbevolen in Wonen 4.0.

De heer **Van Ewijk**: Mijn naam is Casper van Ewijk en ik ben als hoogleraar macro-economie verbonden aan de universiteit van Amsterdam. Ik houd mij dus niet specifiek met de woningmarkt bezig. Ik ben echter ook onderdirecteur van het Centraal Planbureau en uit dien hoofde heb ik natuurlijk wel eens met dit dossier te maken en te maken gehad.

Ik houd het kort, want er liggen legio vragen en issues voor aan de hand waarvan we uitgebreid van gedachten kunnen wisselen. Ik maak nu wel een opmerking over het Centraal Planbureau. Wij stellen geen ramingen van de huizenprijzen op. Huizenprijzen komen namelijk net als andere prijzen van activa, bijvoorbeeld aandelen en dollarkoersen, op de markt tot stand. Die prijzen zijn daardoor buitengewoon moeilijk te voorspellen. Mensen die de koers van de dollar kunnen voorspellen, werken dan ook niet bij het Planbureau, want als je die kunt voorspellen, ben je heel erg rijk. De huizenmarkt is een voorraadmarkt en er is dus sprake van assetprijzen. Het doen van voorspellingen is dus zo riskant dat wij ons daar maar afzijdig van houden.

Wat wij wel doen, is het doorrekenen van beleidsmaatregelen. Wij kunnen wel een soort «what, if»-analyse maken: als je dit doet met de hypotheek-renteaf trek, welke gevolgen heeft dat dan voor de huizenprijzen? Ook hier moet je natuurlijk de gebruikelijke onzekerheidsmarges in acht nemen. Eerlijk gezegd vroeg ik mij dan ook af of wij ons wel bezig zouden moeten houden met de huizenprijzen. Is dat echt het probleem?

De **voorzitter**: Bedoelt u uw organisatie of de politiek?

De heer **Van Ewijk**: Ik was wel een beetje verbaasd over de naam van deze commissie. Ik zal dat maar meteen uitleggen. De prijs is een marktuitsluiting en de prijzen zijn wat ze zijn: daar kun je niet zo heel veel aan doen. Net zoals ik er niet voor ben dat er wordt gestuurd op aandelenkoersen of dollarkoersen, ben ik er niet voor dat je op huizenprijzen stuurt. Dat gezegd hebbende, het is natuurlijk wel interessant om na te gaan of er misschien iets mis is met de onderliggende determinanten. Ik ben dus meer geïnteresseerd – en ik denk dat we dat beleidsmatig ook zouden moeten zijn – in eventuele verstoringen van vraag en aanbod. En dan kom je natuurlijk te spreken over de trits: subsidies aan de vraagzijde,

restricties aan de aanbodzijde en het ruimtelijkeordeningsbeleid. Dat beleid is tegenwoordig gedecentraliseerd naar de gemeenten en de commissie merkt dan ook terecht op dat men daar geen zicht meer op heeft. Maar dat is natuurlijk de consequentie van decentralisatie! Ik weet niet of het binnen het bereik van de commissie ligt, maar we maken ons natuurlijk ook een beetje druk over eventuele verstoringen op de hypotheekmarkt en in de bankensector. Het is misschien verstandig om dat nu niet al te uitgebreid aan de orde te laten komen, maar we zien wel dat de lage tarieven op de geldmarkt op dit moment niet worden doorgegeven in lagere hypotheektarieven. Misschien is dat ook wel een verstoring die van invloed is op de huizenmarkt. Ik denk overigens zelf dat dit wel degelijk het geval is.

De **voorzitter**: Alle punten die invloed hebben op de prijsvorming, zijn relevant. En u zei het eigenlijk zelf al: dat heeft het. Wij hebben hier dan ook naar gekeken.

De heer **Conijn**: Ik ben Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en uit dien hoofde ook verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate. Verder ben ik werkzaam bij Ortec Finance. Op de universiteit houd ik mij vooral bezig met de koopwoningmarkt en bij Ortec Finance vooral met corporaties en de huurwoningmarkt.

Als we over een aantal jaren terugkijken op de afgelopen decennia, zullen we naar mijn inschatting moeten vaststellen dat de kredietverlening door banken de belangrijkste factor is geweest. De kredietverlening door banken heeft vanaf het begin van de jaren negentig geleid tot heel veel koopkrachtige vraag. Die kredietverlening is bovendien ook steeds verder verruimd: tweede inkomens, hogere loan to income ratios en hogere loan to value ratios. Dat alles heeft geleid tot een enorme vergroting van de vraag, iets wat zich ook in de prijzen heeft gemanifesteerd.

Op dit moment zien we de tegenovergestelde ontwikkeling doordat de banken een enorme hypotheekberg als een molensteen om hun nek hebben hangen. De banken zijn daarom aan het rantsoeneren geslagen en die rantsoenering leidt er weer toe dat er geen transacties kunnen plaatsvinden, met prijsdalingen tot gevolg. De grote onevenwichtigheid is dus vooral de kredietverlening door de banken. De kredietverlening was voor de bankencrisis te royaal en is na de crisis te krap. Dat alles bepaalt in belangrijke mate wat er op dit moment op de koopwoningmarkt gebeurt.

Ik sluit mij aan bij wat Peter Boelhouwer en Casper van Ewijk zeiden over de relatie van de prijzen tot de kosten. De prijzen op de bestaande voorraad zijn inderdaad dominant en de kosten volgen die in zekere zin. Uit de residuele grondwaardebepaling volgt immers in feite dat de grondprijzen als een harmonica meebewegen met de prijzen in de voorraad. Bij een opgaande lijn zie je de grondprijzen dan ook sterk stijgen en bij een neergaande lijn zie je grote starheid. Dat maken we nu ook mee en daardoor kan er op dit moment maar heel weinig nieuwbouw worden gerealiseerd. De kosten gaan immers niet naar beneden.

Een andere belangrijke onevenwichtigheid op de Nederlandse woningmarkt is wat ik de waarde kloof tussen koop- en huurwoningen zou willen noemen. Wij hebben een systeem van fiscale bevoordeling, waardoor de kooprijzen hoger zijn dan ze zonder het fiscale voordeel zouden zijn. De omvang wordt geschat op 20% tot 30%. In de huursector hebben we daarentegen een systeem van huurprijsregulering, waardoor de prijzen juist lager zijn dan ze in een evenwichtige markt zouden zijn. Dat creëert een value gap en die value gap is in mijn ogen de grootste factor voor de

onevenwichtigheid van de Nederlandse woningmarkt. Mede door die value gap is het voor een particuliere verhuurder ook helemaal niet interessant om een woning te verhuren. Hij kan hem veel beter verkopen, want dan kan hij die value gap incasseren. Een evenwichtige woningmarkt is in mijn ogen te realiseren door de fiscale bevoordeling af te bouwen en door de huurprijsregulering zo af te bouwen dat je marktconforme huren krijgt. Op dat moment is de markt weer in evenwicht.

De rol van de overheid bij hervormingen kwam zojuist al aan de orde. De uitspraak «never waste a good crisis» is op zichzelf natuurlijk juist, maar we ontkomen volgens mij ook niet aan de conclusie dat het politieke proces zijn eigen dynamiek en logica kent. De politiek is pas bereid om in te grijpen als er eenmaal een crisis is. De pleidooien vanuit de onderzoekswereld komen er jarenlang op neer dat er duidelijk iets mis is met de woningmarkten, dat de fiscale bevoordeling verminderd moet worden en dat de huurprijsregulering moet worden aangepast. De politiek is pas tijdens een crisis in staat om daadwerkelijk iets te doen. Ik denk dan: laten we dan maar de door de zure appel heen bijten, zelfs al is het een dubbele appel. Als we het nu niet doen, dan worden die hervormingen ook niet doorgevoerd wanneer het markttechnisch beter uitkomt. Op dat moment komt het immers politiek niet meer goed uit. Ik zou denken: het is niet anders, ongelukkig dat het politieke proces zo loopt en deze eigen logica kent. De hervormingen zijn echt hard nodig om in de toekomst een gezondere woningmarkt zonder overkreditering te hebben.

De heer **Joosten**: Mijn naam is Han Joosten en ik ben marktonderzoeker bij het Bouwfonds. In die functie heb ik in de meeste Europese landen onderzoek verricht. Ik heb in de praktijk aan de wieg gestaan van veel projecten in Europese landen, onder meer onderzoek naar de totstandkoming van prijzen in de verschillende Europese landen en de effecten daarvan op de prijsvorming. Ik ben verder lid van de commissie woningmarkt van de NEPROM, de brancheorganisatie van ontwikkelaars. Mijn belangrijkste observatie in Nederland van de afgelopen jaren is dat we praten over een woningmarkt, ook al bestaat die markt eigenlijk helemaal niet. In feite is er geen markt, maar sterk gereguleerde, geplande productie! In de negentiger jaren van de vorige en de eerste jaren van deze eeuw bestond die markt in feite uit het realiseren van aantallen, de kwantiteit. Daarbij werden keiharde doelstellingen gehanteerd die door de politiek waren vastgesteld. Een voorbeeld daarvan zijn de 80.000 woningen die er per jaar gebouwd moeten worden. Daarbij wordt uitgegaan van een modelmatig tekort aan woningen. Ik heb mij overigens nooit gerealiseerd dat er in Nederland 80.000 mensen op straat slapen omdat ze geen woning hebben. Er wordt met andere woorden gesuggereerd dat er een woningtekort is en dat leidt tot productiedrang, waarbij de kwantiteit belangrijker is dan de kwaliteit van de woningen. We waren in dit land dus heel erg productiegericht. Iets anders wat ik heb geconstateerd, is dat de segmentatie van woningzoekenden heel sterk «van politieke-wegen» is vastgelegd. Voor elk te ontwikkelen plangebied wordt een percentage sociale woningbouw vastgesteld. Meestal ligt dat tussen de 30% en 40%. Zelfs de verkoopprijzen werden in bepaalde gebieden gemaximaliseerd, waardoor het echte deeltje vrije markt maar maximaal 30% van het plangebied was. Kortom, ook hier was er geen sprake van een markt. Op grond van op zichzelf goede maatschappelijke overwegingen werden er dus eisen gesteld aan de keuze van het type te realiseren producten op basis van een maximale verkoopprijs. Dat had dus niets te maken met de vraag in de markt, maar alles met politieke keuzes. Dat alles beïnvloedt heel sterk

de prijsvorming, want die prijsvorming was in feite al «met een deksel» vastgelegd.

Ik onderschrijf geheel wat mijn gesprekspartners aan deze kant van de tafel over de financiering hebben gezegd. Uit mijn vergelijkende onderzoek blijkt namelijk ook dat Nederland het enige land in Europa is waar de politiek en de overheid invloed uitoefenen op wat banken mensen mogen lenen. Er is geen sprake meer van een vrije keuze tussen bank en klant van het bedrag dat op de woningmarkt gefinancierd kan worden. Op de aankoop van een auto of wat dan ook heeft de overheid geen enkele invloed: de bank kan dan zelf bepalen wat hij de consument wil lenen. Bij de woningmarkt moet blijkbaar wel worden gecontroleerd wat er gefinancierd kan en mag worden. Het ondernemerschap van de bank wordt in die zin ingeperkt, want een bank kan de ene consument daardoor niet anders behandelen dan een andere, ook al zou dat bijvoorbeeld gezien de loopbaanontwikkeling wel een verstandige keuze zijn. Ik zie dat echt als een bedreiging van de prijsvorming, want de haalbaarheid van een project wordt daardoor afhankelijk van de regels van de overheid voor wat mensen mogen lenen.

Het staat overigens buiten kijf dat het in het buitenland normaal is dat je geld spaart voordat je een huis koopt. Dat is een strategie waar ik ook op zou willen anticiperen: eerst geld sparen en dan pas een huis kopen.

De heer **Groot**: Ik vraag mij af of dit wel klopt. Iedereen mag natuurlijk lenen wat hij wil. De overheid schrijft namelijk alleen maar voor wat je fiscaal aftrekbaar mag lenen.

De heer **Joosten**: De AFM heeft duidelijke regels gesteld, onder meer onder invloed van het Nibud, voor de bedragen die op basis van een bepaald inkomen mogen worden geleend. Er is dus zeker sprake van controle. Als banken die regels niet handhaven, kunnen ze zelfs te maken krijgen met boetes. U zegt terecht dat de overheid recht van spreken heeft op het moment dat er een fiscale afschrijving aan de orde is, want dan is er sprake van maatschappelijke kosten.

De heer **Conijn**: Aanvullend. We hebben al over het gedrag van de banken gesproken en ik denk dat we het er allemaal over eens zijn dat banken tot 2008 zeer royaal hypotheekverstrekten. Achteraf moeten we constateren dat het zeer overdadig is geweest met loan to value ratios die soms opliepen tot 140% en met loan to income ratios van soms zelfs zes keer het inkomen. Van die overdadige hypotheekverlening plukken we nu de wrege vruchten. De banken hebben er zelf ook last van en het is dan ook heel verstandig dat de overheid hieraan via de AFM paal en perk stelt. Er is namelijk echt een gedragsverandering bij de banken nodig, hoe pijnlijk dat ook is in deze periode! Overkreditering moeten wij echt zien te voorkomen.

De **voorzitter**: Mijnheer Joosten, u was nog bezig met uw introductie. Ik stel voor dat u die afrondt.

De heer **Joosten**: Dat zal ik doen.

De doorstroming in de markt komt inderdaad alleen maar op gang als er een professionele commerciële huursector bestaat en dan met name in het segment tussen de € 600 en € 900 per maand. Dat is, zoals gezegd, een segment dat tot nu toe nauwelijks of niet is gestimuleerd, in tegenstelling tot aan de ene kant de koopsector en aan de andere kant de sociale huursector. Hierdoor is het heel moeilijk voor mensen om eerst een klein vermogen op te bouwen. Daarvoor zouden ze namelijk terecht

moeten kunnen in een goede huurwoning buiten de sociale huursector. Omdat dat niet kan, kunnen ze dus niet een kapitaaltje opbouwen dat het hun mogelijk maakt om net als in bijna alle landen om ons heen op hun 30ste, 35ste door te stromen naar een koopwoning. Dat middensegment ontbreekt eigenlijk geheel op de Nederlandse huurmarkt en het zou dan ook zeker een plekje moeten krijgen in het woningbouwbeleid.

De **voorzitter**: Dan geef ik nu de heer Groot het woord. Hij opent de vragenronde.

De heer **Groot**: Zoals uit de inleidingen blijkt, spelen de hypotheekaanbieders een belangrijke rol bij de prijsstijgingen van woningen. Het is goed om dat nogmaals te horen! Je ziet overigens ook in andere landen dat goedkoop krediet tot een enorme prijsexplosie heeft geleid op de woningmarkt. Die ontwikkelingen lopen dus parallel. Nederland wijkt op één punt echter sterk af en dat zijn de gevolgen van deze prijsexplosie op het aanbod van woningen. De prijsstijging in Amerika is te vergelijken met die in Nederland, maar in Amerika is de woningproductie tussen 1990 en 2008 met 70% toegenomen, terwijl de woningproductie in Nederland in die periode daalde van 100.000 naar 60.000. Het is toch zeker contra-intuïtief dat in een tijd van spectaculaire prijsstijgingen het aanbod daalt? Ik zou al onze gasten willen vragen op welk punt Nederland afwijkt van andere landen. Wat is daarbij de dominante factor?

De heer **Boelhouwer**: Ik maak toch eerst een opmerking over de stelling dat de prijzen zo explosief gestegen zijn door de kredietverschaffing. De heer Groot zegt nu ook weer dat de prijzen in Nederland daardoor explosief gestegen zouden zijn. Maar dat is gewoon niet waar! De prijzen zijn in Nederland niet explosief gestegen. Ze lagen op een hoger niveau, maar op dit moment wordt dat heel rap aangepast. Ik verwijs nog maar eens naar België: daar is het verschil in twee jaar tijd opgelopen tot bijna 40%. In Nederland lagen de prijzen altijd hoger door de fiscale subsidies, maar als je naar de mutaties in de afgelopen 25 jaar kijkt, zie je dat het Nederlandse prijsverloop niet afwijkt van het prijsverloop in bijvoorbeeld de Scandinavische landen, Frankrijk en Engeland. Daarbij moet je wel Duitsland buiten beschouwing laten want daar spelen specifieke demografische ontwikkelingen een belangrijke rol, evenals Ierland en Spanje want daar zijn de prijzen door speculatie nog veel sneller gestegen. Je kunt het dus niet een-op-een aan de kredietverschaffing koppelen.

De heer **Groot**: Voordat er misverstanden ontstaan: ik heb uw grafiek goed bestudeerd en je ziet inderdaad overal heel grote prijsstijgingen. In andere landen is er de afgelopen 25 jaar ook sprake van een prijsstijging tot wel 400%. Dat neemt echter niet weg dat de prijzen in Nederland explosief zijn gestegen. In andere landen leidde dat echter tot een aanbodreactie en in Nederland niet.

De heer **Boelhouwer**: Daar kom ik op, maar je kunt dus niet staande houden dat dit puur en alleen het gevolg is van kredietverruiming, aangezien de Nederlandse prijzen niet sterk afwijken, ook al hebben wij in tegenstelling tot andere landen te maken gehad met kredietverruiming. Waarom is het aanbod niet gestegen? Ik heb dat uitgebreid bestudeerd en ik kan u zeggen dat in Engeland precies hetzelfde probleem speelde. Daar heeft de commissie-Barker hier namens het Engelse parlement heel uitgebreid onderzoek naar gedaan. Dit probleem speelt vooral in landen die een redelijke mate van ruimtelijke ordening kennen en waar er sprake

is van een hoge mate van verstedelijking. In dat soort landen heb je namelijk altijd te maken met een gebrek aan bouwlocaties. Vaak probeert men dit probleem met veel planning en subsidies op te lossen, maar gebleken is dat het heel moeilijk te beïnvloeden is.

In Nederland zie je dat voor een belangrijk deel terugkomen in de prijs. Wij bouwen met andere woorden over het algemeen niet heel veel meer woningen, maar wel duurdere woningen. Verder zijn de beschikbare grond en de beschikbare locaties een belangrijke factor. Daardoor is het heel moeilijk om op prijsstijgingen te reageren. Het gemiddelde bouwplan in Nederland neemt van het eerste plan tot de daadwerkelijke bouw ongeveer acht tot negen jaar in beslag. Dan is de markt natuurlijk al twee keer veranderd en dat betekent dat je hier maar heel moeilijk op kunt reageren.

De heer **Van Ewijk**: Ik deel deze analyse geheel. Inderdaad is de reactie in Nederland minder. Dat is logisch, want wij hebben, in tegenstelling tot de VS, minder grond en een sterk ruimtelijkeorderingsbeleid. Verder is er sprake van een vertraagde reactie door de tijd die met de procedures rond bouwplannen is gemoeid. Het aanbod komt er overigens uiteindelijk wel. Je kunt er verder over twisten of er meer aanbod had moeten zijn. Het loopt ten slotte voor een deel in de kwaliteit weg. Overigens is het aanbod in sommige gebieden weer zo ruim dat het maar moeilijk is om vast te stellen wat de juiste reactie zou zijn geweest.

De heer **Conijn**: Ik sluit mij graag aan bij de vorige twee sprekers. De oorzaak is inderdaad het restrictieve grondbeleid als gevolg van onze ruimtelijke ordening. Daardoor liggen de bouwlocaties niet voor het oprapen, met een gebrek aan concurrentie bij de aanbod van bouwgrond tot gevolg. Verder maakt inderdaad de lengte van de planningsprocedures het heel moeilijk om adequaat te reageren op marktontwikkelingen.

De **voorzitter**: Kunt u hieraan ook een waardeoordeel verbinden? Is het een goede zaak dat wij werken met restrictief grondbeleid? Is het goed dat er weinig concurrentie is? Ik vraag dat, omdat de heer Van Ewijk zich een beetje op de vlakte houdt met zijn opmerking «ik weet niet of er meer gebouwd had moeten worden».

De heer **Conijn**: U vraagt mij in wezen om een subjectief politiek oordeel.

De **voorzitter**: Over het verleden!

De heer **Conijn**: Ik vind ruimtelijkeorderingsbeleid voor Nederland heel erg belangrijk. Alles afwegend durf ik daarom niet te zeggen of het voor verbetering vatbaar is.

De **voorzitter**: Belangrijk in de zin dat bepaalde gebieden, bijvoorbeeld natuurgebieden, in stand moeten worden gehouden?

De heer **Conijn**: Precies. Natuurgebieden en dergelijke.

De **voorzitter**: U ziet dat dus als een maatschappelijke baat.

De heer **Conijn**: Dat staat wat mij betreft buiten kijf. Het is natuurlijk wel lastig om het goed te wegen. Er zijn pogingen ondernomen om de welvaartseffecten te bepalen, maar daarbij bleek vooral hoe weerbarstig deze materie is. Het is heel moeilijk om het goed af te wegen omdat er ook sprake is van welvaartsverlies, iets wat ongetwijfeld ook aan de orde

is doordat er onvoldoende bouwrijpe grond beschikbaar is. Dat leidt er immers toe dat de grondprijzen op een hoger niveau komen te liggen.

De heer **Joosten**: Wij hebben het afgelopen jaar een grote vergelijkende studie gemaakt tussen de bouw- en grondkosten in Frankrijk, Duitsland en Nederland. Wij hebben moeten vaststellen dat in de grondprijs in Nederland ook een stukje overhead voor de infrastructuur en voorzieningen zit. In het buitenland zit die vaak niet in de woningprijs, omdat die kosten in de gemeentelijke belastingen worden verdisconteerd. Als je de prijs van een huis in Nederland met een huis in Duitsland vergelijkt, moet je je dus realiseren dat er een andere «onderlegger» onder zit.

De zuivere bouwkosten per vierkante meter in Nederland liggen, zo blijkt uit ons onderzoek, echt lager dan in Duitsland en Frankrijk. Ook daar ligt het dus niet aan. In Nederland bouwen we relatief goedkoop, mede door onze systematische bouwwijze.

Tot slot de gerealiseerde vraagprijzen. Een vergelijking van de vraagprijs op vergelijkbare locaties in vergelijkbare steden – ik spreek niet over Parijs of Berlijn – als Dusseldorf en Rotterdam laat zien dat Nederland een goedkoopte-eiland is. De gemiddelde kosten van een woning in Nederland liggen echt een stuk lager.

De kosten van het wonen zijn een politiek issue. Hoe hoog mogen de woonlasten zijn voor een burger en welk product krijgt hij voor zijn geld? Wij hebben geconstateerd dat we in Nederland goedkoop wonen. Ik zeg dat, ook al heeft de commissie Huizenprijzen blijkbaar de indruk dat we te duur wonen en dat de prijzen te hoog zijn. In vergelijking met het buitenland is dat zeker niet het geval.

De **voorzitter**: Ik dacht dat u zei dat wij die indruk zouden hebben. Dat is natuurlijk niet het geval, want we onderzoeken nu juist hoe de prijzen tot stand zijn gekomen. Het zou dan raar zijn als wij bij voorbaat van oordeel zouden zijn dat de prijzen te hoog waren.

De heer **Joosten**: De aanleiding om uw commissie in het leven te roepen was in ieder geval dat er een verschil zou zijn in de kosten van het wonen en dat de huizenprijzen in Nederland op een bepaalde manier wellicht te hoog zouden kunnen zijn. Dat is toch echt een vraagstelling die in het lijstje van de commissie staat. Wij denken dus dat dit niet het geval is als je uitgaat van de zuivere kosten die wonen met zich meebrengt.

De **voorzitter**: Uw meer omklede omschrijving sluit beter aan op de realiteit!

Mevrouw **De Boer**: Wij zijn bezig met een algemeen blok en dat biedt de mogelijkheid om de discussie wat te verbreden. Als de voorzitter het mij permitteert, zou ik wat stellingen en indrukken voor willen leggen. We spraken al over de grondkosten en de bouwkosten en ik zou de deskundigen daarover de volgende stelling willen voorleggen. We hebben het over de vraag- en aanbodzijde gehad. Er kwam naar voren dat de prijs zelfs niet lager zou zijn geweest als er meer aanbod van woningen was geweest, tenzij er in één keer een hele smak van 800.000 woningen op de markt zou zijn gezet. Het verschil tussen vraag en aanbod was zo groot dat 10% meer aanbod niet had geleid tot een lagere woningprijs. Meer aanbod leidt dus niet tot een lagere prijs. Dat is het eerste deel van de stelling. Het tweede deel is: hoe groter de vraag, hoe hoger de prijs. De markt heeft daarop ingespeeld. Met «de markt» bedoel ik de markt in de volle breedte: alle partijen die erbij waren betrokken. De markt had belang bij een zekere krapte. Hoe groter de vraag, hoe hoger de prijs van de

woning. Zo is het gegaan. We hebben natuurlijk ook de kosten van langdurige planontwikkeling en dergelijke, maar hoe zit het met de belangen van de partijen in de markt? De stellingen die ik wil neerleggen zijn dus: meer aanbod leidt niet tot een lagere prijs, een grote vraag daarentegen leidt wel tot een hoge prijs.

De heer **Boelhouwer**: Dit zijn twee ongelooflijk interessante vraagstellingen. Ik zeg eerst iets over de eerste. We hebben altijd geworsteld met die modellen: hoe krijgen we het aanbod er goed in? Het blijft vreemd dat toevoeging van aanbod nauwelijks effect op de prijs heeft. Sterker nog – de heer Groot gaf dat ook al aan – in een periode van tien jaar is er een omgekeerd effect geweest: stijgende prijzen en dalend aanbod. We hebben diezelfde modellen gebruikt bij een aantal Vinex-locaties. Daar is snel heel veel gebouwd. We hebben die productie in de modellen gezet. Bij de ene helft van die Vinex-locaties zag je geen prijseffecten, bij de andere helft wel. Het effect was niet al te groot, maar het was er wel. De prijzen stegen minder snel dan in de andere delen van Nederland. Binnen drie tot vier jaar was dat effect echter uitgewerkt en was er weer sprake van het gewone prijsverloop. Dat heeft te maken met het voorraadkarakter: de meeste transacties komen tot stand in de voorraad. De nieuwbouw, zeker die van koopwoningen, is maar heel beperkt. Er wordt maar een heel klein deel toegevoegd. In een gebied waar in korte tijd heel veel werd toegevoegd, zag je dat wel terug in de prijzen. Het is echter heel moeilijk om dat voor Nederland als geheel te realiseren. De prijsvorming van de nieuwbouw vindt gewoon plaats, zeker sinds er in 2000 residueel wordt gerekend. Men kijkt gewoon naar de mogelijke opbrengsten in de markt. Die worden ingeschat. Er zit altijd een vertragingfactor in en er zijn ook technieken om die zo laat mogelijk vast te stellen, soms met nacalculatie, maar dat bepaalt de prijs. Dat is niet zo ingewikkeld.

De heer **Van Ewijk**: Ik ga hetzelfde op een andere manier vertellen. Dat heb je als je meerdere economen aan één tafel zet. Vraag en aanbod zouden van elkaar afwijken. Die stelling is voor een econoom een onding, want economen zeggen dat vraag en aanbod altijd aan elkaar gelijk zijn, namelijk bij de prijs. Er worden ramingen over de vraag gemaakt, maar uiteindelijk gaat het om de vraag die tot uitdrukking komt op de markt. We moeten oppassen om te zeggen dat er een probleem is omdat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Die sluiten altijd precies op elkaar aan, maar het is inderdaad wel een voorraadmarkt.

Mevrouw **De Boer**: Ik heb hierbij een aanvullende en verduidelijkende vraag. Over de behoefte aan woningen circuleert het getal van 500.000 woningen tot 2020. Is er een verschil tussen wat er werkelijk nodig zou zijn vanuit het oogpunt van de woonbehoefte en de vraag die er in die hoogtijdagen was?

De heer **Van Ewijk**: Dat soort behoefteonderzoeken vind ik best wel ingewikkeld. We kunnen de behoefte aan melk onderzoeken, maar bij welke prijs doen we dat? Als je mensen vraagt of ze nog meer melk of een auto erbij willen, dan zeggen ze: natuurlijk willen we dat. Uiteindelijk gaat het echter om de vraag welke prijs mensen bereid zijn daarvoor te betalen. Die komt tot uitdrukking op de markt. Ik heb dus wat aarzelingen bij die behoefteonderzoeken. Uiteindelijk zie je het in de prijs, die tot stand komt daar waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. De vraag is dan: is de prijs hoger dan de kosten van nieuwbouw? Als die prijs hoger is, dan is er in principe een prikkel tot extra nieuwbouw. Daarbij moet je dan de vraag

stellen – die eerdere vraag was dus terecht – waarom het aanbod niet op de prijs reageert. Dat zou moeten reageren, tenzij er toevallig ook iets anders is gebeurd. Extra aanbod leidt wel tot een prijseffect, maar het aanbod is inderdaad maar heel klein ten opzichte van de voorraad. Daarvan mag je dus niet al te grote effecten verwachten. De analysevraag moet zijn: sluit het aanbod aan bij de huidige prijs of zit er toch een onlogische restrictie in het aanbod?

Mevrouw **De Boer**: Geeft u eens antwoord.

De heer **Van Ewijk**: Dat is een leuke. Dan ga ik weer heel voorzichtig worden, want er wordt gesuggereerd dat er natuurlijk belangen zijn en dat er onvoldoende concurrentie is. Op de voorraadmarkt is er geen sprake van concurrentie. De voorraad is wat die is. Een van de vragen die ook wij hadden, was: als de prijs zo hoog is, waarom reageert het aanbod dan niet sterker? Dat zit toch in het restrictieve karakter van de ruimtelijke ordening. Deze is nu gedecentraliseerd. Je moet nu dus vragen waarom gemeenten niet altijd op de goede wijze reageren.

De **voorzitter**: We komen zo nog op decentralisatie en de rol van gemeenten. Dat is een belangrijk punt. Mijnheer Conijn, hebt u nog een derde manier om hetzelfde te zeggen?

De heer **Conijn**: Ik sluit mij er voor een groot deel bij aan. Zoals net ook al is gezegd, speelt bij het aanbod van nieuwe huurwoningen het punt van de lange planprocedure. Daardoor moet je op voorhand een inschatting maken van de prijsontwikkelingen. Dat wordt vervolgens residueel ingerekend. Als woningen dus niet kunnen worden verkocht tegen de reeds ingeschatte stijging van de koopprijzen, dan wordt het plan aangehouden. Dan komen die woningen niet op de markt. Je ziet dan een asymmetrisch gedrag: als de koopprijzen stijgen zoals van tevoren werd ingeschat bij de bepaling van de residuele grondwaarde, dan wordt de woning afgezet omdat dat winstgevend is voor de ontwikkelaar, maar als er op een gegeven moment een kink in de kabel komt, dan komt het project niet op de markt. Als gevolg van dit asymmetrische gedrag krijg je wel nieuwbouw bij prijsstijgingen, maar niet bij prijsdalingen. In dat laatste geval wordt het aanbod namelijk ingetrokken. Zo worden de prijsstijgingen in zekere zin in stand gehouden en heeft het aanbod niet de logische reactie die je zou verwachten.

De heer **Knops**: Dat is een interessant punt. De heer Conijn gaf net al aan dat de prijs van bestaande woningen ook de prijs van nieuwbouw bepaalt, namelijk veilig binnen de residuele berekening. De lucht die nog in de nieuwbouw zit, gaat er zo langzamerhand uit. Je kunt dus niet meer tegen een bedrag lager dan de kostprijs bouwen. Althans, dat kan wel, maar dat gaat natuurlijk niemand doen. De vraag is dan wat er met die bestaande markt gebeurt en hoe de verhouding tussen bestaande bouw en nieuwbouw is. De voorspelling in de markt is dat de prijs voor bestaande bouw verder zal dalen. Dan creëren we dus een nog groter probleem. Sommigen van de deskundigen pleitten er, ook in de vorige ronde, voor om de overheid op afstand te zetten. Maar is er niet toch een taak voor de overheid om te interveniëren in die imperfecte markt, die volgens sommigen van de deskundigen al niet eens meer een markt is, en om ervoor te zorgen dat er weer gebouwd gaat worden?

De heer **Conijn**: Ik ben daar zeer aarzelend over. We kijken nu naar een markt die probeert een nieuw evenwicht te vinden. Tegelijkertijd hebben we een overheid die hervormingen op de woningmarkt wil realiseren, waardoor dat evenwicht nog lastiger te vinden is. Ik heb wel aarzelingen bij het doorkruisen van dat evenwichttherstellende proces vanwege de misschien onwelgevallige consequenties daarvan. Het is verstandiger om de markt nu dat pijnlijke proces te laten doorlopen – dat is de zure appel waarover ik het had – om daarmee de hervormingen daadwerkelijk tot stand te brengen. Daarna kan de draad in een nieuw evenwicht weer worden opgepakt.

De heer **Knops**: De consequentie daarvan kan zijn dat er echte woningnood zal ontstaan.

De heer **Conijn**: Van Ewijk zei net al: als er vraag is, dan zal die koopkrachtig moeten zijn en zal die zich manifesteren op de markt. Ik ben niet zo heel somber. Mijn persoonlijke inschatting is dat we over anderhalf jaar een omslag op de markt krijgen. Dan zijn de koopprijzen zozeer gezakt en de huurprijzen zozeer gestegen dat er vanzelf een bodem in die markt is gekomen. Dan kan de koopwoningmarkt zich weer herstellen.

De **voorzitter**: En dan ligt er ook nog een rapport van de Kamercommissie dat wellicht verstandig beleid mogelijk maakt.

De heer **Boelhouwer**: Ook heel bepalend is de kwaliteit die de Kamer in normen vastlegt. De kwaliteit wordt steeds hoger. Zo wordt straks de EPC-norm weer aangescherpt. Dat moet markttechnisch allemaal wel kunnen. In sommige landen, bijvoorbeeld de Verenigde Staten, is er minder marktordening. Daar zijn de eisen ook veel lager. Dan kun je ook veel makkelijker anticiperen. Dan kiest men inderdaad gewoon voor minder kwaliteit. In Nederland kan dat niet. De nieuwe normen in Nederland liggen vrij hoog. Die gaan bijvoorbeeld over aanpasbaarheid en energiebesparing. Dat zijn allemaal nobele doelen, maar het moet wel betaald kunnen worden.

De heer **Knops**: Maar de reactie zou ook kunnen zijn dat de overheid zegt: u hoeft niet aan die normen te voldoen. Dat zou ook een overheidsinterventie zijn.

De heer **Boelhouwer**: Ik gaf al aan iedereen aan: denk goed na over betaalbaarheid en kwaliteit. Die moeten inderdaad door de politiek worden bepaald.

De heer **Van Ewijk**: Ik proefde zo-even de volgende suggestie: nu de huizenprijzen zijn gedaald en de bouw helaas stilvalt, moeten we de bouw weer gaan stimuleren, want anders ontstaat er woningnood.

De **voorzitter**: Wie zei dat?

De heer **Van Ewijk**: Nou ja, stel dat dat het beeld was ...

De **voorzitter**: Als de heer Knops dat al gezegd zou hebben, dan zal dat niet terugkomen in het stenografisch verslag.

De heer **Van Ewijk**: Het is niet gek als we overgaan naar een ander systeem. Jarenlang hebben we de woningbouw gestimuleerd met fiscale subsidies op alle fronten. De economie groeide en bloeide en we gingen

van een eenverdienersmodel naar een tweeverdienersmodel, waardoor de koopkracht ook toenam. Daarbij kwam ook nog eens dat de rente een tijdlang aan het dalen was. Dat waren gouden tijden. Daarmee kun je de stijgende huizenprijzen in Nederland prima verklaren. Nu zijn we in een recessie beland en neemt de onzekerheid toe. Tegelijkertijd beseffen we dat we de boel misschien een beetje te veel hebben gesubsidieerd en dat we misschien een beetje te veel hebben geleend. De ellende met een voorraadmarkt is dat de bouw dan een tijdje stilvalt, maar dat is wel een logische consequentie. We gaan niet zo hard huizen afbreken, alhoewel dat op de kantorenmarkt misschien nog weleens gaat gebeuren, maar aanpassing gaat nu eenmaal traag. Dat is heel vervelend. Na een bloeiperiode komt misschien toch een mindere periode.

De voorzitter: Ik maak een stapje naar een ander punt dat misschien ook wel een marktimperfectionpunt is: de transparantie van de Nederlandse woningmarkt. De prijzen zijn wel transparant. Die kun je op allerlei fora volgen. De totstandkoming van de kosten is een stuk minder transparant. Een aantal mensen zegt dat de kosten helemaal niet relevant zijn omdat het uiteindelijk gaat om de prijs die de gek ervoor wil betalen. Een ander punt dat naar voren is gekomen, betreft allerlei contractvormen die er zijn geweest tussen gemeenten en aannemers in de bouwketen. Kunnen de deskundigen iets zeggen over de transparantie of de intransparantie en het belang daarvan voor de prijsvorming op de woningmarkt? Of zeggen zij dat de kosten niet uitmaken en dat intransparantie er dus ook niet toe doet?

De heer Boelhouwer: U hebt het antwoord al gegeven. Als het residueel berekend wordt, dan doet het er natuurlijk niet toe, want dan is de marktwaarde bepalend. Wat er wel toe doet, is de wijze waarop onderling de opbrengsten worden verrekend. Dat is heel bepalend voor het antwoord op de vraag of een gemeente nog in staat is om een bestemmingsplan te financieren. De heer Joosten gaf al aan dat het in Nederland heel anders is dan in andere landen. We bouwen woonwijken voor pak hem beet 100 jaar en de kosten daarvan moeten in één keer uit de grondexploitatie komen. Je kunt ook zeggen: dat gaan we geleidelijk via belastingen opbrengen. Het is nog erger, want de Vinex-locaties hebben voor een belangrijk deel zelfs meebetaald aan allerlei bovenstedelijke voorzieningen, zoals wegen. Dan wordt het wel heel lastig. Er zijn allerlei modellen om dat allemaal te organiseren. Dat is vast in andere sessies al besproken. Er is niet één model dat als beste uit de bus komt. Het hangt af van het type locatie en de partijen. Als je de kosten gaat verdelen, moet je er wel inzicht in hebben, want anders profiteert bijvoorbeeld de eerste het meest, of de projectontwikkelaar of de agrariër. Je moet er wel inzicht in hebben om dat goed te kunnen doen, maar niet voor de prijsvorming.

De heer Groot: Kent u voorbeelden in het buitenland waarbij die kostenverdeling beter is geregeld, over een langere termijn? Is de manier waarop we in Nederland alle kosten voor 100 jaar toerekenen aan een groep inwoners die daar toevallig komt wonen en die daarvoor de volle mep moet betalen, niet optimaal?

De heer Boelhouwer: Het voordeel van een aantal landen is dat er op lokaal niveau veel uitgebreidere mogelijkheden voor belastingheffing zijn. De gemeenten daar hebben er ook mogelijkheden toe. In Nederland hebben we dat nauwelijks.

De heer **Groot**: Daar komt het dus meer uit de lokale belastingopbrengsten?

De heer **Joosten**: Wij bouwen ook vrij veel in het buitenland. Onze ervaring is dat we in de grondexploitatie meestal nooit betalen voor aansluiting op snelwegen, voor een metrohalte en zelfs niet voor scholen. Dat soort zaken wordt in het buitenland vaak op een heel andere manier gefinancierd. In Nederland loopt dat vaak via de grondexploitatie. Dat maakt de woningen uiteindelijk relatief duur, zeker in relatie tot de bestaande bouw, die daar niet aan meebetaalt.

De heer **Conijn**: Ik heb een misschien wat laconieke opmerking, die daartegen ingaat. Het lijkt mij logisch dat degene die een nieuwe woning koopt, daarvoor een prijs betaalt die in overeenstemming is met het prijsniveau van de voorraad, en dat die daarvoor dus niet meer en niet minder betaalt. Als we de mogelijkheid hebben om via de berekening van de residuele grondwaarde een surplus te genereren, dan kunnen we daar heel goede dingen mee doen. Dat vind ik prima. Dat is beter dan dat het ten goede komt aan de eerste eigenaar. Dat is ook precies wat Boelhouwer net zei. Voor mij is de kernvraag: hoe is het surplus verdeeld, waar is het naartoe gegaan? Ik vind het geen issue dat de eerste bewoner een andere prijs zou moeten betalen dan de prijs die overeenkomt met het prijsniveau van de voorraad.

De **voorzitter**: Dat is helder. Het sluit ook aan op wat verschillende mensen steeds weer tegen ons hebben gezegd, namelijk: je kunt door de residuele berekening en allerlei dingen die daaraan vastzitten, niet de eindprijs beïnvloeden maar wel de verdeling in de keten. Deze commissie is echter wel geïnteresseerd in de eindprijs voor de consument. De deskundigen zeggen: er is een residuele berekening, het gaat gewoon op basis van de bestaande voorraad, dus is er niets aan de hand. Er wordt geknikt. Dat is dus helder.

Mevrouw **De Boer**: Vanochtend was de residuele grondwaarde even aan de orde. Die bestaat eigenlijk helemaal niet. Er wordt gekeken naar wat een woning maximaal in de markt doet. Gemeenten hebben geen verstand van bouwkosten. Dat hadden ze wel, maar – en dat is een stellingname – dat hebben ze niet meer. De residuele grondwaarde is dus niet te berekenen. Eigenlijk zit de rek in de keten die erna komt: iedereen maakt een stukje winst. Naar voren kwam ook dat men, als er goedkoper gebouwd moet worden, eerst de winstmarge overeind houdt en vervolgens kijkt hoe men kan bezuinigen op de bouw van de woning. Klopt dat? Zal ik nog even samenvatten wat ik zei?

De **voorzitter**: Volgens mij is de vraag helder. Mevrouw De Boer put uit de bijeenkomst van vanmorgen. Toen werd gezegd dat bij de aanpak op basis van de residuele grondwaarde achteraf het residu wordt berekend. Er wordt nu gezegd dat vooraf wordt berekend wat de maximale waarde van de grond zou kunnen zijn omdat we de residuele grondwaarde nu eenmaal hebben en er dus een maximum aan zit. Kunnen de deskundigen met dat punt van mevrouw De Boer in het achterhoofd reageren?

Mevrouw **De Boer**: Men gaat dus uit van wat de woning maximaal kan opbrengen in de markt. Dan wordt uit de losse pols een quotering gedaan: een beetje residueel, maar ongeveer 30% van de eindwaarde. Vervolgens verdelen de andere partijen de winst.

De heer **Van Ewijk**: Ik denk dat dit precies nog eens hetzelfde punt illustreert, namelijk dat de prijs wel transparant is – dat is gewoon de marktprijs – maar dat er wordt gestecheld over de verdeling tussen de verschillende partijen. Bij de residuele grondwaarde wordt de prijs niet opgebouwd uit kostencomponenten die worden opgeteld; je trekt van de prijs alle kostencomponenten af om tot slot de grondprijs over te houden. Daarover vindt een gevecht plaats. De grondeigenaar zegt: ik verreken de residuele grondwaarde op deze manier, waardoor die veel hoger is, en daarom moet jij maar iets inleveren, zodat we de woning nog kunnen verkopen. Hier is dus inderdaad sprake van verdeling van de daaraan vastzittende «rents».

Ik wil nog één ding zeggen naar aanleiding van de opmerking van de heer Joosten dat de infrastructuur in Nederland voor een deel in de kostprijs wordt meeberekend, terwijl andere landen dat doen via de ozb of via gemeentelijke heffingen. Uiteindelijk maakt het niet veel uit, want het komt tot uitdrukking in de vraagprijs. Als een gemeente hoge heffingen heeft, wordt die locatie minder aantrekkelijk.

De heer **Boelhouwer**: Het gaat om het hele gebied.

De heer **Van Ewijk**: Ja. Het hangt af van de substitutie binnen het gebied of het weer loopt. Uiteindelijk wordt het echter toch door de consument betaald.

De heer **Boelhouwer**: De voorzitter had het over de rol van de verdeling. Die is wel van belang, namelijk om te bepalen of een project wel of niet van de grond komt. Als je in Nederland al die door de heer Joosten aangegeven kosten meerekent, kom je sneller op het punt dat het niet uit kan omdat je te weinig opbrengsten genereert. In het buitenland wordt heel veel particulier, op kleine kavels gebouwd. Dan hoef je alleen maar met het bruine boekje in de hand te bekijken of je in staat bent die grond bouwrijp te maken en kun je vervolgens gaan bouwen. Bij ons komt er voor gemeenten een heel pakket aan kosten bovenop om überhaupt met een locatie te kunnen starten. Dat is nogal een verschil met de situatie in het buitenland. Het is dan wel degelijk van belang hoe we de kosten intern verdelen. Als er heel veel uit de grondopbrengsten moet worden betaald, loop je tegen exploitatieproblemen op en kan het gewoon niet meer. Dat zien we nu gebeuren.

Mevrouw **De Boer**: Ik heb nog een vervolgvraag. In andere landen verzorgt bijvoorbeeld de rijksoverheid veel meer de grotere infrastructuur. Het gaat hier lekker met de grondprijzen, dus daaruit kan ook heel veel worden gefinancierd. Dat is geen waardeoordeel, maar een constatering. Klopt dat?

De heer **Joosten**: Ik weet dat dat zeker geldt voor de grotere steden in bijvoorbeeld Frankrijk en in Duitsland, waar de overheid investeert in grote infrastructurele projecten om aantrekkelijker steden te ontwikkelen en daarmee mensen en koopkracht aan te trekken. De hele stad leeft daarvan. Woningbouw wordt daar niet alleen gezien als een dak boven het hoofd maar heel duidelijk ook als een instrument om de stad aantrekkelijk te maken. Men investeert dus in een goede infrastructuur om investeerders naar de stad toe te trekken, onder andere ook voor die vrije woningmarkt. Dat is wel een verschil met de situatie in Nederland, waar de woningmarkt op zich niet als markt functioneert. In het buitenland is de woningmarkt een aantrekkelijk onderdeel om een stad aantrekkelijk neer te zetten voor andere investeerders. In Nederland is het veel meer: er

moeten huizen worden gebouwd vanuit een woningbehoefte en een woningtekort. In Duitse en met name Franse steden zie je dat de overheid een gigantische infrastructuur neerzet om maar de stad aantrekkelijker te maken. Die infrastructuur wordt nooit via de woningbouw gefinancierd, maar die profiteert er wel van mee.

De heer **Van Ewijk**: Dit is wel interessant. Ik kom daarmee toch weer terug bij mijn vorige punt: infrastructuur hoort bij wonen. Als de overheid besluit om het niet neer te leggen bij wonen maar bij bijvoorbeeld de factor arbeid, dan subsidieert ze het wonen impliciet. In het buitenland zal het dus gunstiger zijn. Wel denk ik dat het terecht is om het bij wonen neer te leggen. Infrastructuur rond een stad, bijvoorbeeld, leidt ertoe dat die stad aantrekkelijker wordt. Dat heeft effect op de grondwaarde in steden. Die gaat namelijk omhoog. Dan is het ook wel logisch dat die steden de kosten van die hogere grondprijzen neerleggen bij de eigenaren. Naast fiscale subsidies hebben we in sommige landen misschien soms ook stiekem infrastructuursubsidies, die ten goede komen aan wonen en die we in Nederland, misschien terecht, wel in rekening brengen.

De **voorzitter**: Ik wil zelf ook graag een vraag stellen, een algemene vraag op basis van de afgelopen twee dagen. Moet de overheid een bepaalde vorm van anticyclisch, dempend beleid voeren? Er is al iets over gezegd, maar graag krijg ik een helemaal hierop gericht antwoord. In de jaren negentig was er sprake van een opwaartse richting. Hadden we toen moeten zeggen: ho, ho, ho? Had het minder gekund? Of zouden we nu moeten zeggen: probeer de prijs omhoog te krijgen? Moet de overheid dempend, anticyclisch, controlerend beleid voeren op de ontwikkeling van de woningprijzen? Dat is voor ons een belangrijke vraag.

De heer **Conijn**: Bij die vraag moet ik denken aan wat we in de jaren vijftig en zestig hadden, namelijk conjunctuurbeleid. Daarmee probeerde de overheid het macro-economische groeitempo te beïnvloeden. Toen hebben we geleerd – ik kijk even naar Van Ewijk, die me eventueel corrigeert – dat het vaak te laat en verkeerd getimed was en in feite procyclisch werkte. Je loopt hier dus aan tegen de vraag of de politiek in staat is om tijdig de juiste maatregelen te nemen. Ik spreek hier over de politiek, want als de voorzitter «de overheid» zegt, gaat het in feite over de politiek. Ik gaf al aan dat in het dossier over de hervorming van de woningmarkt het bewijs te vinden is dat de politiek daartoe niet in staat is. De voorzitter doelde in zijn vraag op het stabiliseren van de prijsontwikkeling via directe interventies, althans zo interpreteer ik het. Ik zou zeggen: blijf daar alsjeblieft met je handen vanaf. Dat zeg ik op basis van de ervaringen die we hadden met het eerder procyclische dan anticyclische karakter van het overheidsbeleid. Ik zie wel wat in structuurmaatregelen, bijvoorbeeld het goed reguleren van de kredietverlening, waarover we net spraken. Regel dat die op goede en stabiele voorwaarden plaatsvindt. Ik denk verder, nogmaals, aan de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Uit onderzoek blijkt dat een van de factoren die hebben geleid tot de fluctuerende prijzen, de aftrekbaarheid van de hypotheekrente is. Die versterkt het cyclische proces. Dat zou ook reden kunnen zijn om langs die lijnen te proberen om de structurele kanten van de markt te verbeteren, in de hoop dat daarmee ook de prijzen stabiel worden. Een rechtstreeks ingrijpen zou ik echter ten zeerste afraden.

De heer **Boelhouwer**: We zijn het tot nu toe op een heleboel punten eens, maar op dit punt even niet. Ik ga er maar van uit dat dat mag, dat dat geen probleem is. Ik ben het wel met Conijn eens over het volgende. Ik ben

geen macro-econoom en bovendien is er ook een verschil tussen macro-economen, maar de meeste macro-economen zeggen: pas op met algemene economische ingrepen, want je bent vaak te laat. Maar goed, dat zij zo.

Op de woningmarkt wens je op zijn minst stabiliteit. Je moet dus geen extra aanscherpende maatregelen nemen als we in een crisis verzeild raken, ook al kan dat bestuurskundig eigenlijk niet anders. Of je de zaak nog verder moet aanscherpen, is dan overigens nog weer een andere vraag.

Als je op de woningmarkt maatregelen neemt, kun je bijna de maand erna al de effecten zien. Ik noemde de overdrachtsbelasting. Toen die werd verlaagd, zag je dat gelijk terug in het aantal transacties. Toen we in 2011 met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen de normen aanpasten, zag je dat direct terug in de prijsvorming. Je ziet het bijna een-op-een heel snel terug in de ontwikkelingen. Ik denk dat men zeker voorzichtig is met macro-economische stimulering. Ik wijs ook op adviezen van zelfs het IMF en de OESO, twee toch redelijk neoliberale denktanks, waarin wordt aangegeven dat je serieus moet nadenken over monetair beleid op de woningmarkt. Dat beleid blijft namelijk sterk intern, lokaal en nationaal georiënteerd. Het lekt niet weg. Je kunt er heel snel resultaat mee bereiken. Als je in staat bent om zo'n «bust» om te draaien, dan komt het vertrouwen terug en kun je ook heel snel de weg omhoog weer vinden. Dat is in het buitenland ook gebeurd. Er komt natuurlijk een nieuw prijsevenwicht, maar de vraag is hoe snel we dat bereiken. Doen we daar drie of vier jaar over en berokkenen we de economie en individuele mensen heel veel schade of proberen we om die weg omhoog zo snel mogelijk weer te bereiken? Ik denk dat dat laatste verstandig is. Op dit punt verschillen we dus echt van mening.

De **voorzitter**: En ook over de vraag of de overheid dat zou kunnen, als dat al wenselijk zou zijn. Daar heeft de heer Conijn ook iets over gezegd.

De heer **Boelhouwer**: Dat heb ik aangegeven. Van de maatregelen die nu zijn genomen, kun je over bijna twee maanden, of een maand, de effecten zien.

De **voorzitter**: Eens, maar ik concludeerde dat u daarover met de heer Conijn van mening verschilt.

De heer **Boelhouwer**: Zeker.

De **voorzitter**: Dat is dus juist. Die conclusie zal ook in dikke letters in het rapport komen. Nee hoor, het is heel goed als er verschil van mening is, want dan kan de commissie ook zien waar je gevoelig voor bent.

De heer **Van Ewijk**: Misschien kan ik nog bijdragen aan een compromis of aan nog net iets anders. Ik zit ertussenin. In principe ben ik tegen anticyclisch beleid, want het gaat om prijsvorming. We hebben ook geen anticyclisch beleid ten aanzien van de dollarkoers of ten aanzien van aandelen. Wel moet je extra opletten als er sterke prijsbewegingen zijn. Dan moet je de vraag stellen wat er aan de hand is. Als de huizenprijzen in Spanje opeens enorm hoog worden, is het heel goed dat je je afvraagt of dat een normale marktreactie is of dat dat een uiting van een verstoring is. We zijn nog weleens traag geweest met het monitoren van markten. Misschien moet je je af en toe eerder afvragen wat er aan de hand is. Ik weet dat sommigen over de huizenbubble in de jaren zeventig zeggen dat de Nederlandsche Bank er misschien toch eerder naar had moeten kijken

omdat het, ook toen al, misschien voor een deel kwam door overmatige kredietverlening. Als je nu kijkt naar long-term value ratio's en dergelijke, dan kan een bepaalde prijsontwikkeling duiden op marktverstoringen. Dat geldt op diverse fronten.

Als je het hebt over cyclisch beleid, dan klinkt dat als iets heel deterministisch: een cyclus van vier jaar betekent dat we vier jaar omhoog gaan en daarna vier jaar naar beneden. Zo deterministisch is het allemaal niet. Dat is dus lastig. Wel moet ik zeggen dat het probleem van de timing bij de huidige crisis misschien iets minder speelt, want we weten dat we voorlopig nog even in de crisis zitten. Nu zit je met een heel vervelende situatie. Je neemt een aantal structuurmaatregelen die de huizenmarkt verder naar beneden drukken. Never waste a good crisis, maar het is altijd het verkeerde moment. Je zou nu wel willen dat je instrumenten had om die woningmarkt eventueel tijdelijk een zetje te geven. Dat is niet zo makkelijk. Het monetair beleid doet al zijn best met een ontzettend lage rente, maar je zou nog eens kunnen kijken naar de hypotheekrentes, die in Nederland nog hoog blijven. Ik weet niet of de NHG een instrument kan zijn om de huizenmarkt een zetje te geven. Het afschaffen van de overdrachtsbelasting was al een structureel goed middel om de huizenmarkt een zetje te geven. Misschien zijn er dus maatregelen te verzinnen die in deze timing de boel wel kunnen helpen.

De heer **Knops**: We zijn nu al bezig met vooruitkijken. Wat kunnen we leren voor de toekomst? Wat zouden we op dit moment moeten doen om een aantal van die effecten te dempen? Of zouden we dat niet moeten doen? Daar gaat de discussie over. De heer Boelhouwer noemt een aantal voorbeelden, zoals de verlaging van de overdrachtsbelasting. Ik kan daaraan nog de verlaging van de btw op onderhoud en allerlei andere zaken toevoegen. Hij zegt dat het effect onmiddellijk merkbaar was. Dat is juist, maar de vraag is of dat een structureel effect is of dat het een verschuiving van de vraag is waar daarna een vraaguitval voor terugkomt. Dat is mijn eerste punt.

Mijn tweede punt is het volgende. Ik was getriggerd door de laatste alinea van de schriftelijke bijdrage van de heer Boelhouwer. Daarin schrijft hij hetzelfde als wat hij ook nu zegt, namelijk dat we niet de goede dingen doen. Het werkt nu versterkend. Dat zou een reden zijn om in bijzondere omstandigheden wel in te grijpen. Waaraan denkt de heer Boelhouwer dan? In eerdere sessies is al gesproken over het op gang brengen van de huurmarkt, want dan kan huur naderhand worden omgezet in koop en creëer je wel aanbod van datgene waar nu vraag naar is. Dat is in eerdere sessies aan de orde geweest. Denkt de heer Boelhouwer daaraan of heeft hij andere ideeën?

De heer **Boelhouwer**: Je kunt aan een fors aantal zaken denken. Ook als je niet vindt dat je anticyclisch moet ingrijpen, is het niet verstandig maatregelen te nemen waarvan je zeker weet dat ze de woningmarkt zullen verslechteren. Ik noem het voorstel om alleen starters volledig annuïtair te laten aflossen. Dat is gewoon niet handig. Ik begrijp wel dat het een politieke keuze is maar voor de woningmarkt is dat een cruciale groep om de woningmarkt weer op gang te brengen. Als die starters weer enigszins kunnen toestromen, breng je ketens op gang. Er is voor gekozen om de groepen waar toch een deel van de oplossing vandaan moet komen, op extra achterstand te plaatsen. Dat is een politieke keuze die niet verstandig is.

Verder zijn er in de markt instrumenten ontwikkeld. Ik noem het instrument van de Vereniging Eigen Huis, waarbij sprake is van ketens en iedereen een stukje van zijn opbrengst inbrengt voor de starter. Die wordt

dan gesubsidieerd en kan die stap dan maken. Dan kun je vier, vijf verhuizingen realiseren. Dat is belastingtechnisch overigens weer lastig, want als je meer dan 1% korting geeft is het weer een schenking. Dus de Kamer kan ook op het terrein van de belastingwetgeving op dit punt nog wat doen. Het is bijzonder dat we koopstarterssubsidies hebben gehad op een moment dat ik er in ieder geval niet voor was, omdat die de markt verhitten en leidden tot prijsopdrijving. Du moment dat we in een crisis terechtkomen, wordt daar ogenblikkelijk mee gestopt. Dus als je het niet anticyclisch wilt doen, doe het dan in ieder geval minder cyclisch. Wat er nu gebeurt, is heel procyclisch. Ik denk dat je heel serieus moet kijken naar de kosten die nu ontstaan door die investeringen niet te doen. Kijk naar het plan van de bouwers. Die zeggen eigenlijk: investeer in duurzaamheid. Dat is nooit weg. Met name het energiezuinig maken van woningen is een goede. Ze zeggen: ga nu niet die loan to income ratios verscherpen. Ieder jaar worden ze een beetje verscherpt, hetgeen effect heeft op de prijs en het vertrouwen. Houd dat nu even constant.

De **voorzitter**: Ik onderbreek u even. Dit valt zeker binnen de kaders van de vraag van de heer Knops, maar we moeten wel oppassen dat we nu niet te veel over het huidige beleid en de kortetermijntoekomst gaan praten. Daar is overigens wel om gevraagd, dus u valt niets te verwijten, maar het lijkt mij ook goed even terug te kijken om na te gaan wat er de afgelopen jaren is gebeurd en wat er had moeten gebeuren. Dus laten we proberen nu niet al te zeer in de politieke discussie van nu terecht te komen, want daar is deze commissie in eerste instantie niet voor.

De heer **Joosten**: Ik denk dat we moeten nagaan of we niet te veel onrust veroorzaken door steeds opnieuw met bepaalde anticyclische maatregelen te komen. De consument die bij ons voor de deur staat en die een huis wil kopen, weet echt niet meer waar hij aan toe is als hij elke zes maanden of elk jaar weer nieuwe regels voorgeschreven krijgt. Dat is in het verleden ook het geval geweest. Op het moment dat er rust op de markt is en er dus niet voortdurend allerlei wijzigingen van regels over aftrek, subsidies en dergelijke zijn, kan die consument een besluit nemen voor zijn leven; een huis koop je toch voor minimaal 30 jaar, zo is de verwachting. Dat financier je dan ook voor minimaal 30 jaar en dan wil je ook duidelijkheid hebben. Bij elke maatregel die tussendoor weer wordt bedacht om even een pleister te plakken op een probleem, is er het risico dat de consument verontrust raakt. Dat is iets wat we moeten voorkomen. Er moet rust op die markt komen. Het verleden leert dat elke onrust ontstaat door middel van nieuwe regeltjes en aanpassing van wetgeving. Verder wijs ik op de ervaringen in het buitenland de afgelopen jaren. Ik noem daarbij specifiek Duitsland. De woningbouwproductie is daar van 500.000 in het jaar 2000 teruggedaan naar ongeveer 140.000 vorig jaar. Dat is daar overigens nooit een crisis genoemd; er is gewoon een daling van de woningbouwproductie geweest. De overheid heeft zich daar vier jaar geleden compleet teruggetrokken. Er is daar geen enkele vorm van belastingvoordeel of subsidie meer en de markt begint nu op een normale manier te reageren, zonder enige overheidsinvloed. Er ontstaan weer normale marktverhoudingen. Dus wellicht is een terugtrekkende overheid, zeker in het segment van de vrije markt en dus niet voor doelgroepen die hulp nodig hebben om te kunnen wonen, een verstandige keuze in plaats van voortdurende overheidsinmenging ten aanzien van alle doelgroepen in de markt. Dus maak een doelgroepenbeleid. Maak keuzes welke doelgroepen je wilt bedienen en laat de rest over aan de vrije markt tussen aanbieder en klant.

De heer **Knops**: Er zit enige tegenspraak in uw constatering. Enerzijds pleit u voor een overheid die even achterover moet leunen en niet continu moet interveniëren. Anderzijds refereert u aan het Duitse model waar die overheid een aantal stappen heeft gezet. Zegt u daarmee dat we in Nederland het Duitse voorbeeld moeten volgen?

De heer **Joosten**: Duitsland heeft zich helemaal teruggetrokken. Dat heeft vrijwel geen sociale woningbouw meer, nog slechts 11% van de productie. Bovendien kent het geen enkele belastingaftrek of fiscale voordelen meer. Kortom, de markt is daar wat betreft overheidsinvloed heel minimaal. Alleen ten behoeve van de mensen die echt een woning nodig hebben en die het echt niet zelf kunnen betalen, is er nog overheidsinvloed. Verder nul komma nul, buiten de ruimtelijkeorderingsvraagstukken natuurlijk.

De heer **Knops**: Zouden we in de Duitse situatie willen komen, dan zou er wel overheidsingrijpen moeten plaatsvinden op de huidige markt. Pleit u daarvoor of zegt u alleen dat het ook anders kan?

De heer **Joosten**: Ik pleit ervoor dat de overheid minder invloed uitoefent in het vrijesectordeel van de markt en het initiatief meer laat aan de markt en de klant.

De heer **Conijn**: We zitten in een overgangsfase. We zijn bezig de woningmarkt te hervormen. Dat gaat natuurlijk gepaard met onduidelijkheid en onzekerheid en met vervelende consequenties, ook vanwege de timing. Dat mag echter geen enkele reden zijn om die hervormingen te temporiseren of zelfs af te gelasten. Als starters geconfronteerd worden met een annuïtaire lening dan denk ik: prima, dat verkleint het risico voor de toekomst en vermindert de fiscale bevoordeling en het is een stap vooruit in de hervorming van de woningmarkt. Dus laten we de stappen die gezet zijn koesteren in plaats van daar allerlei kanttekeningen bij te plaatsen. Die hervorming is namelijk hard nodig.

De heer **Groot**: De heer Van Ewijk greep zo-even terug op het thema van de kredietverlening en de versoepeling van de hypotheekvoorwaarden. Je kunt je afvragen waarom het fenomeen van aflossingsvrije hypotheek nu juist in Nederland is ontstaan. Heeft dat wellicht ook niet iets te maken met ons pensioensysteem? Zodra banken weten dat er een goed pensioen na het werkzame leven komt, kunnen ze een aflossingsvrije hypotheek verstrekken. Heeft het Nederlandse pensioensysteem bijgedragen aan het opblazen van de hypotheekrenteaf trek?

De heer **Van Ewijk**: Ik dank u zeer voor de vraag; ik had al opgeschreven: pensioen versus hypotheek. U geeft eigenlijk al de verklaring die ikzelf wilde geven. Dus ik ben het helemaal eens met uw analyse. Dat Nederland hoge loan to value ratios heeft, heeft inderdaad te maken met ons pensioenstelsel. In andere landen spaar je vaak via je eigen woning; als je op 65ste dan je woning hebt afgelost, heb je een aardig vermogen opgebouwd, waarmee je je pensioen kunt betalen. Het is dan nog wel een probleem dat je dat vervolgens weer moet zien te verzilveren. In Nederland was het eigenlijk wel een logische reactie dat je naar aflossingsvrije hypotheek ging. De middelen voor je pensioen zijn via de pensioenfondsen geregeld. Die kennen hoge uitkeringen. Althans die dachten we te hebben, want intussen heeft de markt daar iets aan gedaan. Maar dat was wel de verwachting. Dan was het eerlijk gezegd ook vrij rationeel voor een huishouden om een aflossingsvrije hypotheek te

nemen met een hoge loan to value ratio. Daarbij speelt ook nog mee dat je aan het begin van je leven nog niet zo veel verdient. Je hebt je gezin. Bovendien start je al meteen met een flinke pensioenopbouw waar 20% van je salaris naartoe gaat. Dan is het niet zo gemakkelijk om meteen veel eigen vermogen in een huis te stoppen. Je ziet dus dat het pensioenstelsel een heel sterke invloed heeft gehad op de huizenmarkt. Als we teruggaan naar de structurele vragen, denk ik dat de huizenmarkt nauw gerelateerd is aan onze pensioenproblematiek. Vanuit financieel perspectief zou je kunnen zeggen dat die annuïtaire aflossing goed is, maar straks hebben we dan wel twee pensioenen. Je hebt straks dan een aardig vermogen wat betreft je eigen huis opgebouwd en daarnaast is er de hoge opbouw van de pensioenen. Dus je hebt straks twee keer een pensioen. Ik denk dat dit niet de optimale situatie is. Dus we kunnen iets gaan doen aan onze pensioenen en daarin wellicht iets minder ambitieus zijn, hetgeen de financiële buffers van mensen wat zou kunnen vergroten. Omdat de besparingen door de pensioenfondsen geregeld zijn en die fondsen soms ook wat procyclisch zijn, worden mensen in een crisis extra afgeknepen aan het pensioenfront. Dat heeft natuurlijk effecten op de huizenmarkt. Ik heb er dus niet een pasklaar antwoord op, maar op de een of andere manier zou je toch meer substitutie moeten nastreven, in de zin dat als je vermogen opbouwt via je huis, je dat minder via het pensioen doet.

De **voorzitter**: Er is volgens u een relatie tussen die twee.

De heer **Van Ewijk**: Een heel sterke.

De heer **Conijn**: Ik onderschrijf de analyse wat betreft de relatie. Wel wil ik nog wijzen op twee grote gevolgen die het niet aflossen nu heeft. Enerzijds zit een kwart van alle eigenaar/bewoners onder water. Er is niet afgelost. Door de hoge loan to value ratio kan men nu geen kant meer op. Men kan niet meer verhuizen. De doorstroming stagneert mede daardoor. Anderzijds zitten de banken nu met een enorm depositofinancieringsgat. Het pensioengeld is naar de pensioenverzekeraars gegaan, maar die hebben dat vervolgens belegd in het buitenland, zodat de banken met een groot probleem zitten. Een van de redenen waarom de hypotheekenberg zo groot en zo moeilijk beheersbaar is, is dat er niet wordt afgelost. Dat betekent dat die alleen maar groter kan worden vanwege de starters, de nieuwkomers op de woningmarkt. Om die twee redenen vind ik het goed dat er nu afgelost gaat worden.

De heer **Van Ewijk**: Tot nul of tot 70%?

De heer **Conijn**: Ik vind dat nu geen heel interessante vraag. Ik vind het belangrijk dat er nu een aflossingstempo wordt ingevoerd. Het zou heel goed kunnen dat over twintig jaar geconcludeerd wordt: we hebben nu voldoende afgelost, dus het hoeft niet meer. Dat is voor mij echter geen reden om nu al te beginnen met het temporiseren van aflossingen omdat je denkt dat je over 30 tot 50 jaar te veel afgelost zou hebben.

De heer **Joosten**: Dat verhaal over die 700.000 die onder water staan, moet je wel met enige voorzichtigheid bezien; Dat gaat er namelijk van uit dat al die 700.000 mensen op dit moment hun huis zouden moeten verkopen. Dat is echter niet aan de orde. Er is sprake van een tijdelijke situatie. Als over anderhalf jaar de prijzen weer zouden stijgen, is het probleem heel snel van de baan. Het aantal mensen dat hun hypotheek niet kan aflossen en daardoor failliet wordt verklaard is in Nederland het kleinste ten opzichte van de rest van Europa. Dus er ligt helemaal geen

probleem. Dus dat aantal van 700.000 is wat mij betreft een hype in de media en is dus geen wezenlijk probleem.

De heer **Conijn**: Het zijn er 800.000 volgens de laatste berekeningen. Een van de problemen is dat banken geen restschuld financieren. Het is een van de factoren waardoor mensen niet verhuizen. Natuurlijk geldt het niet voor alle 800.000, maar als 10% eigenlijk had willen verhuizen – dat zijn vooral starters die willen doorstromen – dan kan men dat nu niet. Ik vind het een groot probleem in de Nederlandse woningmarkt op dit moment dat die huishoudens in zulke grote aantallen onder water zitten zonder de mogelijkheid om te verhuizen.

De **voorzitter**: Dat is een van de punten waarnaar ook door deskundigen bij voorgaande blokken verschillend gekeken wordt.

Mevrouw **De Boer**: Ik hoor hier een pleidooi voor een minder cyclisch ingrijpen door de overheid. Waar de overheid een beetje een monopolie heeft, is het bepalen waar woningbouw gepleegd wordt. Vroeger gebeurde dat meer centraal via de Vinexwijken en nu bepalen decentrale overheden het met elkaar in regio's. Zou je dan niet wat meer bouwlocaties vrijer in de markt moeten zetten, vergelijkbaar met België en Duitsland, zodat je meer keuzemogelijkheden krijgt voor de consument?

De heer **Joosten**: In Duitsland en België worden woningbouwlocaties niet door de overheid in de markt gezet. Over het algemeen komt er een initiatief vanuit de markt waarbij deze aan de overheid vraagt om in bepaalde gebieden woningen te bouwen. Vervolgens vindt dan de bestemmingsplanprocedure plaats. Het is dus niet zo dat de overheid stimuleert om ergens grote bouwlocaties neer te zetten en er vervolgens de klanten bij zoekt. Dus dat proces is een beetje anders dan in Nederland.

Mevrouw **De Boer**: Maar gaan ze er dan gemakkelijker mee om?

De heer **Joosten**: Als het risico geheel bij de markt ligt – geen sociale woningbouw en geen subsidies – dan moet die vraag er zijn, want anders begint die markt er niet aan.

De **voorzitter**: Zegt een overheid in Duitsland dan altijd: als er een marktpartij is die risico wil nemen, dan mag het? Zijn er daar dus meer mogelijkheden om kavels te bebouwen?

De heer **Joosten**: Ja, omdat die kavels grotendeels in handen zijn van particulieren in plaats van gemeenten. De discussie over grondprijzen en grondbedrijven speelt daar dus geen rol. Het betreft gewoon een deal tussen de eigenaar van de grond en de ontwikkelaar die de grond koopt om een project te realiseren. De overheid faciliteert daar uitsluitend in het ruimtelijkeordeningsrecht. Daarbij is sprake van de reguliere afweging binnen een gemeente of zo'n project er wel of niet moet komen.

Mevrouw **De Boer**: Het is wel interessant te concluderen dat er in Duitsland minder grond in eigendom is van de overheid en dat men daardoor toeschietelijker is in de zin van: het risico ligt bij de markt, dus ga maar ontwikkelen.

De heer **Joosten**: De overheid in Duitsland heeft relatief weinig grond en heeft dus geen hoge risico's ten aanzien van de woningbouwproductie.

De heer **Boelhauer**: Ik denk dat dit als rijksoverheid heel moeilijk te bepalen is omdat de lokale woningmarkten steeds meer verschillen. Bovendien is het nu helemaal geen probleem aangezien er bouwlocaties in overvloed zijn. Dus laten we alsjeblieft weer in een situatie komen dat dit speelt, want dan betekent het dat de zaak ten goede is gekeerd. Een ander interessant punt waar ik zelf ook het antwoord niet op heb betreft het gedrag van ontwikkelaars en gemeenten. We hebben ooit geprobeerd om daarnaar een onderzoek te organiseren, maar daar kom je gewoon niet tussen. Zij hebben namelijk behoorlijk baat bij schaarste-creatie. Als ik met de heer Joosten praat, roept hij natuurlijk: dat doen we niet, wij bouwen natuurlijk. Gemeenten zullen het natuurlijk ook altijd ontkennen. Maar als je echt off the record doorvraagt, blijkt het wel degelijk te spelen. Het is echter moeilijk om daar achter te komen. Ze zijn namelijk toch gericht op winstmaximalisatie. Hoe dat in de praktijk en onder welke omstandigheden dat plaatsvindt, is iets waar we heel graag verder naar zouden willen kijken. Ik weet dus wel dat het gebeurt maar niet in welke mate.

De **voorzitter**: Wij willen juist graag weten in welke mate dat gebeurt.

Mevrouw **De Boer**: De laatste dagen hebben we inderdaad beluisterd dat er bij alle partijen in de keten een belang is om schaarste te creëren in de markt, zodat de prijzen ook kunstmatig hoog blijven. De heer Boelhauer zei zo-even dat er nog bouwlocaties in overvloed zijn vanwege de vraaguitval. Tegelijkertijd zegt hij dat het heel lang duurt voordat dergelijke locaties worden gerealiseerd. Ik ken zelf processen waarbij het langer dan negen tot tien jaar duurt. Vooruitkijkend zou je dus eigenlijk plekken voor woningbouw moeten aanwijzen, zodat wanneer de vraag er is, er sneller gebouwd kan worden.

De heer **Joosten**: Bij een groot deel van de woningbouwproductie die op de Vinexlocaties moest plaatsvinden, zijn de ontwikkelaars in feite uitgenodigd door gemeenten om die productie te realiseren. De suggestie moet namelijk niet gewekt worden dat we altijd voor winstmaximalisatie zijn geweest; we kregen namelijk ook de opdracht mee om een bepaalde productie te realiseren. Er stonden keiharde afspraken in de contracten met de gemeenten over het aantal woningen dat gebouwd moest worden in een bepaalde periode. Daar waren gewoon afspraken over gemaakt met elkaar. Doel was dus niet uitsluitend winstmaximalisatie maar ook het produceren van woningen om de woningnood op te lossen. Als ontwikkelaars werd ons daarin een rol toebedeeld.

Dan de vraag van mevrouw De Boer over het op voorhand aanwijzen van plekken. Dan kom je meteen terecht in het grondspeculatieverhaal. Als je ergens plekken gaat aanwijzen voor toekomstige woningbouw, dan begint meteen het circus van de eerste grondaankoop en de eerste speculant en ga zo maar door. Ik ben dus geen groot voorstander van het van tevoren aanwijzen van plekken waar misschien over twintig jaar woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

De heer **Van Ewijk**: Winstmaximalisatie is niets ergs. Daar drijft de economie op. Dus dat is een heel gezond principe. Wat betreft de machtspositie van gemeenten zou ik nog het volgende willen zeggen. We moeten wel beseffen dat de waarde van de grond stijgt als je die minder aanbiedt, maar dat je er niets aan hebt als je die grond niet verkoopt. Gemeenten zijn er uiteindelijk bij gebaat dat ze er geld voor krijgen en dat lukt alleen door die grond te verkopen. Ik heb er ooit samen met Marcel

Canoy een stukje over geschreven dat de logica hierbij toch wel wat anders is dan mensen denken.

De **voorzitter**: Voor dat stukje houden we ons aanbevolen.

Mevrouw **De Boer**: Zijn er niet voorbeelden denkbaar waarbij grondeigenaren de grond even hebben laten liggen omdat er zo'n stijgende lijn was in de grondpolitiekmarkt en de woningbouwmarkt dat het lucratief was om de grond bijvoorbeeld een jaar later in ontwikkeling te nemen?

De heer **Van Ewijk**: Dat is economisch gezien een heel verstandige beslissing. Je verkoopt huizen op het moment dat de vraag het grootst is. Dat is precies het mechanisme waardoor het aanbod zich aanpast aan de vraag.

De heer **Knops**: Ik wil even terugkomen op de situatie waarin gemeenten belangen hebben die ertoe leiden dat er schaarste gecreëerd wordt door hun dubbele positie als grondeigenaar en als degene die lokaal en regionaal coördineert. Is dat iets waarvan u zegt dat het er gewoon bij hoort en dat er geen betere manier is om het te organiseren? Of zouden we dat fundamenteel anders moeten organiseren door bijvoorbeeld de regierol bij de rijksoverheid neer te leggen in de vorm van rijksgrondbedrijven, waarbij de gemeenten alleen nog maar de ruimtelijkeorderingsrol wordt gegeven?

De heer **Van Ewijk**: Met grond is het net als met Van Gogh's. Er is een x-aantal schilderijen van Van Gogh in de wereld. Nu wordt gesuggereerd dat je beter af bent door Van Gogh's buiten de markt te houden of zelfs te vernietigen. Welnu, soms gebeurt dat inderdaad, maar je kunt dat beter niet doen. Uiteindelijk heb je uit economisch oogpunt alleen iets aan een Van Gogh als je dat ding verkoopt. Dus ik geloof niet zo hard in dat mechanisme van die machtspolitiek.

De heer **Boelhouwer**: Ik denk niet dat je het op nationaal niveau moet doen. Wel zou een regionaal op elkaar afgestemd grondbeleid helpen. Nu beconcurreren men elkaar vaak.

De **voorzitter**: Er wordt hier gezegd dat het economisch gedrag is, maar de vraag is of gemeenten zich altijd economisch moeten gedragen en elkaar moeten gaan beconcurreren. Het zijn geen marktpartijen. Het is een overheid.

De heer **Joosten**: Ik denk dat het niet goed is dat een gemeentelijke huishouding afhankelijk is van haar opbrengsten uit grond. De grondbedrijven zijn momenteel een van de belangrijkste inkomstenbronnen van de gemeentelijke huishouding. Ik heb er ernstige twijfels over of dat verstandig is.

De heer **Groot**: Ik heb nog een vraag over de woningbouwproductie in Nederland. We hebben gezien dat de woningbouwproductie in weerwil van de stijgende prijzen behoorlijk is afgenomen. Een van de belangrijkste componenten in die woningproductie waren de huurwoningen. In de tweede helft van de jaren tachtig en het begin van de jaren negentig is de productie van huurwoningen enorm gedaald. Kan de heer Conijn aangeven wat daarvan de belangrijkste oorzaken zijn geweest? Heeft die instortende productie van huurwoningen ook een rol gespeeld bij de prijsstijging van woningen, dit volgens het beginsel dat bij de woning-

markt sprake is van communicerende vaten? Als een component wegvalt, kan ik mij voorstellen dat dit bijgedragen heeft aan die prijsstijging.

De heer **Conijn**: Wat betreft de productie van huurwoningen is er een enorme piek geweest in het begin van de jaren tachtig. De bouw van corporatiewoningen werd toen gebruikt in het anticyclische beleid op de woningbouwmarkt. Dus toen hadden we aantallen van tegen de 100.000 huurwoningen. Met name in de jaren negentig werd dat na verloop van tijd steeds minder; de bouw van huurwoningen nam steeds meer af. Daar zijn wat mij betreft twee belangrijke oorzaken voor. De eerste is dat er in die jaren een grote opleving was van de koopsector; er werden steeds meer koopwoningen gebouwd. De tweede is de brutering en de heroriëntatie bij corporaties op hun rol en hun financiële mogelijkheden. Daarvoor werd de nieuwbouw altijd gesubsidieerd door de overheid en in de jaren negentig werd dat mede door de brutering beëindigd. Dan zie je dat er in het begin van deze eeuw een discussie opbloeide over de vraag of de corporaties niet teveel op hun vermogen blijven zitten. Je ziet dan weer een stijging van de bouwproductie door corporaties, mede omdat de financiële mogelijkheden daartoe er waren en omdat de heroriëntatie in feite haar rol vervulde. Vanaf 2003, 2004 zie je de bouw van corporatiewoningen weer sterk toenemen tot op het huidige niveau van 30.000.

De heer **Groot**: Durft u dan de stelling aan dat de scherpe daling van de huurwoningenproductie heeft bijgedragen aan de prijsstijging op de woningmarkt nadien? En werd dit ook voorzien?

De heer **Conijn**: Dit werd absoluut niet voorzien. Ik denk dat dit geen processen zijn die bewust zijn aangestuurd. Ik denk dat dit door bepaalde factoren is ontstaan. Ook denk ik dat dit mede heeft bijgedragen tot de vraag naar koopwoningen. U moet wel realiseren dat de economische omstandigheden in de jaren negentig dusdanig waren dat er ook vraag naar koopwoningen was, even los van de vraag of dit mede werd veroorzaakt door het minder bouwen van huurwoningen. Het was een periode waarin de koopmarkt bloeide en er dus veel koopwoningen werden gebouwd en mede in samenhang daarmee minder huurwoningen.

De heer **Groot**: Of het kan andersom zijn, namelijk dat men niet meer terecht kon in een huurwoning en men de koopwoningmarkt werd opgedreven. Dat kan natuurlijk ook.

De heer **Conijn**: Ja, wisselwerking. Het is heel moeilijk om oorzaak en gevolg te scheiden. Het zijn twee samenlopende processen.

De **voorzitter**: Het is bijna vijf uur. Aan mij de dankbare taak om een paar hoofdlijnen uit dit gesprek te noemen.

U bent van mening dat nieuwbouw volgend is op de bestaande prijzen, ook puur vanwege de beperkte omvang van de nieuwbouw ten opzichte van de grote bestaande voorraad. U noemt dat een voorraadmarkt.

Verder zegt u: zie het vooral als een markt en kijk vooral naar de verstoring van vraag en aanbod want daar kun je als overheid misschien iets van vinden, maar ga er niet te veel als overheid in zitten.

De heer Conijn heeft de waarde kloof tussen huur en koop benadrukt. Ook dat is in vorige gesprekken naar voren gekomen. Met name de private huursector, eigenlijk de enige ongesubsidieerde, ongesteunde sector die zou kunnen bijdragen aan de doorstroming, is er eigenlijk niet. Ik zie u ook

allemaal knikken nu, zeg ik met het oog op het stenografisch verslag, zodat een ieder kennis kan nemen van de overeenstemming op dit punt. De heer Joosten zegt dat er eigenlijk niet sprake is van een markt maar van een gedomineerde, geplande en geïnstitutionaliseerde en door de overheid productiegestuurde markt, waarbij de segmentatie van bovenaf wordt geleid. Hij noemde daarbij de 30% sociale huur.

Volgens de heer Van Ewijk is er geen sprake van kunstmatige schaarste, maar naar zijn mening maken lange looptijden wel dat de elasticiteit wordt beperkt en dat er heel traag gereageerd wordt.

Verder is door u hier letterlijk gezegd dat de prijs eigenlijk de bestaande marktwaarde is en dat die heel transparant is. Vervolgens zegt u dat daarop ook de kosten en misschien ook wel de marges worden ingericht. Dat is dus een vraagstuk van verdeling binnen de keten en heeft dus niet zozeer invloed op de eindprijs, maar is wel interessant voor de vraag of een product uitgezet kan worden en is ook van invloed op de kwaliteit. Dat is dus wel relevant. Alleen, de eindprijs beïnvloeden ziet u niet zo snel gebeuren, ook omdat u de kosten niet relevant vindt.

Over het anticyclisch beleid verschilt u onderling wel enigszins van mening. Als het al zou kunnen, is het de vraag of je het ook zou moeten willen. De heer Boelhouwer zegt dat het wel degelijk kan omdat er maatregelen zijn die duidelijk laten zien dat een draai van de overheid aan een knop tot resultaat leidt, maar er zijn ook mensen die zeggen dat we door de zure appel moeten bijten. Kortom, dat is een discussie waar we niet uitgekomen zijn, maar dat hoeft ook niet.

Met betrekking tot het centraal aanwijzen van meer bouwlocaties bent u terughoudend, maar u geeft wel aan dat er in Nederland meer restrictiviteit is dan andere landen, hetgeen wel invloed heeft op de mogelijkheid om vraag en aanbod met elkaar te laten interacteren. De heer Conijn zegt dat dit ook voordelen heeft gehad. De ruimtelijke ordening van Nederland ziet hij als iets positiefs wat heeft bijgedragen aan een soort maatschappelijke meerwaarde.

Volgens mij waren dat de belangrijkste punten. Ik wil u allen heel erg danken voor uw inzet, voor uw schriftelijke bijdrage, voor uw inbreng het afgelopen anderhalf uur en voor uw geduld om allerlei vragen te beantwoorden van de leden van de commissie. In april zullen we komen met ons rapport en dan hoop ik dat u terug kunt lezen dat een aantal van de dingen die ons verteld hebt, zijn meegenomen.

Hiermee is tevens een eind gekomen aan de tweede dag van de gesprekken. We hebben eigenlijk alle gesprekken met deskundigen gehad, hoewel er in februari nog een soort restbijeenkomst is.

Sluiting 17.00 uur.

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENGESPREK

Voorzitter: Groot

Griffier: Thomassen

Aanwezige leden: Groot en de Boer.

Gesprek met:

dhr. Jaap van Duijn, voormalig Robeco en auteur «De Schuldenberg», dhr. Michiel van Leuvensteijn, Algemene Pensioen Groep, dhr. Gert Middelkoop, econometrist en planoloog, dhr. Peter Boerefijn, woningcorporatie Habion, dhr. Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Woningmarkt, dhr. Lans Bovenberg, hoogleraar Economie

Woensdag 13 februari 2013

Aanvang 15.00 uur

BLOK I Financiering

De **voorzitter**: Gezien de tijd wil ik beginnen. Ik heet u eerst allemaal welkom: de mensen die hier aanwezig zijn, de leden van de commissie, de mensen die thuis meekijken en de mensen die op de tribune zitten. In het bijzonder heet ik de deskundigen welkom, die de moeite hebben genomen om vandaag bij ons te zijn.

Deze commissie is een onderdeel van de onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. Dit onderzoek heeft tot doel om er op enige afstand voor te zorgen dat de Tweede Kamer meer kennis krijgt over de werking van de woningmarkt en de totstandkoming van prijzen. Op basis van deze kennis kan toekomstig beleid worden ontwikkeld. De commissie hoopt haar onderzoek in april te presenteren.

Alvorens ik kort vertel hoe wij vandaag te werk gaan, wil ik de commissieleden de gelegenheid geven om zichzelf voor te stellen.

Zoals bekend is deze parlementaire onderzoekscommissie een onderdeel van de onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. Dit onderzoek heeft tot doel om te kijken naar de werking van de Nederlandse woningmarkt in de afgelopen decennia en meer inzicht te krijgen in de invloeden die er zijn geweest op de prijsvorming van huizen. Dit inzicht vormt de basis voor meer kennis in de Tweede Kamer om in de toekomst beleid te kunnen voeren voor de woningmarkt, waar dat gewenst is door de politiek.

Ik zal de leden van de commissie kort de gelegenheid geven zich voor te stellen. Vervolgens krijgen de genodigden twee minuten de gelegenheid om een soort aftrap te geven. Daarna volgt een interactief gesprek.

Van deze bijeenkomst wordt een stenografisch verslag gemaakt. De bijeenkomst is ook openbaar te volgen via www.tweedekamer.nl. Wat u zegt wordt dus niet alleen gevolgd maar ook opgeschreven, en is later beschikbaar voor iedereen die er gebruik van wil maken.

Laten wij beginnen met een voorstelrondje.

Mijn naam is Ed Groot. Ik ben tijdelijk voorzitter van deze commissie.

Ik ben Tweede Kamerlid voor de Partij van de Arbeid. Ik ben fiscaal woordvoerder en lid van de tijdelijke commissie Huizenprijzen.

Mevrouw **De Boer**: Ik ben Betty de Boer, van de VVD-fractie. Ik zit nu tweeënhalve jaar in de Kamer. Ik was eerst woordvoerder volkshuisvesting en ben sinds oktober woordvoerder openbaar vervoer. Ik ben vanuit mijn vorige woordvoerderschap aangeschoven bij deze commissie.

De heer **Van Duijn**: Voorzitter, dank u wel. Ik ben Jaap van Duijn. Ik was van 1983 tot 2005 werkzaam bij de Robeco Groep, en daar verantwoordelijk voor de beleggingen. Daarvoor was ik hoogleraar economie, overigens ook tijdens mijn functie bij Robeco. Ik ben nu op andere plekken toezichthouder, bestuurder, columnist en econoom.

De heer **Van Leuvensteijn**: Voorzitter, dank u wel. Ik ben Michiel van Leuvensteijn. Ik ben momenteel werkzaam bij de APG, de Algemene Pensioen Groep. Ik ben daar een jaar geleden begonnen. Voor die tijd werkte ik twaalf jaar bij het Centraal Planbureau. Uit dien hoofde heb ik gepubliceerd over de woningmarkt, de hypotheekmarkt, de banken, de concurrentie bij banken. Ik heb ook bijna een jaar gewerkt bij de Europese Centrale Bank.

De **voorzitter**: Ik vraag u of u nu een korte aftrap wilt geven, of hebt u liever dat we gelijk naar de vragen gaan?

De heer **Van Leuvensteijn**: U vroeg eerder of wij een boodschap hebben. Ik heb het volgende te zeggen. Ik wil eerst duidelijk gezegd hebben dat ik hier nu spreek op persoonlijke titel en dat mijn meningen en opinies niet altijd in lijn hoeven te lopen met die van mijn werkgever APG. Ik wil daar nu aan toevoegen hoe ik denk over de woningmarkt. Deze commissie heet «Huizenprijzen». Dat zette mij in eerste instantie een beetje op het verkeerde been. Ik denk niet dat het belangrijkste onderwerp op de woningmarkt de huizenprijzen zijn. Ik denk dat het het belangrijkste is om na te gaan hoe aanpassingen op de woningmarkt op een vlotte manier kunnen plaatsvinden, dus hoe de werking van deze markt kan worden verbeterd, zowel van de koopmarkt als van de huurmarkt. Ook heb ik het over de financieringsmarkten daarachter: de hypotheekmarkt, maar ook de financiering van de sociale woningbouw. Ook die kunnen transparanter worden en beter functioneren.

Ik denk dat het vandaag vooral zal gaan over de hypotheekmarkt, in dit blok over financiering. Ik vind dat in het algemeen een niet erg transparante markt. De precieze kosten en winstmarges zijn er onduidelijk. Ook is onduidelijk of de kosten voortkomen uit inefficiënt opereren of dat het kosten betreft die men nu eenmaal moet maken bij funding. Ik denk dat deze intransparantie sinds het uitbreken van de crisis alleen maar groter is geworden en dat de marges in de hypotheekmarkt groter zijn geworden. Ik vind het verder heel bijzonder dat sinds het uitbreken van de crisis het aantal banken dat staatssteun ondervindt of als staatsbank kan worden getypeerd, sterk is vergroot. Ik vind dat er uit dien hoofde een verantwoordelijkheid voor de overheid is om te zorgen voor meer transparantie en concurrentie op deze markt.

In deze markten met overheid, hypotheek en banken is sterk sprake van een soort impliciete garantstelling: de overheid heeft impliciet een garantstelling gegeven voor de banken, maar die geldt dus ook voor een aantal instrumenten die op dit moment actief zijn op de woningmarkt, zoals de Nationale Hypotheek Garantie. Ik denk dat het beter zou zijn om deze garantie vooraf meer te expliciteren, en dus niet achteraf een

garantie impliciet te regelen. Dat geeft de mogelijkheid om meer te sturen op de garantie zelf, omdat je die van tevoren hebt gegeven. Dat gezegd hebbende, vind ik dat er ook een mogelijkheid is om te kijken naar verbeteringen aan de kant van de financiering door de banken, met name op de hypotheekmarkt. Dat kan bijvoorbeeld via de oprichting van een Nationale Hypotheekbank: een bank die niet zozeer zelf hypotheeken verschaft, maar opereert tussen de geldverstrekkers en de beleggers. In het licht van de mij bekende artikelen van Bovenberg en Peter van den Berg in de Economisch Statistische Berichten van december, lijkt mij dat op die manier een behoorlijke rentedaling kan worden bereikt.

De heer **Van Duijn**: Even wat korte bullet points als aftrap, met constatering en opinies.

De huizenprijzen zijn overal gestegen, in Nederland niet eens meer dan in andere landen. Ik weet sowieso al een land of acht waar ze uiteindelijk meer zijn gestegen dan in Nederland. Het was dus een internationaal fenomeen.

De hypotheekrenteaf trek bestond al, en is op zichzelf dus niet de oorzaak van de stijging, maar wel de reden voor het hoge prijsniveau in Nederland. We zijn dus vanaf een hoog niveau meegestegen. Uit dit gegeven kun je ook concluderen dat de hypotheekrenteaf trek zinloos is vanuit het perspectief van de huizenkoper, want hij betaalt daardoor gewoon navenant meer en raakt zo onmiddellijk zijn voordeel kwijt. Wat gebeurde er in al die andere landen, waardoor de prijzen stegen? Ik denk dat daarvoor drie oorzaken zijn. Volgens mij was de voornaamste de gestaag dalende rente tussen 1980 en nu. Ten tweede was daar het optimisme in de jaren negentig rond de internetrevolutie. Ten derde was er het steeds verder onderschatten van de risico's door banken. Ook dat gebeurde zowel in Nederland als in andere landen.

De hypotheekrenteaf trek is wel de oorzaak van de hoge hypotheekschuld. Hij heeft dus geen problemen opgelost, geen voordeel geboden voor de huiseigenaars, maar heeft wel gezorgd voor een maatschappelijk probleem: een hoge hypotheekschuld. Nederlandse huishoudens kunnen bij wijze van spreken twee keer zo veel lenen als huishoudens in andere landen. Nou, dat hebben we geweten. Het heeft de economie geweldig kwetsbaar gemaakt, omdat we nu met al die huishoudens zitten die een huis hebben dat minder waard is dan hun schuld. Op dit moment zijn de huizen volgens mij nog steeds overgewaardeerd. De huizenprijzen relaterend aan de nieuwbouwkosten van woningen en aan andere maatstaven als huren en inkomens, denk ik dat er minstens nog 10% af moet. De beste hulp die starters kunnen krijgen, komt eigenlijk niet van de overheid, maar van verkopers, die hun huizen wat realistischer moeten neerzetten, dus met lagere prijzen. De beste steun voor de huizenkoper is dus een lagere huizenprijs; dan komt een huis namelijk meer binnen bereik.

De hypotheekrente lijkt hoog, maar is dat niet. Het is meer het geval dat de kapitaalmarktrente voor overheden in de veilige landen extreem laag is. Uitgaande van de huidige inflatie van 3% en een reële rente van historisch 2,5% en wat opslag die een gezin betaalt voor een hypothecaire lening, kom je al gauw aan 6%. Onder andere omstandigheden zouden wij dat heel normaal vinden, ondanks het feit dat het in Duitsland misschien lager is. In absolute zin is de hypotheekrente niet hoog. Wij vinden ook dat de banken hun eigen vermogen moet versterken. De rentemarge is een van de klassieke manieren om dat te doen.

Aankopen zijn eigenlijk steeds verder naar voren gehaald door een steeds soepelere financiering en steeds lagere aanbetalingen. Nu zitten we in de situatie dat we de omgekeerde weg moeten gaan bewandelen; we moeten

terug. Dat wil zeggen dat starters eerst een paar jaar moeten sparen voordat zij aan een huis kunnen gaan denken. Ik denk dat we teruggaan naar een tijd dat een aanbetaling van 25% normaal wordt gevonden, zoals dat in veel landen nog steeds is.

Mijn conclusie is dus: niet al te veel doen. Laat banken zich vooral weer prudent gaan gedragen. Laat starters vooral weer voor een huis gaan sparen. Laat de verkopers realistisch worden en hun vraagprijzen verlagen. Tot slot moet de hypotheekrenteaftrek veel verder worden beperkt dan nu, want het lijkt nu eigenlijk helemaal nergens op. Dit is een typisch Nederlandse coalitieoplossing: een klein beetje, in heel trage stappen. Over een paar jaar zullen we hier weer staan, want als de marktrente echt omhooggaat, wordt de aftrek onbetaalbaar voor de overheid: dan gaat het namelijk niet meer over 12 miljard, maar al gauw over 16 à 20 miljard. Dan staat de heer Rutte weer voor de Kamer en zegt hij: nu gaan we het voor 30 jaar oplossen. In ieder geval is dat nu niet het geval. We hebben nog geen oplossing van het probleem. Ik heb het nog niet gehad over de financiering, maar daar komen we zo wel over te praten.

De voorzitter: Dat is een heel wenkend perspectief. Voor de goede orde: deze commissie kijkt vooral naar het verleden, dus het is niet de bedoeling dat wij in de sfeer van aanbevelingen komen. Dat neemt niet weg dat wij lessen kunnen trekken uit het verleden en dat die zekere politieke implicaties kunnen hebben. Laten we ze echter wel aanvliegen vanuit wat we van het verleden hebben geleerd.

Om te beginnen wil ik aanhaken bij het betoog van de heer Van Duijn. Ik dank u voor de position paper die u hebt gestuurd. U zegt dat de huizenkoper geen enkel voordeel heeft van de hypotheekrenteaftrek. Dat is een boude stellingname, in zoverre dat deze volkomen haaks staat op het klassieke leerstuk van de hypotheekrenteaftrek als instrument voor de bevordering van het eigenwoningbezit. Je kunt uw redenering eigenlijk nog verder doortrekken. Als die hypotheekrenteaftrek alleen maar leidt tot een hogere schuld, blijf je natuurlijk uiteindelijk wel met die hogere schuld zitten. Zou je zo ver kunnen gaan dat per saldo de balans uiteindelijk negatief voor het land doorslaat?

Nog een tweede vraag. Nederland is van oudsher, ik zou haast zeggen al vanaf de zeventiende eeuw, een land dat heel prudent is met zijn financiën. We hebben het altijd over de spaarzin van de Nederlanders. U heeft ons een staatje gegeven. Hoe komt het toch dat in Nederland de loan-to-value-verhoudingen zo veel verder zijn opgerekt dan in andere landen? Dat zou toch niet moeten passen bij de Nederlandse cultuur?

De heer Van Duijn: Onder economen wordt al tientallen jaren de redenering aangehangen dat de hypotheekrenteaftrek niets anders doet dan de prijzen verhogen. Voor economen is het dus niet zo'n boude stelling. Ik kan me gezelschappen herinneren die het al twintig jaar geleden hierover hadden. Het is ook gewoon logisch. Je leent twee keer zo veel als een ander en het wordt makkelijker om met meer brandstof naar de bank te gaan en zo ook om de prijs van een huis op te drijven. Dat blijkt ook wel als je de huizenprijzen vergelijkt met die in andere landen; met name met de omliggende landen, waar vergelijkbare huizen altijd veel goedkoper waren. Ik zou willen beweren dat de hypotheekrenteaftrek per saldo sterk negatief werkt, want hij heeft geleid tot die hogere schuldenlast. Er zat de foute veronderstelling achter – die historisch al fout was en analytisch net zo fout – dat huizenprijzen niet kunnen dalen. Inmiddels zijn er allerlei studies, Nederlandse en buitenlandse, waarin je kunt zien dat de reële stijging van huizenprijzen gecorrigeerd voor inflatie,

door de tijd buitengewoon gering is: minder dan een procent per jaar, in sommige landen zelfs dicht bij nul. Dat betekent dat als prijzen stijgen, ze ook weer onevenredig moeten dalen om terug in het gareel te komen. Mij valt op dat we helemaal niets hebben geleerd van het vrij recente verleden: een 30%-daling van de gemiddelde huizenprijzen van 1978 tot 1984. Waarom was dat toen geen probleem? Ten eerste omdat minder mensen toen een huis hadden; dit raakte dus minder mensen. Ten tweede, veel belangrijker, waren de huizen die toen waren gekocht, met veel meer eigen geld gefinancierd. Men zat dus veel minder massaal onder water dan nu. Nu zie je de andere kant hiervan. Voor mijn gevoel is de balans sterk negatief. Dit drukt de ontwikkeling van de economie via de vermogenspositie van gezinnen. Daardoor doet Nederland het ook slechter dan veel andere landen. Uiteindelijk hebben we er geen enkel voordeel van gehad. De overheid moet bijspringen als het zo ver komt, omdat de schuldenlast blijft bestaan. Ik denk dat het saldo voor de economie negatief doorslaat.

In antwoord op uw tweede vraag het volgende. Ik denk dat in de loop der jaren – en dat lijkt me wel een beetje Nederlands – een vals gevoel van veiligheid is ontstaan: we worden toch altijd wel gered, het gaat wel goed, alles is in Nederland wel geregeld. Een van de meest opvallende zaken bij een vergelijking tussen de Noord-Europese en de Zuid-Europese landen is altijd dat in de zuidelijke landen heel weinig wordt geleend en men daar zijn bezit in stenen met eigen vermogen heeft gefinancierd. Men heeft dit altijd verre van overheidsbemoediging gehouden. Men moet het daar van zichzelf hebben. Het enige land dat een beetje op Nederland lijkt, is Denemarken: ook een noordelijk land, met een hoog vertrouwen in een overheid die mensen wel zal redden, met ook een hoge financieringslast, met huizenprijzen die trouwens inmiddels harder zijn gedaald dan de Nederlandse: Denemarken staat nu al op min twintig. Dit staat allemaal tegenover het Zuid-Europese model, waar men meer vertrouwt op zichzelf en minder op de overheid. Ik denk dus dat er een vals gevoel van veiligheid was: wij worden toch wel gered. Ik denk dat ook impliciet of expliciet bij de banken het gevoel leefde dat het niet fout kon gaan. En er was natuurlijk de foute veronderstelling dat de huizenprijzen altijd zouden stijgen.

De **voorzitter**: In de zesde en zevende bullet in uw position paper hebt u het over het pensioensparen. Ik vermoed dat u ook een relatie ziet met het pensioensparen, namelijk dat de mogelijkheden om hypotheecair te lenen daardoor worden vergroot. Is het een sterk verband? Nederland heeft een uitgebreid pensioenstelsel, waardoor banken wellicht weten dat het wel goed komt met de aflossing. Dit zou hen bereid kunnen maken om hogere hypotheekschulden te accepteren.

De heer **Van Duijn**: Ik heb de afgelopen jaren geleerd dat bankiers net gewone mensen zijn. In tijden van optimisme zijn zij mogelijk nog optimistischer dan gewone burgers. De banken hebben de conjunctuur dus versterkt in de hausse, en doen nu hetzelfde in de baisse. Dat heeft volgens mij meer te maken met het onderschatten van risico's en niet willen zien dat huizenprijzen konden dalen; anders had men dat natuurlijk niet gedaan. Hetzelfde geldt overigens voor de kredietverlening aan de bedrijven. We kennen de verhalen van de Rabobank, die bijvoorbeeld tegen een binnenvaartschipper zei: joh, leen nog een miljoen extra, want dan kun je meteen een groot nieuw schip kopen. Twee jaar later geeft de bank dan even niet thuis, als die schipper met onderbezetting heeft te maken. Ik leer hiervan het volgende. Er was een algemeen optimisme in de maatschappij: the Great Moderation van de jaren negentig, de rente

was laag, er kwam nooit meer een recessie. In dat klimaat zijn overal de prijzen gestegen, ook bij ons. Ik geloof niet dat banken ooit de koppeling hebben gelegd met het hypotheekvermogen dat misschien wel als bron gebruikt kon worden. Men heeft gewoon gefinancierd omdat men dacht dat dit een goede vorm van kredietverschaffing was. En men heeft de risico's totaal onderschat, ondanks het feit dat twintig jaar ervoor de prijzen soms waren gehalveerd, bijvoorbeeld van dure huizen. Dat was nog niet zo lang geleden, maar we leren kennelijk heel weinig.

De voorzitter: Ik ga even door naar de heer Van Leuvensteijn. U had het over de intransparantie van de hypotheekmarkt in Nederland. Ik moet u eerlijk zeggen dat ik niet echt goed heb begrepen wat u daarmee precies bedoelt. Is die intransparantie van de Nederlandse hypotheekmarkt groter dan in andere landen? Wijkt Nederland af? En wat houdt het in als je de Nationale Hypotheek Garantie en andere garanties expliciet zou maken? Wat moet je daarvoor precies doen?

De heer Van Leuvensteijn: Eerst maar de vraag over de transparantie: wat maakt de hypotheekmarkt in Nederland intransparant? Ik denk dat het probleem is dat niet duidelijk is welke kosten de banken precies moeten maken. Ik denk dat dit iets te maken heeft met de financieringsstructuur van de banken. Tot nu toe werden hypotheekleningen door hen altijd gefinancierd uit deposito's, maar ook door hypotheekleningen te securitiseren: door de risico's door te verkopen en daardoor weer een nieuwe geldbron te maken; daarmee konden nieuwe hypotheekleningen worden gefinancierd. Die laatste bron is nu weggefallen of, beter gezegd, veel duurder geworden. De veel hogere kosten worden doorberekend aan de klant, maar hoe hoog die precies zijn en in hoeverre met name veranderingen in de variabele rente inderdaad te maken hebben met deze hogere kosten of met een hogere winstmarge, is niet helder. Dat kan veel helderder worden gemaakt als de funding van deze hypotheekleningen als het ware zou kunnen worden gegarandeerd door de overheid, waardoor ook het risico vanuit de funding veel duidelijker zou zijn. Zo kan men ook een veel betere scheiding maken tussen wat winstmarge is en wat niet.

Is het veel hoger dan in andere landen? Jaap zegt heel duidelijk van niet. Ik ken studies van met name Maarten Schinkel van de Universiteit van Amsterdam, die laten zien dat de ontwikkeling van de rente in Nederland in vergelijking met die in Frankrijk en Duitsland eigenlijk heel synchroon loopt tot ergens in 2009. Daarna zie je de rente in die landen dalen – inderdaad ook vanwege het beleid van de ECB – maar diezelfde rentedaling wordt niet doorgegeven aan de hypotheekmarkt. Maarten Schinkel geeft aan dat dit te maken heeft met de structuur van de hypotheekmarkt. In Nederland is op dat moment een aantal banken afhankelijk van staatssteun. De Europese Commissie heeft tegen deze banken gezegd dat zij niet mogen concurreren, dus hun prijs niet scherp mogen ondercutten. Vervolgens heeft de Rabobank, die al leider was, de prijs hoog gehouden; zij is dus niet meegegaan met die beweging. Aangezien de rest vanwege die bepaling niet kon reageren, is de rente hoger gebleven. Dat is de analyse van Maarten Schinkel. Als u daar behoefte aan hebt, kan ik die u doen toekomen.

De voorzitter: Nou, heel graag. U bepleit de oprichting van een Nationale Hypotheekbank. Ik denk dat zo'n soort intermediair die hypotheekleningen op zijn balans neemt en obligaties doorverkoopt, in de ontwikkelde financiële markt van Nederland vanzelf tot stand zou moeten kunnen komen. Voor zoiets zou toch een markt moeten zijn? Door welke belemmeringen gebeurt dit niet vanzelf? Is dat een vorm van onvolkomen concurrentie?

Wat zou de rol van de overheid moeten zijn om zo'n hypotheekbank van de grond te krijgen?

De heer **Van Leuvensteijn**: Dit is een idee dat ik kreeg op basis van de artikelen van Bovenberg en Peter van den Berg. Komt zo'n bank zelf tot stand? Op zich zou die vanzelf tot stand moeten kunnen komen, maar het zou dan wel een bank zijn met een winstoogmerk. Ik zou dat niet willen. Ik zou eerder een bank willen hebben waarbij het risico zo laag mogelijk is en is afgedekt door de overheid, vooraf en expliciet. In dat geval kan de overheid ook zelf bepalen hoe groot het bereik van haar eigen garantie is, en op een gegeven moment zeggen: het is genoeg. Het is juist belangrijk dat zo'n hypotheekbank geen private partij is. We hebben er voorbeelden van gezien in Amerika dat zo'n hypotheekbank wel een private partij is, dus een winstoogmerk heeft. Een bank die aan de ene kant een winstoogmerk heeft en aan de andere kant de garantie van de overheid uitvoert ... Dat gaat niet samen.

De heer **Van Duijn**: In Amerika had je Fannie Mae and Freddie Mac. Daar zat natuurlijk de doelstelling van de overheid achter om het woningbezit te bevorderen; dat was de expliciete doelstelling. Nou, dat heeft men dus ook geweten. Inmiddels daalt dit daar weer. De eerste vraag zou dus moeten zijn: doe je dit omdat je het woningbezit verder wilt stimuleren? Maar als je erover nadenkt, zou het volume aan uitstaande hypotheekrenteaftrek veel geringer zijn zonder de hypotheekrenteaftrek. Volautomatisch zouden de huizenprijzen lager zijn en zou de funding ook een stuk makkelijker zijn. Zo kom je terug op de hypotheekrenteaftrek als systeem dat het hele zaakje opblaast, dat leidt tot een grotere financieringsbehoefte en daarmee tot de noodzaak van funding die door de banken kan worden verzorgd. Ik zou zeggen: als je toch een probleem hebt, schaf dan die hypotheekrenteaftrek af. Dan vang je twee vliegen in één klap. Het hele fundingprobleem is dan verdwenen, want dan wordt er weer normaler gefinancierd en zijn de bedragen ook veel geringer.

De heer **Van Leuvensteijn**: Mag ik daarop reageren? Ik ben het op zich eens met de analyse van Jaap van Duijn dat de hypotheekrenteaftrek een factor is die de schuldenberg op de hypotheekmarkt enigszins heeft opgeblazen. De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zou op zich dus ook een manier kunnen zijn om deze multiplier eruit te halen. Je zit nu echter met een overgangsproblematiek: mensen hebben nu eenmaal schulden en die zijn gebaseerd op deze hypotheekrenteaftrek. Je kunt er dus over nadenken of je in deze tussenfase enerzijds de hypotheekrenteaftrek kunt afschaffen – wat volgens mij 12 miljard scheelt op de begroting, een mooi bedrag – en anderzijds de rente kunt verlagen door het fundingprobleem van de banken voor een groot deel weg te nemen, waardoor de banken hun energie ook meer zouden kunnen richten op het midden- en kleinbedrijf.

Mevrouw **De Boer**: De verleiding is nu wel heel groot om een politiek debat te gaan voeren over nut en noodzaak van de hypotheekrenteaftrek. Op macro-economisch vlak hebt u waarschijnlijk wel een punt: het zou niet leiden tot een lagere hypotheekschuld, maar wel tot lagere restschulden. Je kunt het dus macro-economisch benaderen, maar ik ben volksvertegenwoordiger en heb te maken met mensen die een hypotheek hebben en die daardoor ongelooflijk in problemen zouden komen. Dat zou een van de desastreuze gevolgen zijn van uw mening. Nogmaals, de verleiding is wel heel groot om dat debat nu aan te gaan, maar laat ik me beperken. Het moest wel even worden gezegd. U zegt dat

de prijzen enorm zijn gestegen. In de afgelopen tijd heeft de commissie ook gevonden dat de bouwelasticiteit in Nederland laag is door die discrepantie tussen vraag en aanbod. Ik geloof best dat die hypotheekrenteaftrek een zekere rol heeft gespeeld, maar die bestaat al sinds 1902, is dus niet net bedacht en heeft geen plotseling schokeffect gehad waardoor de vraag enorm toenam. Er was natuurlijk vertrouwen van de consument in de woningmarkt; de prijzen stegen voortdurend. Maar er werd ook te weinig gebouwd, omdat de vraag heel groot was en het aanbod relatief veel kleiner. Het duurt acht jaar voordat je er substantieel nieuwe woningen bij kunt bouwen. We hebben gewoon niet genoeg kunnen bijbouwen om aan de vraag te kunnen voldoen. Op de hypotheekmarkt kom ik zo terug. Volgens onze bevindingen had de bouwmarkt een groter aandeel hierin. Wat is uw optiek? Hoe verhoudt het ene zich ten opzichte van het andere? U wijst heel duidelijk de hypotheekrenteaftrek aan als de grote hoofdschuldige. De mensen konden natuurlijk door die hypotheekrenteaftrek makkelijker lenen, of in ieder geval een groter bedrag. Dat is inmiddels wat lastiger geworden. Hoe duidt u dit, los van de hypotheekrenteaftrek? Banken werkten mee, het kon allemaal. Hoe beschouwt u de factor dat mensen zo makkelijk konden lenen, als oorzaak voor de stijging van de huizenprijzen of in ieder geval voor het huidige functioneren van de woningmarkt?

Verder had u het over een vals gevoel van veiligheid. Volgens mij is dat geen vals gevoel, want het is hier relatief veilig. We hebben natuurlijk die NHG die zaken opvangt, we hebben de WW-uitkering, we hebben bijstand, we hebben nog heel veel vangnetten. In Amerika konden mensen hun sleutels inleveren bij de banken. Zij hebben daar überhaupt geen vangnet. Hier hebben we een vangnet en komt de overheid zelfs voor de banken op.

Ik schrok een beetje van die hoge rente in u beiden verhalen; graag een reactie van u beiden dus. Doordat we nu staatsbanken hebben, kunnen de banken kennelijk niet concurreren. Waarom is dat zo? De Rabobank zou dat als enige dus wel kunnen doen, maar dat doet ze natuurlijk niet. Waarom is er geen mechanisme waardoor dit toch eerlijker zou kunnen? Ik wil het voorlopig hierbij laten om het vragengeweld niet te groot te maken.

De heer Van Duijn: Die lage elasticiteit van de bouw is in zekere zin onze redding geweest. In landen als Ierland en Spanje was veel meer grond beschikbaar om volgebouwd te worden, hetgeen ook is gebeurd. In Ierland zijn de huizenprijzen inmiddels met 50% gedaald – gemiddeld, dus sommige meer – en in Spanje met 40%. Bij de daling zijn wij dus een beetje gered door het feit dat die elasticiteit niet zo groot is en er in de goede tijden daarom minder bijgebouwd is. Ik vind trouwens dat de bouw los zou moeten staan van de conjunctuur. Er is nu wel degelijk behoefte aan bouw en de overheid zou in het kader van investeren in de toekomst daarbij wel een rol kunnen spelen, maar dat even ter zijde. De elasticiteit heeft ons in feite een beetje gered, want die heeft voorkomen dat er te veel werd bijgebouwd, waardoor de prijzen daarna minder hard daalden dan in Amerika, Ierland en Spanje is gebeurd.

Mevrouw De Boer: Mag ik een verhelderende vraag stellen? Je zou ook kunnen zeggen: als we wat meer hadden gebouwd, hadden we meer aanbod gehad en waren de prijzen niet zo sterk gestegen.

De heer Van Duijn: Ja, in de weg daarnaartoe. Het is van tweeën een. We hebben een schaarste aan grond, wat de prijzen op zich ook redelijk hoog houdt. Door die schaarste aan grond is het niet zo gemakkelijk om weer

een polder vol te bouwen. Het gebeurde tot voor kort natuurlijk wel, maar het wordt wat minder makkelijk. In zekere zin kun je dus zeggen dat in de opgang de prijzen daardoor harder stegen, maar ze in de neergang wat minder zijn gedaald omdat het aanbod niet was gerealiseerd. Al met al, vind ik, waren wij beter af omdat het geleidelijker ging. Je kunt zeggen dat de bouw sterker heeft gereageerd doordat er nu veel minder nieuwbouw wordt gepleegd. Dat zou wat meer mogen worden uitgevlakt, dus daarom zou je nu juist vooral moeten laten bouwen. Die huizen hebben we in de toekomst weer nodig. Nu maken we het dus weer een beetje erger doordat we de bouw laten inzakken in plaats van dat we ervoor zorgen dat er geleidelijk aan wat meer aanbod op de markt komt.

Mevrouw **De Boer**: Hoe financieren we dat?

De heer **Van Duijn**: Voor een deel moeten de corporaties dat doen. Voor een deel is dat wat particulieren willen doen, maar nu even niet. Maar voor zover er via woningcorporaties een rol voor de overheid is weggelegd, buiten de particuliere sector, is het voor mijn part aan de stad Almere om een nieuw stadsdeel te bouwen. Maar ook hierbij zie je het weer: de corporaties reageren net zo conjunctureel als iedereen. Macroeconomen zouden zeggen: het tekort is er nu omdat het woningbouwveld is ingezakt. Ik ga maar even niet in op de maatregelen die je zou moeten nemen, maar dit is in ieder geval wel een constatering. Over de banken het volgende. Ik denk dat het een nogal Nederlands fenomeen is geweest dat die banken op de een of andere manier hun leenbereidheid zo veel verder hebben opgerekt dan in andere landen. Het blijft toch heel merkwaardig dat, als je een huis wilt kopen, in Oldenzaal de bank zegt «komt u maar binnen», terwijl er vijf kilometer verder in Nordhorn wordt gezegd: nee, dank u wel. Er is wat in de Nederlandse bankenwereld geslopen waardoor de normen in relatie met inkomen, met de waardeontwikkeling van nieuwbouwprijzen enzovoort steeds maar verder werden opgerekt. Er zat dus een soort collectief optimisme bij de banken, dat je feitelijk in andere landen niet aantroft; zeker niet in de nabuurlanden Duitsland en België. Dit zag je aanvankelijk in de groter wordende prijsverschillen. In de position paper heb ik gesteld dat mij in alle grafieken opvalt dat tussen 1996 en 2001 de echte prijsstijgingen plaatsvonden, lang voordat dit in andere landen gebeurde. Je ziet al die andere landen, België, Zweden, Engeland bijtrekken met een lage rente in 2004–2005. Wat is er gebeurd tussen 1996 en 2001? Ik weet het niet, maar eigenlijk is toen de basis voor het probleem gelegd. Die prijzen werden toen ineens een stuk hoger, maar na 2001 kwam er niet zo veel meer bij; de prijsstijgingen bleven achter bij die in andere landen. In de tweede helft van de jaren negentig is het dus gebeurd. Wat was dat? Wat is er toen met de banken gebeurd? Misschien concurrentie, misschien strijd om marktaandeel. Je zou bij wijze van spreken de Rabobank en de andere banken daarover moeten horen. Ik was toen commissaris bij Roparco. Wij hadden een vergadering met de directie. Wij vroegen de directeur: hoe gaat het? Hij zei: slecht. Wij vroegen: waarom? Hij zei: wij gaan maar tot 70% financiering, maar de concurrentie tot 75%. Dit was midden jaren negentig. Het ging van kwaad tot erger. Iedereen ging meedoen, men wilde niet achterblijven. Daardoor ontstond een soort spiraal, waarbij in Nederland de normen veel meer werden opgerekt dan in andere landen. De grote vraag is: hoe kwam dat, wat gebeurde daar?

De heer **Van Leuvensteijn**: Mag ik hierop reageren? Volgens mij speelde financiële innovatie hierbij echt een rol. Het is begonnen bij de spaarhypotheek, volgens mij een product uit 1985. Daarbij speelde ook dat optimale

gebruik van de subsidie van de overheid, dat optimaal oprekken, zodat een zo groot mogelijk deel in de richting van de banken zou gaan. Daarna kregen we dat het tweede inkomen erbij kon worden getrokken, al is dat misschien tot daaraan toe. Daarna kregen we de beleggingshypotheek, waarbij eigenlijk wordt verondersteld dat het risicovrije rendement veel hoger is, waardoor de leencapaciteit nog eens kan worden opgerekt. De laatste fase was volgens mij die van de aflossingsvrije hypotheek. Dat product kennen andere landen eigenlijk helemaal niet. In 2006 vertelde ik bij de ECB dat mensen een huis met een aflossingsvrije hypotheek konden kopen, en men verklaarde mij daar eigenlijk voor gek. Je kon daarmee namelijk voor meer dan 100% een huis kopen. Dat komt er eigenlijk op neer dat je ervan uitgaat dat een huis altijd zijn waarde zal behouden. Maar dat is natuurlijk helemaal de vraag.

De voorzitter: Mevrouw De Boer stelde de heer Van Leuvensteijn een vraag die ik ook op mijn lijstje had. In uw position paper stelt u vast dat er een geringe aanbodelasticiteit is. Gegeven dat feit is de verruiming van de financieringsmogelijkheden de dominante factor voor die prijsstijgingen. Ik wil dat omdraaien. Kun je ook de stelling aan dat een veel hogere aanbodelasticiteit had gezorgd voor veel lagere prijzen nu, of zou dat niets hebben uitgemaakt?

De heer Van Leuvensteijn: Nu is men meer gaan betalen voor dezelfde vierkante meter. Als de aanbodelasticiteit groter was geweest, was men wellicht meer gaan betalen, maar had men ook een groter huis gehad. Je hebt dus niet meer huis gekregen voor hetgeen je hebt betaald.

De voorzitter: Maar je zou ook een groter aantal huizen hebben gehad, en daardoor zo mogelijk een druk op de prijs?

De heer Van Leuvensteijn: Ik vind de opmerking van Jaap hierover wel goed. Op zich zou het kunnen kloppen dat je dan meer huizen had gehad, maar het is ook mogelijk dat er te veel huizen zouden zijn gebouwd, waardoor op een gegeven moment hele wijken leeg hadden gestaan en onverkoopbaar waren geworden.

De voorzitter: Misschien hadden we dan leegstand gehad, maar dat is geen antwoord op mijn vraag of het invloed zou hebben gehad op het niveau waarop de huizenprijzen uiteindelijk zijn beland.

De heer Van Leuvensteijn: Als het aanbod zich meer had aangepast dan nu het geval is geweest, zou de huizenprijsstijging uiteindelijk minder moeten zijn geweest. Die stelling durf ik wel aan.

De heer Van Duijn: Niet echt, hoor. In Ierland en Spanje zie je dezelfde prijsstijging als bij ons, terwijl het aanbod daar enorm heeft gereageerd op de vraag. Er zit dus toch een soort spiraalwerking in. Als aandeelbelegger wist je: een aandeel gaat omhoog als de markt omhooggaat, omdat mensen dan denken dat ze aandelen moeten kopen. Met andere woorden, daar is een prijsstijging een functie van de vorige prijsstijging. Bij huizen speelt dat element van «laat ik nú kopen, vóórdat ...» ook wel een beetje. In Ierland en Spanje is er vreselijk veel gebouwd. De prijsstijgingen waren even hoog, maar de dalingen zijn er veel groter geweest, omdat er veel meer aanbod was gecreëerd waarvoor uiteindelijk geen vraag bleek.

Mevrouw **De Boer**: Ik denk dat we in de afgelopen weken hebben gevonden dat het niets zou hebben uitgemaakt voor de prijs als er was bijgebouwd, maar dat er daarvoor wel heel veel bij had moeten worden gebouwd. Tja, voor een stabilisatie van de huizenprijzen had je het aanbod groter moeten maken dan de vraag. Maar misschien was dat verschil té groot.

De heer **Van Duijn**: Er zitten uiteraard allerlei elementen tussen. Ik kijk natuurlijk ook naar dat aanbod: wat hebben we nou nodig? Dat is een functie van de woningverdunding die optreedt, maar daar zit natuurlijk ook weer wat normatief in. Na de oorlog had je bijvoorbeeld geen huizen, dus je woonde in bij je pa en moe. Voor mijn gevoel zit er dus ontzettend veel rek in de hoeveelheid huizen die echt nodig is. Als ze er zijn of ze goedkoop zijn, gaan kinderen namelijk snel op zichzelf wonen. Is dat niet zo, dan blijven ze langer wonen bij pa en moe. Het werkt dus allemaal niet zo een-op-een. Maar met een blik op de huidige grafieken van de woningbouw, zou ik zeggen dat er nu veel te weinig wordt gebouwd met het oog op de vraag die er hoe dan ook zal zijn omwille van allerlei demografische overwegingen, en los van regionale verschillen zoals tussen de Randstad en het oosten van het land.

De heer **Van Leuvensteijn**: Ik wil nog een element toevoegen. We hebben het tot nu toe helemaal nog niet gehad over de huurmarkt. Wat opvallend is aan Nederland, is dat we een heel grote sociale huurmarkt hebben. Dat is een vrij inflexibele huurmarkt. Een groot deel van de schokken wordt in de meeste landen opgevangen door de private huursector, maar daarvoor moet je die wel hebben. In Nederland is dat eigenlijk maar zo'n 10% van de totale woningvoorraad, of nog minder; eigenlijk dus vooral iets voor expats. Dat is een groot probleem. Je zou eigenlijk willen dat de schokken voor een veel groter deel dan nu het geval is, via de huurmarkt zouden gaan.

Mevrouw **De Boer**: Ik wil even terug. U hebt volgens mij allebei verstand van beleggen. Heeft dit invloed gehad? U zei dat we een schuld hebben van 620 miljard, maar de komende acht jaar komt 200 miljard vrij aan opgebouwde spaartegoeden in onze spaarhypotheken. Die schuld gaat dus naar beneden. Ik denk – maar dat is een beetje mijn theorie – dat hij nu op zijn hoogst is. Er staat bovendien een veelvoud van bezittingen tegenover; dat is minstens één keer zo veel. De pensioenfondsen beleggen voor zo'n 80% in het buitenland, ook omdat ze aan risico-spreiding enzovoort moeten doen; als onze pensioenen in waarde zouden dalen, zouden we immers ook moord en brand schreeuwen. Dat is nu het geval, omdat we in een recessie zitten en beleggen minder oplevert; en zeker niet het rendement dat we zouden willen halen bij het beleggen met pensioengelden. Pensioenfondsen beleggen deze dus voor 80% in het buitenland.

U zegt dat we in Nederland een hoge rente hebben. Ik heb de indruk dat u dat allebei eigenlijk niet zo heel erg vindt, terwijl volgens mij ieder huishouden een gat in de lucht zou springen als het een procentje minder rente zou hoeven te betalen. Bovendien zouden we dan ook minder hypotheekrenteafrekkertuggave hebben, dus zou dat ook voor de schatkist schelen. Zou het helpen als pensioenfondsen meer belegden in Nederland? En is de huizenmarkt in Nederland eigenlijk wel een goed beleggingsproduct? Bekeken over de heel lange termijn, is dat volgens mij wel het geval.

De heer **Van Leuvensteijn**: Volgens mij is alleen maar in huizen beleggen, geen goed beleggingsproduct. Ik denk dat diversificatie heel belangrijk is. Ik denk dat het rendement dat je op huizen kunt halen, bij lange na niet genoeg is om de pensioenuitkeringen te kunnen betalen, zeker niet met indexatie. Er wordt inderdaad af en toe nogal begerig gekeken naar de spaarpotten van de pensioenfondsen, om daarmee de problemen van de banken op te lossen. Dat is eigenlijk een verschuiving van de risico's die de banken – misschien willens en wetens, maar dat wil ik in het midden laten – zijn aangegaan, naar de pensioenfondsen. Het belang van het pensioenfonds is een zo hoog mogelijk rendement voor zijn participanten, zodat de uitkeringen daaruit kunnen worden betaald. Er wordt heel vaak gezegd dat er een gat is ontstaan bij de banken omdat wij in het buitenland beleggen, maar dat is niet juist. In de getallen uit 2007 zie je dat de deposito's die banken in Nederland krijgen van de huishoudens, als percentage van het gdp dus van wat we met zijn allen verdienen, op hetzelfde niveau liggen als in Frankrijk en Duitsland. Veel hoger daarentegen is de schuldenberg die daartegenover staat. De leveragewerking is dus veel hoger. Ik heb daarover een artikel geschreven, dat ik de Kamer ook wel wil doen toekomen. Het is dus niet zo dat het spaargeld dat normaal gesproken bij de banken had gestaan, nu bij de pensioenfondsen staat. De oplossing is dus: iets doen aan het financieringsgat van de banken zelf, of ervoor zorgen dat hun schuldenberg minder groot wordt, zodat er minder leverage is. Ik denk dat het niet goed is als zij met honderden miljarden – want daar praat je dan over – zouden gaan investeren in Nederland, omdat zij dan volkomen afhankelijk zijn van de economie in Nederland. In deze tijd zie je dat de beste rendementen juist buiten Europa worden gehaald, niet in de eurozone.

De **voorzitter**: De hoop die is gevestigd op de pensioenfondsen moet dus worden getemperd?

De heer **Van Duijn**: Het probleem is volgens mij niet de funding gap, maar de te hoge schuld. De schuld is geëxplodeerd, die gaat nu het vermogen van de banken te boven. Je kunt dat niet oplossen door de pensioenfondsen dan maar wat anders te laten doen. Wij verwachten van hen dat zij een hoog rendement halen. Als zij gemiddeld meer in opkomende landen hadden belegd, hadden ze een hoger rendement behaald dan nu. Ik denk dat een pensioenfonds moet bekijken waar de rendementen zitten. Dat gezegd hebbend, vind ik wel dat huizen een keurige belegging kunnen zijn. Ik denk alleen niet dat je daarmee de funding gap oplost. Ik zat vroeger bij het Sociaal Fonds Bouwnijverheid. Dat had 30% in onroerend goed belegd, ook omdat het daarmee zijn sector steunde. Dat waren kantoren en huizen en andere dingen. Veel pensioenfondsen deden dat toen, maar nu zou dat eigenlijk de oplossing moeten zijn voor een ander probleem: dat de leverage bij gezinnen veel te hoog is en hun balanspositie slecht door de te hoge schulden. Het zit dus niet bij de banken, maar bij de vragers, die te veel steun aan de banken hebben gevraagd. Ik denk eerder dat dit omlaag moet. De balanspositie van gezinnen is in de laatste tien jaar behoorlijk verslechterd. Je kunt wel zeggen dat daar bezittingen tegenover staan, maar een bezitting als een pensioenclaim kun je niet te gelde maken om je schuld af te lossen.

Mevrouw **De Boer**: Zou dat moeten?

De heer **Van Duijn**: Nou ja, dat lijkt me niet goed. Dan krijg je later weer mensen die geen pensioen hebben.

Mevrouw **De Boer**: Dan verkoopt men zijn woning.

De heer **Van Duijn**: Dat mensen hun bezit opeten, gebeurt nu ook voor een deel. Klassiek was dat in een land als Italië een reden voor bezit. De oudedagvoorziening zat daar in stenen. Dat je die opeet, vind ik dus eigenlijk niet zo gek; dat gaat al eeuwen terug.

Mevrouw **De Boer**: De heer Van Duijn zei net dat de huizenprijzen gewoon 10% lager kunnen in relatie tot de bouwkosten van de nieuwe woning. Nu is er zo iets als de residuele grondwaarde. Die wordt bepaald door de prijzen van vergelijkbare woningen, dus de bestaande markt en niet de nieuwbouwmakert. De grondprijzen konden daardoor ook doorstijgen; iedereen pakte zijn portie daaruit, men sprak dingen af. U zei dat 10% lager in relatie tot de kostprijs ideaal zou zijn. Maar wie bepaalt dan wat een woning moet kosten? Dat is eerlijk gezegd al lastig genoeg. En wat is in dat verband de ideale grondprijs ten opzichte van de totale prijs van de woning?

De heer **Van Duijn**: Ik houd al jaren de ontwikkeling van de nieuwbouwkosten van de woning en de prijzen van bestaande woningen bij. Op lange termijn moet daar een verband tussen zitten. Als dat verband er niet is, zit de lucht van de markt meestal in de grondprijs. Daarvan profiteren uiteindelijk de ontwikkelaars en de makelaars; als je een deel van de omzet vangt, heb je immers altijd belang bij een hogere omzet. Nu zien de projectontwikkelaars en de gemeenten de andere kant van de medaille: de grondposities worden minder waard. Dat is een extra reden voor afschuiven van het systeem van de hypotheekrenteaftrek, want die heeft dat opblazen maar mooi mogelijk gemaakt. Mijn simpele redenering is dus als volgt. Ik zie een historisch verband tussen die twee. Dat was er in de jaren tachtig ook; uiteindelijk zakten de prijzen tot onder de nieuwbouwkosten. Dat zou weer kunnen gebeuren, en dan is de daling nog groter. Op lange termijn moet er echter een verband zijn. De grond wordt weliswaar schaarser, maar niet ontzettend veel, zeker niet met de komende demografische ontwikkelingen. Ik denk dus dat er nog minstens 10% af zal gaan; of ik dat nu wil of niet, maar dat zal gaan gebeuren.

Mevrouw **De Boer**: Dat gaat ook zitten in die grondprijzen?

De heer **Van Leuvensteijn**: De hypotheekrenteaftrek gaat eigenlijk in de grondprijzen zitten. Met stenen kun je voor een bepaald bedrag bouwen. Het is een heel pervers systeem, waarvan precies de verkeerde partijen profiteren. Als je ontwikkelaars wilt subsidiëren, doe dat dan direct in plaats van via de hypotheekrenteaftrek. Voor alle duidelijkheid: de grondprijs wordt dus bepaald door datgene wat je erop zet.

De **voorzitter**: In eerdere sessies hebben we het uitvoerig over dit onderwerp gehad. Onze informatie daaruit is zeker niet inconsistent met wat u zonet zei.

Ik kijk even naar de klok. Als u een nabrander hebt, hoor ik die ook graag. Twee verschillende vragen aan beide heren. De heer Van Duijn heeft het over politici, die steeds hebben gewezen op de overheidsschuld, maar niet op de gezinsschulden. Wie hebben wel op die gezinsschulden gewezen? Keken alleen de politici daar niet naar, of was er een collectieve verblinding daarvoor?

Ik wil de heer Van Leuvensteijn vragen naar zijn ervaringen bij het Centraal Planbureau. Dat heeft vele studies gemaakt van de woningmarkt. Maar als je het goed bekijkt, is dat allemaal pas sinds ongeveer 2003. De

heer Van Duijn zei dat we de grote prijsstijgingen eigenlijk toen al achter de rug hadden. Als we nu terugkijken, kunnen we dan niet zeggen dat het Centraal Planbureau erg laat is geweest met zijn vizier te richten op de woningmarkt?

De heer **Van Leuvensteijn**: Volgens mij heeft de heer Don bij zijn afscheid gezegd dat de woningmarkt het vergeten dossier was, ook voor het Centraal Planbureau. Henk Don is gegaan, Coen Teulings is gekomen. U weet allemaal dat we vanaf 2008 allerlei studies hebben gemaakt over de woningmarkt. Dat was moeilijk, omdat de politiek niet echt veel ruimte voor die studies gaf. Het Centraal Planbureau heeft dat toch gedaan. Zo is het gegaan.

De heer **Van Duijn**: Het is waar dat lange tijd, toen het allemaal goed ging, niemand sprak over de gezinsschulden. Wat mij stoort, is dat vanaf 2009, toen de gezinsschulden in Amerika wel een probleem waren, politici in Nederland bleven hameren op de overheidsschuld, die toen pas begon op te lopen, terwijl deze toentertijd eigenlijk heel laag was: onder Bos had die bijna het laagste niveau sinds Napoleon. Door de crisis is hij gaan oplopen. Men heeft een paar jaar volgehouden dat de overheidsschuld wel een probleem was; hetgeen hij voor mijn gevoel in Nederland dus niet is. De gezinsschulden zijn als probleem ontkend, totdat de prijsdalingen echt doorgingen. Nu staan 800.000 gezinnen onder water, maar dat is daar het gevolg van. Het is laat gebeurd, maar misschien beter laat dan nooit. Het heeft mij wel gestoord dat er voortdurend werd gehamerd op de verkeerde schuld, de overheidschuld, die historisch gezien dus helemaal niet zo hoog is; nog steeds niet.

De **voorzitter**: Dat geeft eens te meer aan dat onderzoeken als dit, waarin ook naar te verleden wordt gekeken en naar de lessen die daaruit kunnen worden getrokken, een heel belangrijke bezigheid zijn. Wij hopen uw inzichten en uw position papers zo goed mogelijk te kunnen verwerken in ons rapport. Dat rapport zult u ook krijgen.

Ik wil u hartelijk bedanken voor uw komst.

Ik schors de vergadering voor enkele minuten; daarna gaan we verder met de volgende gasten.

Schorsing van 16.02 uur tot 16.10 uur

BLOK II Vraag en aanbod

De **voorzitter**: Ik heet de genodigden, de aanwezigen op de tribune en de mensen die thuis zitten te kijken welkom. In een andere zaal vindt er op dit moment ook een belangwekkend debat plaats over de hervorming van de woningmarkt. Dat is de reden waarom twee van onze vier commissieleden deze keer helaas niet aanwezig kunnen zijn. Dat is jammer. Wij zullen hen zo goed als mogelijk vervangen. De niet aanwezige leden zijn de heer Knops van het CDA en de commissievoorzitter, de heer Verhoeven van D66.

Dit is een bijeenkomst in het kader van het horen van deskundigen door de tijdelijke commissie Huizenprijzen. In dit parlementair onderzoek houden wij ons bezig met de totstandkoming van de huizenprijzen. Het gaat dus niet zozeer om het maken van beleidsaanbevelingen, maar meer om het vergroten van het begrip binnen de politiek voor wat er in de afgelopen decennia met de huizenprijzen is gebeurd. De politiek wil daar meer inzicht in krijgen en wellicht ook lessen uit trekken voor de toekomst.

Wij lopen een beetje uit de tijd, maar wij hopen die zo weer in te halen. Wij hopen dat wij vandaag waardevolle inzichten kunnen opdoen. Die zullen verwerkt worden in het rapport. Van deze bijeenkomst wordt een stenografisch verslag gemaakt, waarin men alles kan teruglezen. Ten behoeve van dat verslag is het belangrijk dat iedereen de microfoon aan- en weer uitzet, want dan kan men wat gemakkelijker de band afluisteren.

Ik begin met een voorstelrondje. Daarbij kan men desgewenst een aftrap geven in de vorm van een belangrijke boodschap. Daarna zullen de leden der Kamer een heleboel vragen stellen waarop zij een antwoord hopen te krijgen.

Mijn naam is Ed Groot. Ik ben lid van de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Ik ben fiscaal woordvoerder voor de Tweede Kamerfractie van de Partij van de Arbeid.

Mevrouw **De Boer**: Ik ben Betty de Boer, lid van de VVD-fractie. Ik was woordvoerder volkshuisvesting, maar sinds vorig jaar oktober houd ik mij bezig met het openbaar vervoer. Vanwege mijn vorige portefeuille ben ik met meer dan een middelmatige belangstelling betrokken bij deze commissie. Ik ben dus heel benieuwd naar het gesprek met u. Het is fijn dat u er bent.

De heer **Boerefijn**: Mijn naam is Peter Boerefijn. Ik ben directeur van Habion, een landelijk werkzame woningcorporatie, gespecialiseerd in ouderenhuisvesting. Onze klanten zijn gemiddeld 85 jaar of ouder. Wij huisvesten 10.000 ouderen. Ik was tot 31 december ook bestuurslid van een middelgroot bedrijfstakpensioenfonds. Ik zie de wereld dus ook van die kant. Het is interessant dat ik de huisvesting van ouderen, de inkomenspositie en de zorgkant in samenhang kan meemaken. In een vorige functie was ik directeur van Aedes, dus ik ken de volkshuisvesting vrij goed uit dien hoofde.

Ik geef nog even een aftrap. Hoe ontstaat een woningmarkt? Wat zijn de bewegingen in de woningmarkt? Deze vragen staan iedere keer centraal. Het meest geestige hieraan vind ik dat er volgens mij geen markt is en dat er zeker niet één woningmarkt is. Er zijn er ten minste twee, namelijk een koopmarkt en een huurmarkt.

Ik kijk nog even verder. De centrale overheid, de regionale en gemeentelijke overheid interveniëren op die markt evenals, en niet in de laatste plaats, de partijen die zelf actief zijn in de woningmarkt. Die hebben namelijk ook allemaal hun regeltjes. In het product «woningen» zit een enorme vertraging. Als je televisies maakt en wilt inspelen op de consumentenmarkt, zijn die televisies een halfjaar later geproduceerd. Zo werkt het bij woningen niet. Een van de belangrijkste oorzaken is de enorm lange voorbereidings- en productietijd. Als je echt wilt inspelen op een markt en op ontwikkelingen in die markt, kost dit veel tijd. Je kunt daar niet echt snel en slagvaardig in zijn.

Ik geef even een actueel voorbeeld. Hoewel het iets buiten dit onderzoek valt is het een mooi voorbeeld om dit te illustreren. Centraal worden wonen en zorg gescheiden en daardoor is in de afgelopen tien jaar het aantal verzorgings- en verpleeghuisplaatsen enorm teruggebracht van 250.000 naar 160.000, terwijl je, demografisch bekeken, al ziet aankomen dat er veel dementerende mensen zullen zijn die echt niet zelfstandig kunnen wonen. Zij zullen zo meteen blijkbaar gewoon thuis moeten blijven, omdat wij al die verzorgings- en verpleeghuizen aan het slopen zijn omdat ze 40 jaar oud zijn. Dat is een heel rare beweging. Ik woon zelf in een woning van 95 jaar en die is ook nog steeds prima op deze markt.

Waarom zou een verzorgingshuis dat straks niet zijn? Ik denk dat dit ergens een beweging is tussen enerzijds de landelijke beleidslijnen over het scheiden van wonen en zorg, het op de korte termijn naar voren kijken, in dit geval op het vlak van de overheidsfinanciën, de AWBZ-financiering, de premiebetaling en anderzijds op demografisch vlak vaststellen dat het aantal 65-plussers over 30 jaar 50% hoger is dan nu en dat dit ook mensen met een zorgvraag zijn.

De **voorzitter**: Ik heb meteen een vraagje. Hebt u een verklaring voor het slopen van de verzorgings- en verpleeghuizen? Ik neem aan dat u niet de enige bent die ziet aankomen dat die huisvesting in de toekomst heel erg noodzakelijk is.

De heer **Boerefijn**: Dit gebeurt om twee redenen. De eerste reden is dat wij nu demografisch gezien even een dipje hebben. Er zit wel iets tussen de huidige 65-plussers en de 85-plussers, maar over tien jaar hebben wij dat ingehaald. De rijksfinanciën zijn de tweede belangrijke reden. De rijksoverheid, de zorginstellingen en de gespecialiseerde woningcorporaties zijn met z'n allen te veel vergroeid met het systeem. Wij lopen nu achter een trend aan die van heel korte termijn is, terwijl wij op veel langere termijn moeten kijken. Ditzelfde geldt voor de woningmarkt in de algemene zin en voor het systeem van de hypotheekrenteaftrek of de betaalbaarheid van het huren.

De heer **Middelkoop**: Met dat laatste onderwerp heb ik niet gerekend, maar misschien mag ik daar straks ook nog iets over zeggen als ervaringsdeskundige en als regent van een eeuwenoude stichting die haar vermogen te danken heeft aan een monumentaal bejaardenhuis voor katholieke, keurig oppassende mannen dat gebouwd werd aan de Keizersgracht en waar nu een bank in zit. Ik ben Gert Middelkoop. Ik ben onderwijzer aan de UvA. Ik ben gepensioneerd en om allerlei arbeidsmarkttechnische redenen word ik nu betaald uit een lijfrente van de firma Loyalis. Ik ben ooit door een samenloop van omstandigheden gedelegeerd bestuurslid geweest van een corporatie. De meeste namen uit de kranten, sommige met en een aantal zonder balkje, ken ik vrij goed. Toen ik de prima notitie las, had ik meteen een aardige suggestie. Er is al flink wat onderzoek gedaan. Ik heb al een titel voor de eindrapportage. Als opschrift van een paragraaf in uw eigen rapport onder blok vijf staat: De woningmarkt is een atypische markt door sterke maar weinig integrale overheidsregulering. Dit lijkt mij een fantastische titel voor uw bevindingen. Een ander voorstel is: Een onvolkomen markt in een onvolkomen overheid. Ik had eigenlijk vijf korte puntjes. Het eerste punt zal mevrouw De Boer, lid van een liberale partij, aanspreken. Mijn eerste punt is dat ik een groot bewonderaar ben van de progressief-liberale Woningwet van 1901. Ik zal even uitleggen waarom dat zo'n wonderschone wet is die qua ideeën nog steeds goed overeind staat en waarvan de memorie van toelichting zeer lezenswaardig is. In die wet werden in progressief-liberale traditie een paar minimale zaken geregeld. De overheid diende haar zaken op orde te hebben. Iedere gemeente diende een bouwverordening in te stellen en als ze ging bouwen in ieder geval een verkavelingsplan te maken waar de riolen in pasten. Verder had de commissie destijds geconstateerd dat de meeste opdrachtgevers in de bouw, met name in de sociale bouw, de arbeidersbouw, deugnieten waren. Slaat u de Quote 500 van vier jaar geleden open en u kijkt naar de top tien, dan ziet u de hoge actualiteitswaarde. De keurige, oppassende opdrachtgever werd in de wet uitgevonden en dat was de toegelaten instelling. Mijn buurman is ooit directeur bij de Koepel geweest. Wij

kunnen een aparte zitting houden over de vraag of de Koepel nog steeds deugt. De opdrachtgeverschappen – en dit was heel bijzonder – dienden uit de burgerij te komen. De oproep was: burgers van Nederland, organiseert u en vraagt de status «toegelaten instelling» aan. Heel bijzonder was dat de overheid geen toegelaten instellingen ging oprichten.

Bovendien werd de financiering geregeld, want op dat vlak waren er ook deugnieten. Ook werd de woningwetgeving uitgevonden en gekoppeld aan het oppassende opdrachtgeverschap. Ten slotte werd het toezicht geregeld. Die wet bestaat 100 jaar later in hoofdlijnen nog steeds. Met de heer Weber hebben wij nog eens gedacht een Antilliaanse toegelaten instelling op te richten, maar dat is er helaas nooit van gekomen. In principe staat het de burger echter nog steeds vrij om toelating aan te vragen.

Mijn tweede punt. Ik wil kort iets zeggen over de financiering die in de rapportage aan de orde wordt gesteld. Er is sprake van financiering in enge zin en in ruime zin. In enge zin is dat het financieringsvraagstuk waar de particulieren zich mee geconfronteerd zien als zij een huis willen kopen. De financiering in ruimere zin is de financiering van de project- of de planontwikkeling in Nederland. Mijns inziens is dat onderscheid uitermate essentieel voor de analyse om tot goede wetgeving te komen. Ik ga nu in op de financiering in enge zin. Dat is het hele vraagstuk van de hypotheekmarkt. Wij weten allemaal dat wij in Nederland ongeveer een procentpuntje te veel betalen. Daarover valt het een en ander te zeggen. De burger in Nederland heeft vreemd vermogen nodig om een woning te verwerven. De hele discussie over de starterspositie staat in dat teken. In de ons omringende landen zijn op dat vlak andere beleidslijnen uitgezet. Onze oosterburen bevorderen het bouwsparen en dergelijke. De Kamer is ook betrokken bij de SNS-bank. Het grote drama van die bank is onder andere dat ze deed aan crowd funding. Tegenwoordig is dat heel modern, maar in de jaren 30 was dat bittere noodzaak. Het ideeëngoed van Raiffeisen en de progressief liberalen was heel erg gebaseerd op crowd funding op basis waarvan leningen aan boeren en nuttige initiatieven werden verstrekt. Dat is «crowd funding» in de enge zin van de betekenis. Dat is best een vraagstuk; de instandhouding daarvan is belangrijk. Tegenwoordig is crowd funding in de ruime zin van het woord, namelijk het enorme oppompen, veel belangrijker.

De **voorzitter**: Kunt u afronden? Het is goed om het even kort te houden, want wij willen graag nog een heleboel vragen.

De heer **Middelkoop**: Ja, ik ben onderwijzer; daardoor komt dit. Mij valt op dat de kenmerken van de onroerendgoedmarkt vaak heel slecht begrepen worden. Ik heb een enorm bibberig tekeningetje daarover bij u ingeleverd. U moet daarbij goed bedenken dat alles wat ontwikkeling heet en een lange termijn heeft – mijn buurman heeft het al gezegd – in een stoelendansachtige context plaatsvindt. De muziek kan op ieder moment uitgezet worden en de risico's zijn enorm. Zaken pompen zich op en lopen leeg. Als dit ook nog bevorderd wordt door de omstandigheden op de financiële markten en toezicht door de overheid, de zorgplicht van de overheid, ontbreekt, kun je op de nieuwe bubbel wachten. Ik bedoel iets zoals de zogenaamde «Blauwestad». Niemand zegt daarbij iets over het overdreven risico en dat het daarom niet gedaan wordt. Tot slot kom ik op de bijzondere grondprijzen. Dit was zojuist al even aan de orde. Dit is ook een heel gemakkelijk, maar slecht begrepen onderwerp in het hele debat over de ruimtelijke ordening en de prijsontwikkeling in Nederland.

Dit zijn wat mij betreft de aandachtspunten die in het debat een belangrijke rol zouden moeten spelen.

De **voorzitter**: Hartelijk dank. Wij komen zo meteen nog met een aantal vragen bij u terug.

Mijn eerste vraag stel ik aan de heer Boerefijn. Wij hebben in eerdere bijeenkomsten verschillende malen gehoord dat de woningcorporaties historisch gezien een soort stabiliteitsanker op de woningmarkt zijn. Juist als de koopwoningproductie het af laat weten, blijft de productie van huurwoningen nog redelijk op gang. Nu zien wij dit niet. Nu zakt de huurwoningproductie ook in, of is in ieder geval die dreiging aanwezig. Hoe kan dat? De woningcorporaties hebben nog steeds een heel sterke balanspositie. Het ziet er ook naar uit dat de huurtrend omhooggaat. Ondanks alle tegenslagen hebben woningcorporaties nog steeds een heel goede toegang tot de kapitaalmarkt. Het bouwen is nu bovendien goedkoop. Waarom pakken woningcorporaties nu niet hun taak op?

De heer **Boerefijn**: De geschiedenis leert ons inderdaad dat het zo werkt. Ik maak een uitstapje naar het pensioenfonds. In 2007 is er een studie gedaan naar asset-liability management (ALM) en is gekeken naar de in de toekomst te verwachten risico's. Aan de hand daarvan zijn er 500 scenario's gemaakt. Het meest naar beneden gaande scenario was dat zowel de rente zou dalen als de aandelen. In principe zou alles dalen, inclusief de prijs van het vastgoed. Iedereen zei dat dit nog nooit gebeurd was en dat dit dus ook niet zou gebeuren. Precies dat gebeurde echter in de crisis van 2008. Alles ging naar beneden en daardoor gingen al die dekkingsgraden onderuit.

Bij de corporaties is mijns inziens iets soortgelijks aan de hand. Tot ongeveer de bruteringsperiode waren de corporaties vaak vanuit de contingentsturing vanuit de rijksoverheid een beetje marktcontrair aan het bouwen. In tijden dat er een hoge rente was en het niet zo aantrekkelijk was om te bouwen, bouwden de corporaties met subsidies. Andersom bouwden de ontwikkelaars in de tijden dat het geld goedkoper was en kochten mensen die woningen. Dit is een beetje verstoord door de bruteringsperiode, waarbij iedereen op een gegeven moment tegen elkaar zei: de vermogens van de corporaties lopen op en die moeten eens worden geïnvesteerd. Corporaties zijn dus flink gaan bouwen in de dure tijd. De bouwproductie was een jaar of zes, zeven geleden behoorlijk hoog. Daar zat namelijk een groot aandeel van de woningcorporaties bij. Nu zijn de balansen wel stevig, maar balansen zijn slechts vermogen, nog geen liquiditeit. Dit is nog geen positie om echt naar voren toe te investeren. De balansen zijn ook nog fors uitgehold, onder andere omdat wij na de bruteringsperiode gewoon het geluk hebben gehad dat de rente daalde en de woningprijzen stegen. Nu gaan die woningprijzen in ieder geval omlaag. Veel corporaties hebben hun maximale kredietpositie benut en lopen nu tegen de grenzen van hun eigen financiering aan. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt in dezen heldere eisen. Je mag 50% van de waarde van je bezit belenen. Dat is een onderpandwaarde, net zoals de bank die eist van een eigenaar-bewoner. Veel corporaties zitten op die grens of zijn er zelfs overheen gegaan. Die kunnen op dit moment dus niet investeren.

De **voorzitter**: Je hebt het dan duidelijk niet over de WOZ-waarde van de woningen, maar over de bedrijfswaarde.

De heer **Boerefijn**: Je mag bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 50% van de WOZ-waarde van de woning lenen. Ik noem een voorbeeld voor Habion. Onze WOZ-waarde is iets meer dan 1 miljard. Wij zouden

dus 500 miljoen mogen lenen. Wij hebben het anticontrair gedaan, maar dat heeft specifiek te maken met de ouderenhuisvesting. Wij zijn dus een van de weinige corporaties die op dit moment wel kunnen bouwen. Veel corporaties hebben in de dure tijd gebouwd. De bouw- en grondkosten waren in die tijd heel hoog. Zij hebben toen een groot deel van hun kredietruimte bij het WSW opgebruikt. Die hoog onrendabele toppen werken door in hun balans. Zodoende zijn zij nu in een positie dat zij in WSW-termen een risico vormen en geen krediet meer krijgen in de tijd dat het gunstig is om te bouwen. Laat ik daar maar helder over zijn: ik ben wel blij dat mijn voorganger in die tijd niet volop meedeed met het spelletje om tegen de hoogste prijzen te gaan bouwen, maar dat hij dat contrair wilde doen. Wij bouwen op dit moment dus ontzettend veel tegen heel aantrekkelijke prijzen en rentetarieven. De laatste tien jaar is dit door beleid en door het elkaar opjuinen om mee te doen, een beetje misgegaan.

De **voorzitter**: Woningcorporaties lopen dus ook tegen restricties aan. Ik dank u voor dit heldere antwoord.

Ik heb een heel andere vraag voor de heer Middelkoop, namelijk over de Vinex-wijken. De heer Middelkoop heeft daar enkele opmerkingen over gemaakt in zijn position paper. Hij schrijft dat er bij het opstarten van Vinex aanvankelijk veel verwarring was over de wijze waarop dit moest worden ingericht. Het wiel moest als het ware opnieuw worden uitgevonden. Kan hij daar wat meer over zeggen? Heeft dit echt geleid tot een vertraging in de woningbouw? Heeft dit ook gevolgen gehad voor de prijsstijgingen die er daarna op de woningmarkt waren? Heeft de schaarste veroorzaakt door het verhoogd op gang komen van Vinex gevolgen gehad voor de huizenprijzen? Was dat een aanjager?

De heer **Middelkoop**: Ik geloof dat de heer Groot een samenvatting geeft van ongeveer 20 promotieonderzoeken die nog moeten starten. Ik kan – ook als ervaringsdeskundige in die tijd – wel iets vertellen in dit kader. Ik herinner me, als oud-ambtenaar bij de parlementaire enquête over de bouw, dat de directeur van Wilma aan de tand is gevoeld over voorkennis. Het ging toen over de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening waarin Vinex in een hoofdstuk naar voren werd gebracht. Daarin stond een prachtig kaartje van locaties in Nederland waar volgens de rijksoverheid gebouwd moest worden.

Ik begin bij een bijzonderheid. De overheid schakelde van een nogal centralistisch geplande bouwproductie, de groeikernenproductie zoals de uitbreiding van Purmerend, Nieuwegein en dergelijke sprekende voorbeelden, over op een marktsituatie zonder dat zich iemand kennelijk had afgevraagd wat de kenmerken van die markt zijn. Toen wij met Vinex begonnen, bestond het fenomeen «projectontwikkeling» nauwelijks. Wij kenden de heren Caransa en Zwolsman wel, maar wij hadden toen nog het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, een keurige organisatie die zich met name op de premie B- en premie A-woningen concentreerde. Projectontwikkeling was eigenlijk geen fenomeen. Men had zich dus niet afgevraagd wat die markt nu voorstond. Men had ook geen nieuwe Wro gemaakt die voorsorteerde op de nieuwe marktsituatie. De Wro was toegespitst op het bouwen van de groeikernen en die bleef bestaan. Je zou kunnen zeggen: wij hadden altijd softbal gespeeld, maar dat vonden wij niet meer zo leuk en dus gingen wij nu voetballen met de spelregels van het softbal. Het werd dus een heel merkwaardige toestand. Niemand wist wat hij moest doen. Aardig hieraan was dat allerlei ambtenaren overstapten naar de wereld van de projectontwikkeling. Daar lag een leuk instrument dat ooit bij een zeer succesvolle subsidieregeling was bedacht,

namelijk de grondexploitatiemethode. Dat instrument hoorde bij de groeikernen. Dat ging van het ministerie mee naar de gemeenten en de projectontwikkelaars. Ik raad de Kamer aan om die regeling nog eens te bekijken. In ieder geval was destijds verwarring troef. Eigenlijk heeft men drie jaar lang om elkaar heen zitten draaien bij de vraag in wat voor rechtsvorm de projectontwikkeling gevat moest worden. Purmerend deed het anders dan Leidschenveen, terwijl er voor Leidse Rijn naar mijn idee een nogal noodlottige, dadaïstische constructie is gebruikt.

Om een lang verhaal kort te maken: het duurde drie jaar voordat er iets van grondproductie op gang kwam. Dit viel ongeveer samen met de liberalisering van de kredieten. Er vond een enorme kredietexpansie plaats. Het voertuig Vinex is dus eigenlijk op gang gekomen met windkracht 12 in de rug. Er waren quality teams, excursies naar Barcelona et cetera. Een gemiddelde projectontwikkelaar kon plotseling zonder hikkelen vijf beroemde architecten naar voren brengen, want anders kwam hij niet aan de bak. In hoofdlijnen kun je zeggen dat het risico van de grondproductie grotendeels bij de gemeente bleef. Ik noem de gemeente Apeldoorn als een treurig diepte- of hoogtepunt, hoe je het ook wil formuleren.

Toen wij een ander spel gingen spelen, was er dus eigenlijk niet nagedacht over de spelregels die daarbij hoorden. Dit heeft niets te maken met betutteling door de overheid. Een ordentelijke progressief-liberaal hoort mijns inziens daarover na te denken. De markt was dus totaal verstoord en daarbij kwam de ellendige kredietexpansie die dit ook nog eens enorm aanwakkerde. Dit alles gaat over de lange termijn, waar ook mijn buurman over sprak. In ons vak is de bijzondere omstandigheid dat iedere ambitie, hoe krankzinnig ook, van een corporatiebestuurder of een wethouder in Excel altijd tot een goed einde te brengen is. Dat is altijd zo. Er ontstonden ook adviesbureaus die daar enorm behendig in waren. Je kon iemand dus het zwitserlevengevoel geven. Dit bestaat nog steeds geloof ik. Het zou te lang duren om daar uitgebreid op in te gaan, maar iedere ambitie was mogelijk. Een Blauwestad? Heel Groningen loopt binnen. Alles kan: de portefeuille is nu een beetje van ons allemaal, in Luxemburg en Spanje. Ook een Shopping Wall van Pink Floyd langs de snelweg is mogelijk. Dit kun je allemaal goedpraten en goed rekenen in Excel en daardoor kun je iedereen een blij gevoel van binnen geven. Dat bedoelde ik met de zorgplicht. Er was niemand die een zorgplicht had. Ook het Rijk zei niet dat wij dit niet gingen doen. Die idiote verwachtingswaarde – ik bedoel dit in de financieringsvraagstukken in ruime zin – is gefinancierd. Het is niet erg dat iemand sprookjes vertelt, maar als sprookjes gefinancierd worden met pensioengelden en geld van spaarders, krijgen wij de ellende die er nu is. De sprookjes lopen nu leeg. Die sprookjes zijn er natuurlijk ook bij particulieren, alleen raakt dit veel meer aan een verstandig beleid voor de ruimtelijke ordening. De burgers van Nederland verwachten namelijk dat dit beleid gevoerd wordt. De sprookjes dienen doorgeprikt te worden en niet, zoals nu, gefinancierd te worden, zeker niet als wij daar een Postbus 51-model voor hebben als het op betalen aankomt.

Er werden dus exploitaties gemaakt voor Vinex. Dat duurde twintig jaar. De mensen van Financiën wilden geen openeindregeling meer hebben, dus toen hadden wij erkende tekorten. Dat was een enorme «boom» voor alle adviesbureaus, want iedereen zat erkende tekorten uit te rekenen over 25 jaar. Daar is 6 miljard in omgegaan, zonde geld, als wij achteruitkijken. Men heeft bewust ervoor gekozen om die kant op te gaan, zonder de marktomstandigheden goed te analyseren.

Mag ik nog een opmerking maken over het vorige? Het verhaal is volgens mij iets anders. Het gaat mij met name om de eisen die het WSW stelde,

namelijk of de grens van de beleenbaarheid klopte. Het grote probleem is natuurlijk het niet beheersen van de kasstromen door het krankzinnige oplopen van de beheerkosten in Nederland, waar wij met z'n allen naar hebben staan kijken. Dat terzijde.

De **voorzitter**: U hebt het hier over de beheerskosten bij woningcorporaties.

Mevrouw **De Boer**: Ik voel me natuurlijk aangesproken, als progressieve liberaal. Wij hebben in de afgelopen weken bevindingen opgedaan. Wij zijn zelfs op werkbezoek geweest in de woonwijk Leidsche Rijn. De heer Middelkoop spreekt over een sprookje. Mag ik dat sprookje even een naam geven? Wij zijn net Doornroosjes die wakker gekust worden door alle gesprekken die wij nu voeren. Wij vragen ons af of het allemaal anders had gemoeten. Was er niet een veel te centrale aansturing door het in de markt zetten van woningbouwlocaties? Hadden wij meerdere woningbouwlocaties in de markt moeten zetten, zodat er meer marktwerking was gekomen? Was er dan meer sprake geweest van een woningmarkt? Wilde de overheid alles centraal plannen en neerzetten? Zou je het zo kunnen formuleren?

De heer **Middelkoop**: Dat hangt heel sterk af van het ambitieniveau van de overheid. Met geringe overheidssturing krijg je per definitie de prachtige luchtfoto's van Los Angeles: een uitgestrekte vlakte. De overheid maakt dan de snelweg, de highway, en daarnaast ontstaan de bloemkolen die binnen de tijdshorizon van de projectontwikkelaar te ontwikkelen zijn. Zo'n bloemkooltje wordt afgemaakt en als het niet meer verder gaat, gooit ieder de hamer over zijn schouder en wordt even gewacht. Het gaat dus over de ambitie. Welk woonmilieu vindt men passend? In de notitie staat dat de aanbodelasticiteit in Amerika aanzienlijk hoger is dan in Nederland. Dit geldt echter niet voor New York, Boston en dergelijke steden. Als je spreekt over elasticiteit, is dit geen vergelijkingsmateriaal. Dit heeft met de ambitie te maken over welke woonmilieus je wilt realiseren. Naarmate die gecompliceerder zijn, zullen de ontwikkelperiode en de voorinvesteringen hoger zijn. Dan zal per definitie ook de rol van de overheid intensiever zijn. Dat noem ik de zorgplicht. Je kunt wel doen alsof je risico's bij marktpartijen legt, maar als die ze niet kunnen dragen, komt dit alles als een boemerang via Postbus 51 weer terug. Zo eenvoudig zit de wereld in elkaar.

De **voorzitter**: Mag ik de vraag van mevrouw De Boer nog even aanscherpen? In het position paper schrijft u dat Vinex niet op gang kwam en dat men elkaar af en toe in een houdgreep hield. Bovendien loonde wachten soms, omdat beide partijen een zeker belang bij schaarste hadden. Dan ontwikkelden de prijzen zich immers. De overheid had toen kunnen reageren door meer bouwlocaties aan te wijzen, waardoor er toch enige concurrentie zou zijn ontstaan om woningen te ontwikkelen in verschillende gebieden. Op die manier zou de overheid de machtspositie, de monopoliepositie, van de ontwikkelaars aanpakken. Is er zo'n beleidsreactie geweest of was die totaal afwezig? Zou het hebben geholpen als die er geweest was?

De heer **Middelkoop**: Dit blijft een moeilijk onderwerp. Ik blijf erbij dat het een vraagstuk van spelregels is. Als je de regie wilt hebben, moet je in ieder geval weten over welk toneelstuk het gaat. Roodkapje moet niet plotseling in een wolvenpak over het toneel lopen. Dat leidt zowel bij de

spelers als bij het publiek tot grote verwarring. Dit is de grootste fout die er gemaakt is.

Ik wil in dezen verwijzen naar een aantal klassiekers. Ik herinner aan Henry George, een Amerikaanse multimiljonair met de ambitie om burgemeester van New York te worden. Er zou nog eens naar het debat uit de negentiende eeuw gekeken moeten worden dat vooral door progressief-liberalen werd gevoerd en dat ging over de oorzaak van de waardeontwikkeling van de grond. Dit kun je niet sterk genoeg benadrukken. Er is geen enkel moment in de gehele economie te noemen waar de waardeontwikkeling van de grond een-op-een met een daad van het openbaar bestuur te maken heeft. De grond is geen donder waard als het democratisch aangestuurde openbaar bestuur zegt: «Het zij een Vondelpark, het zij een Hoge Veluwe». Zodra het openbaar bestuur zegt: «Het zij een Vinexlocatie», vindt er een enorme waardesprong plaats, waar nederwiet bij verbleekt. Er vinden dan gigantische waardesprongen plaats. In de negentiende eeuw heeft een enorm debat plaatsgevonden over de vraag aan wie die waardesprong toevalt. Ik wijs erop dat die waardesprong in de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening, gemaakt door de voorgangers van deze leden der Kamer, als noodzakelijke voorwaarde werd aangewend om meer kwaliteit te realiseren dan in de groeikernen gebruikelijk was. Dat staat daar zwart op wit. Alleen horen daar spelregels bij. Henry George was een aanhanger van de single tax. Dat is weliswaar een soort Esperanto maar in Hong Kong en Singapore hebben ze goed naar hem geluisterd en passen ze zijn theorie toe. Daar zetten ze die nadrukkelijk in de ruimtelijke ordening in.

Ook in de Angelsaksische kwaliteit – spreek maar eens met collega's in New York – zetten ze de residuele waarde in voor kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en de voorzieningen. Daar kunnen wij veel van leren. Ik moet alleen constateren dat dit geen onderdeel is geweest van het politieke debat en dat wij eigenlijk aan de gang zijn gegaan op basis van uitermate gebrekkige spelregels. De nieuwe Wro is twintig jaar na dato pas gedeeltelijk toegepast, maar nu hoeft het niet meer. Ik vind het een waardeloze wet onder de huidige omstandigheden.

Mevrouw **De Boer**: Waarom paste dit niet? De heer Middelkoop zei dit net heel stellig. Waarom is die nieuwe Wro niet geschikt voor bijvoorbeeld het Vinex-beleid dat na het groeikernenbeleid kwam?

De heer **Middelkoop**: Het hoort bij een bouwopgave die zich naar mijn idee niet meer voordoet. Het was een beetje skischanssprongen en nu is het de kleine slalom. Het is niet eens een reuzenslalom. Het is een beetje: hier kunnen nog wat doen, daar is een gat, hier verbeteren wij het wat en dergelijke. In dat opzicht is de nieuwe Wro...

Mevrouw **De Boer**: De zwarte piste, zeg maar.

De heer **Middelkoop**: Ja, dat is de zwarte piste geworden. Toen was die wet heel handig geweest. Als wij toen de nieuwe Wro hadden gehad, hadden wij een hogere kwaliteit kunnen realiseren dan nu het geval is. Daar ben ik heilig van overtuigd.

De heer **Boerefijn**: De vraag ging volgens mij over centrale sturing of niet. Het gaat wat beter als je dat niet doet. Ik herinner mij de tijd dat wij centrale sturing met contingenten hadden. Ik was erbij toen in Veendam 28 gloednieuwe woningen na twaalf jaar niet te zijn bewoond, werden gesloopt. Dat was op dat moment reden voor een feestje. Er was destijds

vanuit Den Haag bepaald dat Veendam zo veel woningen zou krijgen. Dit brengt ook een zekere idiotie met zich. Daar moet je echt niet naar terug. Ik kom nu op Vinex en wat wij niet goed doen. Alle partijen op de Vinex-locatie hadden belang bij uitstel. Je wist dat de waarde hoger zou zijn, als je een jaar later ging bouwen. Dat was leuk voor de gemeente en de ontwikkelaar. Het was ook leuk voor de corporatie. Het was eigenlijk leuk voor iedereen. Hier wordt gesproken over spelregels aan de markt geven. Voetbal is dynamisch. Dat is voetbal niet omdat wij zeggen: je hoeft niet te scoren, ga er lekker bij zitten, pak een biertje en ga na 90 minuten de kleedkamer weer in. Voetbal wordt attractief omdat degene die de meeste ballen in het doel schopt, iets wint. In Vinex hadden wij dus misschien realisatieplichten moeten organiseren, bijvoorbeeld dat de woningen er binnen een of twee jaar moeten staan. Nu lag het risico vaak bij de gemeente. Dan bleef iedereen weer eens op zijn handen zitten. Mijns inziens moet je dus een soort competitie inbouwen. Laat de markt echt zijn werk doen. Een van de elementen in een markt is dat je competitie hebt. Degene die dit het eerst haalt, is in ieder geval zijn risico kwijt. Nu ging iedereen zitten wachten.

De **voorzitter**: U geeft het antwoord dat er meer competitie moet zijn. Dit zou je kunnen doen door meer locaties uit te geven en stedengebieden een beetje met elkaar te laten wedijveren op het vlak van de realisatie van woningproductie.

De heer **Boerefijn**: Ik denk dat het heel belangrijk is dat je lokaal en in ieder geval regionaal goed bekijkt wat de echte woningbehoefte is. Wij hebben jarenlang een woningbehoefteonderzoek gehad. Uit dit onderzoek bleek dat iedereen een zeskamerwoning aan zee wilde en bovendien aan de achternkant op de Veluwe wilde wandelen en dat voor een huurprijs van € 400 of een koopprijs van € 100.000. Je moet echter ook realistisch zijn en kijken naar de lokale opgave, en dan het liefst wat verder dan de komende vijf jaar. Je moet op demografisch vlak 40 of 50 jaar vooruitkijken. Verder moet je niet honderd dingen tegelijk doen, zowel binnenstedelijk als in de buitengebieden. Je moet wel competitie tussen locaties en partijen organiseren.

De **voorzitter**: Ik heb nog een andere vraag aan de heer Boerefijn. Ik kijk ook naar de klok en ik wil nog graag een paar vragen laten stellen. Net werd gezegd dat de centrale overheid in het verleden heel sturend was. De oorsprong daarvan was waarschijnlijk de opheffing van de naoorlogse woningnood. De overheid was dus heel sturend in het lenigen van de woningnood. De woningbehoefte werd centraal vastgesteld en de woningproductie werd heel erg gestuurd. Daar is op een gegeven moment een einde aan gekomen. Nu worden de woningcorporaties geacht zelf aan de vraag naar huurwoningen tegemoet te komen. Eerder was de heer Conijn hier op bezoek. Hij repte van een onderzoek dat bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting was verricht. Uit dat onderzoek bleek dat er totaal geen verband was tussen regionale woningbehoefte, wachtlijsten van huurders en de feitelijke productie van huurwoningen door woningcorporaties. Herkent u dat? Hoe komt dat? Hoe werken woningcorporaties op dat punt?

De heer **Boerefijn**: Daar stelt u een heel generieke vraag. Vinex was een mooi voorbeeld. In het oude systeem waren er contingenten, vanuit Den Haag toebedeeld. Het was vrij normaal dat de gemeente en de corporatie, als toegelaten instelling, elkaar vonden. De corporatie had een primaat op bouwen. Het ging dus allemaal vrij automatisch. Van de ene dag op de

andere waren corporaties een soort marktpartijen geworden. Tegen de tijd dat de corporaties subsidievolgend, afwachtend, tot de ontdekking kwamen dat zij misschien wel grond hadden moeten kopen omdat die niet meer gegeven werd door de gemeenten, waren al die locaties opgekocht door de Wilma's van deze wereld. De corporaties waren er in eerste instantie veel te laat bij. Ze hadden nog nooit zelf grond gekocht. Die kwam altijd wel automatisch uit het systeem rollen. Tegen de tijd dat de corporaties dat doorhadden, kochten zij op grote schaal gronden. Vervolgens zag je tegenreacties opkomen uit onder andere de politiek. Het ging daarbij om risicomanagement en dat soort zaken. Ook op dat vlak waren de corporaties lerend.

Mijn woningcorporatie is in dit verband specifiek. Wij kijken heel goed vooruit om vast te stellen hoe groot de populatie ouderen in bepaalde regio's in Nederland op dit moment is. Wij werken landelijk. Dat is een groot verschil met een lokale corporatie. Bovendien bekijken wij heel Nederland, maar vooral de gebieden waar wij werken, demografisch. Hoe ziet de markt er bijvoorbeeld uit als de huidige groep mensen van 45 jaar 85 is, dus over 40 jaar? Onze specifieke doelgroep bestaat namelijk uit mensen die oud, arm en kwetsbaar zijn. Iedere corporatie kan 55- en 65-jarigen huisvesten. Wij stellen vast dat wij in een aantal gebieden in Nederland in ieder geval niet meer moeten investeren, omdat het daar over twintig jaar voorbij is. Het zou dom zijn om daar nu nieuwbouw te bouwen. Wij kijken dus heel gericht naar de markt en waar wij maatschappelijk het meest kunnen bijdragen. Ik denk dat de gemiddelde corporatie dat niet gewend is. Als zij al kijkt, dan is dat lokaal of misschien een beetje regionaal. Ik vind Friesland altijd een mooi voorbeeld. Bij Aedes hebben wij ooit gezegd: er was een milieueffectrapportage, maar maak nu ook eens een nieuwbouweffectrapportage. De ene gemeente deed een nieuwbouwproject en trok daarmee het andere dorp half leeg. Twee jaar later ging het volgende dorp bouwen. Er was nog steeds wat woningvraag, dus de prijzen gingen wel omhoog. Het volgende dorp trok de nieuwbouwlocatie daar weer half leeg. Je kreeg een soort nomaden die door Friesland trokken en iedere keer een beetje waardevermeerdering pakten, maar het eind van het liedje was natuurlijk dat er veel teveel gebouwd is en dat er nu vraaguitval is.

Mevrouw **De Boer**: Ik voel me weer aan gesproken want ik kom uit Friesland en Groningen. Daar is ook het fenomeen «Blauwestad». Wij kijken nu naar het verleden. Dat is de opzet van deze commissie. De huizenprijzen zijn gestegen. Hoe zouden wij moeten anticiperen, zodat wij dezelfde fout niet nogmaals maken in de toekomst? De heer Boerefijn zegt dat er te weinig aanbod van nieuwbouwlocaties is geweest en dat er meer competitie moet worden ingebouwd. Dat hebben ze in Friesland gedaan, alleen heeft dat nu wellicht leegstand tot gevolg. Hoe moet je hier voor de toekomst naar kijken?

De heer **Boerefijn**: Dat is natuurlijk de meest lastige vraag. Uit het verleden kun je leren waar het grof mis is gegaan. Het fijnmazige, het evenwicht proberen te vinden, is het meest ingewikkelde wat er is. De bevolking van Nederland groeit als geheel nog steeds, maar wij hebben krimpgebieden. Hoe ga je om met een krimpgebied? Er wordt ook nog steeds geroepen dat Nederland naar 8,5 miljoen huishoudens gaat, terwijl wij nu op 7,1 tot 7,2 miljoen woningen zitten. Hoe krijg je de productie op gang? Misschien was de fout in het verleden het feit dat te veel partijen allemaal tegelijkertijd daarmee bezig zijn geweest. Die gingen vervolgens achter elkaar aan lopen. Het kritische gehalte – volgens mij zei de heer Middelkoop dat ook ergens – is om naar elkaar toe te komen. Vanuit het

systeem moet men het goede debat proberen te organiseren, de belangen uit elkaar trekken en ervoor zorgen dat er belangentegenstellingen ontstaan. Ik denk dat dit helpt om verstandiger besluiten te nemen. In de geschiedenis kwam het steeds voor dat oude fouten opnieuw werden gemaakt. Dit herhaalt zich iedere 30 tot 40 jaar.

De **voorzitter**: In de vorige bijeenkomst hebben wij ook gehoord dat we niets van het verleden geleerd hebben. De woningcorporatie van de heer Boerefijn bouwt op basis van haar eigen projecties op een termijn van 40 jaar. Ik kan mij voorstellen dat omliggende gemeenten concrete wensen hebben. Gaat dit in betrekkelijke autonomie? Hoe werkt het met prestatieafspraken? Wat is leidend?

De heer **Boerefijn**: Wij bespreken dit natuurlijk met onze zorgpartners, de zorginstellingen. Wij maken woningen die droog en warm zijn, maar onze zorgpartners zorgen voor de veiligheid en de gezelligheid. Die doelgroep heeft dat gewoon nodig. Wij bespreken onze onderzoeken altijd met gemeenten en regio's. Het valt mij daarbij op dat zorginstellingen helemaal geen marktonderzoek doen. Dat is ook logisch, want zij zijn vorig jaar pas uit onze oude gesubsidieerde systemen gestapt. Het was dus ook nooit nodig. Gemeenten doen in relatief beperkte mate onderzoek en wat mij betreft op een veel te kleine schaal. Wij bespreken die echter altijd. Wij kunnen ook goed uitleggen waarom wij iets doen. Ik hoor daar nooit een wanklank over. Men is wel teleurgesteld als wij bijvoorbeeld geen nieuwbouw plannen voor Dronrijp. Wij kunnen dit echter goed uitleggen en wij investeren wel om de bestaande voorziening in Dronrijp op een goede manier te onderhouden.

De **voorzitter**: Ik had nog twee vragen aan de heer Middelkoop naar aanleiding van zijn position paper. Daarin staan twee nogal boude beweringen. De eerste is dat de huurtoeslag steeds meer een exploitatie-subsidie dreigt te worden. De tweede is de voorspelling dat in de toekomst het aandeel van de stichtingskosten in de totale vrij-op-naamprijs van de woning, trendmatig, steeds verder zal dalen. Kunt u beide beweringen toelichten?

De heer **Middelkoop**: Ik begin met de tweede bewering. Allereerst merk ik op dat er een essentieel verschil is tussen kosten en prijzen. Wij kunnen gissen naar de kosten, maar wij kunnen iets zeggen over de prijzen. Dit geldt voor de auto-industrie, maar ook voor de grondkosten en de grondprijzen. Wij zien stelselmatig – dat signaleert de Kamer ook in haar eigen notitie – dat het aandeel van de bouwkosten in de stichtingskosten afneemt. Dat heeft met een groot aantal zaken te maken, onder andere marktwerking. Ik bedoel «marktwerking» als een karikaturale uitdrukking, want niemand wil meer terug naar de contingentering van vroeger. Dat bedoel ik ook niet met het begrip «staatsbemoeyenis». Staatsbemoeyenis is weten hoe de markt werkt en daar met verstand op reageren. In die totstandkoming spelen enkele zaken een rol. Iedereen zit op de bagagedrager. Daar zit een omvangrijk gezelschap; spreek maar eens met de gemiddelde architect. Het is net een riksja van een magere werkstudent in Amsterdam. Daar kun je met de hele familie in gaan zitten ...

De **voorzitter**: Uw stelling was dat dit in de toekomst nog gaat toenemen. Waarom?

De heer **Middelkoop**: Ja, dat gaat toenemen omdat de omvang van de projecten sterk zal afnemen, maar de eisen die aan het ontwikkelen van projecten worden gesteld, niet afnemen. Voor een beetje bouwproject heb je stapels onderzoeken en dergelijke nodig. De nieuwe Wro heeft in ieder geval bij de gemeenten de suggestie gewekt, een soort menukaart te zijn, die je afwikkelt met degene die het initiatief neemt. Ik doel op de anterieure kostenovereenkomst of de exploitatieverordening. Daar bestaat geen jurisprudentie over. Ik ben zelf met enkele projectjes bezig. Als je een projectje van acht woningen hebt, ben je al snel anderhalve ton kwijt aan het maken van het ketelgeruis eromheen. Dit is niet omdat er zo veel onverstandigs in de wet staat, maar omdat het openbaar bestuur de interpretatie hanteert dat een onderzoeksbureau een rapportage moet leveren over flora en fauna, als er daarover iets verstandigs gezegd moet worden. Als er iets over archeologie gezegd wordt – heel nuttig, het Maltaverhaal – ga je niet met een paar verstandige ambtenaren rondlopen en schrijf je er een A4'tje over, nee, dan dient een hiertoe gekwalificeerd bureau een rapportage over de archeologie te maken voor die paar woningen. Dit geldt voor verkeer, stikstof en voor een heleboel andere zaken. Het organiseren van al die werkzaamheden kost veel geld. Ik heb het dan nog niet over de verborgen kosten, de kosten die wij niet in de bouwproductie zien. Laatst had ik bijvoorbeeld een gesprek met de provincie over een vrij bescheiden bouwproject. Wij zaten daar met zijn twintigen in eenzelfde zaal als deze. Voor een deel van die zaken wordt een rekening gestuurd en voor een deel niet, maar er worden wel kosten gemaakt.

De **voorzitter**: U denkt niet dat de wal het schip gaat keren? Wij hebben veel gehoord over het harmonica-effect. Als de prijs het toelaat, worden de eisen steeds hoger. In uw beeldspraak kunnen dan steeds meer mensen op de bagagedrager springen. Gaat nu de wal niet het schip keren? Er moet bezuinigd worden, dus men moet aan goedkope projecten werken. Krijg je niet gewoon een natuurlijk proces om al die opsmuk weg te saneren?

De heer **Middelkoop**: Dan moet er ergens een wal te definiëren zijn. Dat kan best een model zijn. Het openbaar bestuur kan wachten tot de wal het schip keert. Het is dan mijns inziens toch wel aardig als iemand een schets van de wal weet te geven. Als er geen wal in zicht is, raak je uiteindelijk aan lager wal. Het bijzondere van «lager wal» is dat niemand dit zou willen. Dat is het grote probleem. Wij zijn indertijd in ons vak afgestapt van taakstellende planning en hebben nu een soort Frans model, de indicatieve planning: wij willen naar Zuid-Frankrijk maar als we niet verder komen dan Vaals, is het ook niet erg. Er is dus geen urgentie om beter je best te doen. In de gesprekken heb je geen gevoel van urgentie om er iets aan te doen. Daarom houd ik ook mijn hart vast als wij straks naar de superprovincies gaan. Hoe moet ik mij dit allemaal voorstellen als ik het over mijn eenvoudige vak ruimtelijke ordening heb? Ik maak mij daar grote zorgen over. Wij hebben onze enkel ernstig verstuikt, maar iedereen wil weer die skihelling af. Ik denk echter: even wachten en herbezinnen. Hoe gaan wij nu de ruimtelijke ordening in Nederland op een ordentelijke manier regelen? Niemand wil terug naar de tijd van de contingentering en solexen. Dat is een karikatuur van staatsbemoeienis. Ik hoop dat ik heb laten merken dat ik een groot bewonderaar ben van het debat uit de negentiende eeuw over sociale kwestie en over wat der overheid of des markts is? Je kunt alleen de vismarkt geblinddoekt opgaan. Ik zou het ernstig afraden om dit op andere markten te doen. Het is 17.00 uur; dit is een aardige dagafsluiting

De heer **Boerefijn**: Kunnen wij nog een rondje doen? Dan kunnen wij misschien nog een paar dingen zeggen.

De **voorzitter**: Het loopt tegen 17.00 uur. Mijnheer Boerefijn, wilt u hier nog specifiek op reageren? Als u nog iets kwijt wilt, is daar nu de gelegenheid voor.

De heer **Boerefijn**: Tegen voorgangers van de Kamerleden heb ik weleens gezegd dat het geld in ieders beleving bij corporaties tegen de plinten aanklotst, maar de vraag is op welke verdieping. Is dit de eerste, tweede of derde verdieping? Mijns inziens krijgen corporaties steeds beter door dat zij het geld maar één keer kunnen uitgeven. In de hele keten wordt op dit moment fors gesneden. Wij doen dat ook. De rol als opdrachtgever is nog tien keer belangrijker geworden. Als opdrachtgever kun je zeggen: dit wil ik wel, dit wil ik niet, dat mag het kosten. Dat kan in ieder geval in de huidige markt.

De stichtingskosten zijn verder echt niet inzichtelijk. Vier jaar geleden besteedde Habion een gebouw aan. Alle kostendeskundigen zeiden toen 10 miljoen en de laagste inschrijver vroeg 12,5 miljoen. Een paar maanden geleden heb ik bij een vergelijkbaar gebouw in een andere gemeente meegemaakt dat de kostendeskundige 10 miljoen zei en de laagste inschrijver 6,9 miljoen vroeg. Niemand snapt dit. Dit zijn de prijzen weer. Blijkbaar zit daar bij de aannemer een andere waarde achter. Die wil zijn personeel aan het werk houden of wat dan ook en daarom schrijft hij zo laag in. Dit is echt niet terug te voeren op de kiloprijs van staal of bakstenen.

Ik wil de Kamer nog enkele dingen meegeven. Mijn eerste opmerking is dat het Rijk iedere keer tegen de starters heeft gezegd dat de lat voor een woning op een bepaalde hoogte lag. Dan gingen mensen sparen, want de eisen werden veranderd. Net als zij dan zover waren, werd de lat weer verhoogd. Wij doen dus aan een soort hoogspringen. De lat ligt op 160 cm, maar als je net 159 cm haalt, gaat de lat weer naar 175 cm. Op den duur werkt dit demotiverend. Dit gaat niet werken in de markt. Ik stel voor om daar een zekere stabiliteit in te bouwen, zodat jonge mensen een perspectief hebben en weten aan welke eisen van de bank en aan welke aflossingseisen zij kunnen voldoen. Houd dit een tijdje consequent, want mensen bereiden zich daarop voor. Dit is een beetje vergelijkbaar met een Hollandse vorm van bouwsparen.

Mijn tweede opmerking is dat de AFM, die toeziet op overkreditering, dit heel generiek doet. Dat is eigenlijk heel raar. Toen ik als jonge academicus afstudeerde, kreeg ik echt veel meer hypotheek dan mijn zusje die een heel ander perspectief had, omdat zij niet was gaan studeren. Maak daar nu eens een beetje maatwerk en leg de discretionaire bevoegdheid veel meer bij de financier, want die loopt tenslotte het risico. Doe dit liever dan een generieke eis voor iedereen te stellen.

Mijn derde opmerking is dat wij nog eens moeten nadenken over de speelruimte voor de Nederlandsche Bank, want die zit in een dubbele positie. Aan de ene kant kijkt ze naar de kredietverschaffing aan de woningmarkt. Aan de andere kant probeert ze de banken een beetje overeind te houden. Op de lange termijn werkt dit ook door. Ik stel in dit verband even een abstractere vraag. Houden wij de bouw nu op een laag niveau, daarmee de bestaande prijzen in de woningvoorraad op peil en dus ook de Nederlandse banken, de hypotheekwaardes, overeind of zetten wij flink in op bouw en nieuwbouw, omdat er vraag aankomt? Dan is het risico dat de woningprijzen in ieder geval op de kortere termijn nog verder dalen. Dat lijkt mij een ontzettend schizofrene positie voor de Nederlandsche Bank. Ik kan mij dit niet anders voorstellen.

Mijn vierde opmerking is een pleidooi. Wij hadden het over de corporaties. Mijn buurman zei dat de kosten bij corporaties omlaag moeten. Ik ben het daar erg mee eens, maar dat maakt natuurlijk niet het verschil bij de bouwproductie en de financiering van de bouwproductie. Bij ons zijn de personeelskosten 10% van de totale omzet. Dat gaat nergens over. Bij zorginstellingen is het 90%. Dat zijn al die handjes aan het bed. Als wij 10% bezuinigen, hebben wij dus 1% bezuinigd op onze totale personeelsbestand. Daar bouw je echt niet heel veel meer woningen van. Krediet krijgen wij op onze borgingspositie bij het WSW. Cashflow helpt daar een klein beetje bij. Daar zit volgens mij niet het grote verschil. Wij hebben wel behoefte aan stabiliteit. Als je bezig bent met woningbouwprojecten en je weet dat ze pas over een paar jaar komen, maar je moet die gaan financieren. Je bent dan met de planvorming bezig. Ik ben nu een halfjaar corporatiedirecteur. De heffingen, de ideeën en de stabiliteit vliegen alle kanten op. Als bestuurder ben ik verantwoordelijk voor de risicopositie van die corporatie, ook volgens het Burgerlijk Wetboek. Van collega's hoor ik nu veel dat zij bang zijn dat er beslag op hun huis wordt gelegd en dat er andere dingen gebeuren. Zij zeggen dit aan de hand van voorbeelden en dan heb ik niet over de fraudes, maar over onhandigheden en domigheden. Iedereen kruipt dus in zijn schulp. Daarom worden al die projecten afgeblazen en bouwen de corporaties nu niet. Een paar weken geleden was de heffing 800 miljoen, toen werd ze 2 miljard, nu is ze geloof ik 1,7 miljard. Ik heb geen idee hoe hoog die volgende week wordt. Men anticipeert daarop. Het is dus helemaal niet gek dat de corporaties nu projecten afblazen.

De **voorzitter**: Dat is een heldere boodschap. Wil de heer Middelkoop tot slot nog enkele opmerkingen maken?

De heer **Middelkoop**: Als het zo helder was, zou ik er niets over zeggen. Daar ging de notitie ook niet over. Ik denk dat het nadenken over een zo omvangrijke sector als de corporaties een tandje hoger zou mogen. Met de brutering onder Heerma was het haast verboden om over de sector te spreken in institutionele termen, maar nu wordt het echt hoog tijd daarvoor.

Over de heffing wil ik één punt meegeven om over na te denken. Toen vijf jaar geleden een pensioengat werd geconstateerd binnen de sector, werd die à fonds perdu 4 miljard afgetikt. Ik heb noch in de Tweede Kamer noch in de pers iets daarover gehoord of gelezen. Nu wordt er gezegd dat er door die 2 miljard niet meer gebouwd zou worden. Ik denk: nou dan draaien wij de vulling van het pensioengat terug. Er is gekozen voor geen premieverhoging voor de sector en dergelijke. De minister van Financiën heeft iets gezegd over de cao bankwezen. Sommigen zeggen dat hij dat niet had mogen doen. Ik stel voor om in één adem de cao van de bouwsector ook nog eens te bekijken. De gemiddelde kosten voor een werknemer in Nederland bedragen € 50.000. Bij het bankwezen is dat € 80.000. Mijns inziens zit de sector hier tussen.

Mijn laatste punt is dat de bedrijfswaarde als een belangrijke waarderingsgrondslag is geïntroduceerd bij de corporaties. Je hoeft geen doctorandus economie te zijn om te begrijpen dat de bedrijfswaarde smelt als sneeuw voor de zon als de beheerkosten door de verzelfstandiging met honderden procenten zijn geëxplodeerd. Ik noem een klein voorbeeld. Ik heb nog nooit op een verjaardag een eigenaar-bewoner zijn beklag horen doen over het feit dat hij niet in de kaartenbak van een corporatie zit die hem € 1200 per jaar kost. Bij het maken van een benchmark, wat normaal Burgerlijk Wetboek-beheer is, zie je dat de balanspositie van corporaties enorm zou verbeteren als de beheerkosten teruggedrongen zouden

worden naar normaal niveau. De WSW is zes jaar geleden begonnen om bij de kredietbeoordeling, bij de borging, te letten op de vraag of de corporatie menselijkerwijs gesproken in staat zou zijn om aan haar rente- en aflossingsverplichting te voldoen. Dat is de kern van het verhaal. Daarom kunnen een heleboel corporaties niet meer investeren. De betaling van rente en aflossing vond vaak plaats uit het afstoten van woningen, waardoor de stille reserve liquide werd gemaakt. Ook dat wordt moeilijker. Dat is het grote probleem. De balanspositie is niet het probleem. Cash poor, stone rich: dat is het punt. Daar ligt de sleutel tot de oplossing van dit probleem.

Bij de dagsluiting zijn wij terug bij de Woningwet 1901, waarbij men had gezien dat niet het contingenteren, maar wel het algemene financieringsvraagstuk tot het Rijk behoort. De Staat moet daarover nadenken en niet zeggen: in Harderwijk zo veel woningen et cetera. Dat bedoel ik niet met marktwerking. Het financieringsvraagstuk is de kern, of wij nu ziekenhuizen of bejaardenhuizen willen bouwen. De vraag is wat de rijks-overheid daar voor verstandigs over heeft op te merken.

De **voorzitter**: De financieringsvraagstukken staan bovenaan op de agenda. Hartelijk dank voor uw bijdragen. Er zijn duidelijke accentverschillen, maar daar doen wij alleen maar ons voordeel mee. Wij zullen de bevindingen zo goed mogelijk meenemen in het rapport dat u ook toegestuurd krijgt.

Schorsing van 17.11 uur tot 17.15 uur

BLOK III WONINGMARKT ALGEMEEN

De **voorzitter**: Ik heropen de vergadering voor het laatste deel van deze serie bijeenkomsten van vanmiddag. Hartelijk welkom aan iedereen in de zaal en aan degenen die naar deze bijeenkomst kijken, hoewel ik mij kan voorstellen dat het debat dat op dit moment twee zalen verder plaatsvindt en dat ook over de woningmarkt gaat meer aandacht trekt. Dat is ook de reden waarom deze commissie niet voltallig is vandaag. De voorzitter, Kees Verhoeven, is ook woordvoerder volkshuisvesting voor D66. De heer Knops van het CDA voert ook op het ogenblik het debat in de Tweede Kamer.

Mijn naam is Ed Groot. Ik ben lid van de fractie van de PvdA en lid van de Tijdelijke commissie Huizenprijzen. Ik neem nu het voorzitterschap waar.

Ik hoop dat wij een vruchtbare bijeenkomst hebben. U krijgt zo meteen de gelegenheid om zich voor te stellen. Als u een aftrap wilt geven en een boodschap kwijt wilt, dan bent u van harte welkom om dat te doen. Daarna zullen wij een aantal vragen stellen. Het is wellicht ook goed om te weten dat van deze bijeenkomst een stenografisch verslag wordt gemaakt, zodat ook de andere commissieleden daarvan kennis kunnen nemen. Wij kunnen alle bevindingen dan nog eens nalezen en meenemen in ons rapport.

Mevrouw **De Boer**: Mijn naam is Betty de Boer. Ik was woordvoerder Volkshuisvesting in mijn eerste tweeënhalf jaar in de Kamer. Sinds vorig jaar oktober ben ik onder andere woordvoerder openbaar vervoer. Vanuit mijn vorige portefeuille ben ik nog bij deze commissie betrokken. Fijn dat u er bent.

De heer **Priemus**: Ik ben Hugo Priemus, gepensioneerd hoogleraar aan de TU Delft.

De heer **Bovenberg**: Ik ben Lans Bovenberg, hoogleraar Economie aan Tilburg University.

De **voorzitter**: Wilt u aansluitend een aftrap geven? Wij kunnen ook meteen overgaan naar de vragen.

De heer **Priemus**: Is dit inderdaad de laatste sessie van alle deskundigenbijeenkomsten die u hebt gehouden?

De **voorzitter**: Ja, dit is de laatste sessie van de deskundigenbijeenkomsten. Deze bijeenkomst heeft een algemeen karakter. Wij zullen nog wel enkele sessies houden met belanghebbenden uit de sector.

De heer **Priemus**: Wij zijn mooi gedocumenteerd met overzichten van bevindingen tot nu toe. Dat gaf mij aanleiding om te zien of ik niet meer op metaniveau iets zou kunnen zeggen, dus niet nog eens een dingetje toevoegen maar kijken waar wij nu zijn.

Ik neem aan dat het verslag een perfecte afspiegeling is van wat er allemaal gezegd is. Het valt mij op dat er naast een aantal rake observaties ook op dezelfde toonhoogte borreltafelpraat en anekdotes in voorkomen. De vraag wat wij aan het doen zijn, is natuurlijk af en toe een heel goede vraag, ook voor een commissie uit de Tweede Kamer. Wel lijkt het sterk alsof iemand bezig is een scriptie vastgoedkunde of zo te maken. Alleen al aan de hand van de verslagen zou ik enorm veel opmerkingen kunnen maken en kritiek kunnen uitoefenen, maar daar heb ik dan een halve dag voor nodig. Daar heeft uw commissie helemaal geen behoefte aan en zeker niet nu. Maar als daar wel behoefte aan is, ben ik graag bereid om al mijn commentaren en suggesties te geven.

De vraag die mij beкроop is: dit moet toch iets zijn met een politieke dimensie? Voor de wetenschap hebben wij universiteiten, mogen wij hopen. Ik heb lang niet altijd in alle bevindingen een politieke dimensie kunnen onderkennen. Er zijn allerlei raadselachtige ontwikkelingen van kosten. Dat zij zo, maar dat is juist iets waarop de overheid niet altijd invloed heeft. Natuurlijk zal het als je eisen gaat stellen en de kwaliteit gaat verhogen, indirecte effecten hebben. Zo heeft subsidiëring ook effecten, maar op zichzelf heb je op die kosten weinig invloed. Met prijzen is het nog erger. Daarbij spelen allerlei ontwikkelingen op markten. Je staat erbij en kijkt ernaar, zeker als je af en toe suggereert of wij niet een beetje anticyclisch beleid moeten voeren. Daarbij wensen wij overheden veel succes, maar er komt helemaal niets van terecht, zoals wij aan veel voorbeelden kunnen zien.

Ik had dus grote moeite om uit die veelheid van gedachten een mogelijke politieke boodschap te halen. En toch zit er eentje in die ik eigenlijk mis in alle omschrijvingen en die er een beetje omheen zeilt. Ik doel op het punt dat ik in de notitie die u van mij hebt ontvangen heb aangestipt in punt 10, dus het laatste punt. Ik geef onmiddellijk toe dat dit een levensgevaarlijke materie is, maar het is in mijn ogen een heel belangrijk onderdeel van de kneep. Dit heeft te maken met iets wat u ook regelmatig hebt aangestipt in uw bevindingen tot nu toe, namelijk de relatie tussen kosten en prijzen. De heer Middelkoop zei dat dat verschillende dingen zijn. Economen hebben dat allemaal keurig geleerd, maar wat voor de een kosten zijn, in het lagere deel van de bedrijfskolom, zijn weer prijzen voor de ander. Dus kosten en prijzen hangen toch op een typische manier samen.

Nu wil het geval dat met name de relatie tussen grondkosten en opstal-kosten geheel anders van karakter was vóór 2008 vergeleken met de situatie na 2008. Dit heeft heel veel te maken met het beleid dat op zijn minst impliciet wordt gevoerd. Om dat te illustreren, verwijs ik in mijn notitie naar wat ik noem de gruwelijke casus Muiden. Ik weet niet of die u bekend is, maar als je die casus tot je laat doordringen, denk je: waar zijn we nu in godsnaam mee bezig?

Dit heeft te maken met het feit dat de grondwaarde residueel wordt bepaald. Dat is niet een beslissing maar zo is die waarde nu eenmaal. Daarin zitten dus ook allerlei bestemmingswijzigingen en plannen besloten. Hoe concreter en betrouwbaarder die plannen zijn, des te groter het effect. Een aantal jaren geleden is een rapport van het Centraal Planbureau verschenen waarin werd gesuggereerd of wij niet de eigendomsrechten van grond en de ontwikkelingsrechten zouden moeten ontkoppelen. Het artikelje uit het tijdschrift *Bouwwerk* dat ik u heb toegestuurd, geeft daarvan een heel duidelijk beeld. Er was een Parlementaire Enquêtecommissie Bouwnijverheid die de bouwfraude aan de kaak stelde. De conclusie was duidelijk, namelijk dat wij noch van Europa, noch van de nationale overheid bouwkartels mogen toevoegen. Men mag zelfs niet eens een uitkering aanvragen terwijl de bouwvakkers in de winter doorwerken.

Dat was heel vervelend voor de bouwnijverheid, want wat ik noem, is een traditie, niet van tientallen jaren maar waarschijnlijk van eeuwen, die in de ogen van de bouwbedrijven prachtig werkte. Vrij snel ontdekte de bouwnijverheid dat er een heel mooie legale manier is om precies hetzelfde te bereiken, namelijk door grondposities. Wij kennen het zelfrealisatiebeginsel, dat al jaren is opgenomen in de Ontheffingswet. Dat wil zeggen: als ik grondeigenaar ben of word, mag ik zelf aan de slag gaan en is er ook geen concurrentie wanneer ik bereid en in staat ben om de door de overheid gewenste bestemmingswijziging te realiseren. Natuurlijk kun je als eigenaar ook de overheid helpen om bij die bestemmingswijziging een aantal dingen te bedenken die leiden tot een interessante ontwikkeling van de grondwaarde.

Dat betekent dus dat de grondposities de sleutel vormen tot bouwopdrachten. Het artikel dat ik u toestuurde, heeft dat ook triomfantelijk vastgesteld. Het betekent ook dat er geen concurrentie meer is. Van oudsher heeft EZ dat altijd een heel vervelende zaak gevonden, maar wij hebben ook nog Justitie, wat wij vroeger zo noemden, dat het heel eng vond als je zou tornen aan de eigendomsverhoudingen. Die patstelling hebben wij nooit doorbroken.

Nu zien wij dat er vóór 2000 een niet onbelangrijk aantal lieden in de Quote 500 zijn terechtgekomen omdat zij inderdaad op het juiste moment eigenaar van de grond werden. Er kwamen plannen voor ontwikkeling die tot een enorme stijging leidden van de grondprijzen. Die gaat met de eigenaar mee. Wij hebben weliswaar tegenwoordig in de Grondexploitatie wet regels over het kostenverhaal, maar die zijn heel beperkt. Ik wijs even op de Vinex-locaties die al eerder genoemd zijn. Medefinanciering van het grootschalige groen daar zal een private eigenaar van de grond niet realiseren. Overigens, als de gemeente de eigenaar is, gebeurt in feite hetzelfde.

Wij weten allemaal dat de grondexploitatie voor gemeenten tot 2008 een warme douche was. Allerlei urgente zaken zoals bibliotheken en buurthuizen konden worden gefinancierd uit de positieve saldi van die exploitatie. Dat is allemaal prachtig, maar zowel in het private als in het publieke geval wordt een heleboel geld onttrokken aan de locatie. Dan is het idee van value capitalizing, terugploegen in de kwaliteit van het gebied, in feite onmogelijk. Daardoor zijn belangrijke elementen in de

planvorming er in de afgelopen tijd niet van gekomen, terwijl sommige andere, zowel publiek als privaat, daarmee buitengewoon aardig zijn gerealiseerd.

Nu een andere situatie. Zodra de uiteindelijke waarde op de markt onder de stichtingskosten komt, gebeurt er helemaal niets. Dan gaat het project de ijskast in. Als je zou willen uitgaan van meer concurrentie, meer dynamiek en meer innovatie, met interessante relaties tussen de rol van de gemeente en die van particulieren, dan zou je dus als commissie moeten zeggen dat het hier helemaal fout gaat. Hier gebeuren dingen die niet de kwaliteit van de gebouwde omgeving ten goede komen. Daar zouden wij, hoewel de discussie niet heel nieuw is, toch eens opnieuw naar moeten kijken om te zien of het anders kan.

De voorzitter: Dank voor de uitgebreide toelichting, die al wat vragen wegneemt die ik zelf had over de politieke dimensie en de bevindingen. Wat u hebt opgestuurd is niet een stand van zaken van wat wij tot nu toe hebben geconcludeerd, maar meer wat wij hebben gehoord en waarmee wij andere deskundigen confronteren met wat er al dan niet klopt. Het is dus niet zo dat dit de stand van het onderzoek weergeeft. Wat de politieke dimensie betreft, wij kijken ernaar hoe de huizenprijzen zich hebben ontwikkeld in de afgelopen decennia en welke factoren daarbij een rol hebben gespeeld. Ons werk is niet gericht op politieke aanbevelingen. Dat neemt natuurlijk niet weg dat je als je terugkijkt daaruit wel lessen kunt trekken en dat het wel politieke gevolgen kan hebben, maar meer vanuit de aanliegroute vanuit het verleden. Het is geen beleidsonderzoek, om het zo maar te zeggen.

De heer Priemus: U ziet bepaalde dingen als voorlopige bevindingen. Dan begin ik toch te vermoeden dat uw commissie iets begint te vinden.

De voorzitter: Dan is dat hierbij enigszins genuanceerd. Ik geef u het woord, mijnheer Bovenberg, als een soort nestor van de algemeen economen, hoewel u nog niet die leeftijd hebt bereikt. Ik heb soms het idee dat alle onderwerpen ondertussen door u wel zijn onderzocht, misschien met uitzondering van de postzegelmarkt.

De heer Bovenberg: Die heb ik inderdaad niet onderzocht!

De voorzitter: Maar zeker de woningmarkt hoort daarbij. Misschien wilt u daarover wat opmerkingen maken.

De heer Bovenberg: Het is goed dat u opmerkt dat ik eigenlijk niet echt een woningmarktspecialist ben. Ik ben inderdaad algemeen econoom. Dat betekent dat ik mij met alles mag bezighouden wat actueel is. De woningmarkt is dat zeker.

Een jaar geleden heb ik ook, samen met Dirk Schoenmaker, het initiatief genomen om met 22 economen een hervormingsplan naar voren te schuiven. Hugo Priemus was ook een van de ondertekenaars daarvan. Ik kijk vooral naar de woningmarkt vanuit een meer macro-economische blik. Ik houd mij ook veel bezig met de pensioenen en de vergrijzing. Daarmee houd ik mij eigenlijk het meest bezig. Dan kijk ik ook vooral naar de interactie, de verbindingen tussen de woningmarkt en pensioenen. Daar gaan eigenlijk mijn belangrijkste observaties over. Als ik dus naar de macro-economie kijk, dan maak ik mij op dit moment inderdaad zorgen over de rol van de woningmarkt binnen de Nederlandse economie als geheel. Hierbij is sprake van een behoorlijk destabiliserende invloed op de Nederlandse economie.

Ik denk dat er twee belangrijke factoren zijn waarom dit zo destabiliserend is. Dan begin ik met name bij de koopmarkt. Ik kom zo dadelijk nog even terug op de huurmarkt. Die twee karakteristieken zijn aan de ene kant de hoge loan-to-value ratio's (LTV's) aan het begin van het leven van starters. Het tweede destabiliserende element is de hoge hypotheekschuld waardoor banken aangewezen zijn op volatiele kapitaalmarktfinanciering. Die hoge LTV's aan het begin van het leven van starters zorgen ervoor dat de Nederlandse woningmarkt niet goed kan omgaan met prijsdalingen, doordat mensen onvoldoende risicodragend vermogen, onvoldoende buffer in hun eigen woning stoppen. Als de woningprijzen op een gegeven moment dalen, komen mensen met een negatief eigen vermogen te zitten, met alle nadelige macro-economische consequenties van dien. Mensen kunnen moeilijk verhuizen, gaan meer sparen en dergelijke. Dat is de eerste destabiliserende invloed.

De tweede heeft te maken met de hoge hypotheekschuld ten opzichte van de spaardeposito's van banken, waardoor banken erg afhankelijk worden van volatiele kapitaalmarktfinanciering en daarmee ook erg gevoelig worden voor het volatiele sentiment op kapitaalmarkten. Wij zien nu ook waartoe dat heeft geleid in Nederland. Het monetaire beleid in Europa is gebaseerd op een vrij ruim monetair beleid, om het krappe effect van het budgettaire beleid te compenseren. Maar in Nederland werkt dat niet goed, omdat de hypotheekrente in ons land fors hoger ligt dan in de rest van Europa. Dat is vervelend voor de bestedingsdrang van gezinnen maar ook slecht voor de overheidsfinanciën, want dat betekent meer hypotheekrenteaf trek. Maar ook heeft het weer een extra negatief effect op de woningprijzen.

Deze twee grote problemen, hoge LTV's in het begin en een hoge hypotheekschuld, vragen om nieuwe businessmodellen. Als het gaat om de noodzaak van lagere LTV's en hogere risicopremies, vraagt dit natuurlijk in de eerste plaats om minder fiscale prikkels – daarmee zijn we nu ook bezig – en in de tweede plaats om een beter functionerende huurmarkt, zodat jongeren eerst een tijdje kunnen huren en dan kunnen sparen. Dan kunnen zij misschien ook een deel van het geld dat zij nu voor hun pensioen sparen inzetten voor de eigen woning. Hiermee kom ik op de relatie met de pensioenmarkt. Dit is eigenlijk een stukje balansvermindering, want de Nederlandse economie heeft macro-economisch een heel lange balans, met aan de ene kant heel veel pensioenbesparingen maar aan de andere kant heel veel hypotheekschuld. Ik ben er een voorstander van om het aan het begin van het leven wat meer te zoeken in termen van balansvermindering, dus misschien wat minder sparen voor pensioen en wat meer sparen om een risicobuffer in de eigen woning te creëren.

Daarna zie ik er ook wel veel in om de verschillende delen van de balans beter op elkaar af te stemmen, waarbij het dus gaat om pensioenfondsen en banken. Dat is dus niet zozeer balansvermindering. Ik ben er voorstander van om in Nederland hypotheeklen voor een groter deel te financieren door het verkopen van langlopende obligaties, die precies de spiegel zijn van de kasstromen van de hypotheeklen aan pensioenfondsen, zodat wij pensioenfondsen veel meer inschakelen.

We hebben in Europa nu een groot probleem omdat banken vanwege alle Baselregels minder kort geld kunnen gebruiken om lang te financieren. Dat willen wij natuurlijk, want daardoor wordt het financiële systeem stabiel, maar er zijn wel potentiële risico's dat er te weinig middelen zijn voor langetermijninvesteringen. In Nederland hebben pensioenfondsen juist veel lang kapitaal, dus ik denk dat wij in Nederland ook een voorzet kunnen geven om het financiële systeem stabiel te maken.

Verder denk ik ook dat pensioenfondsen een rol kunnen spelen bij de relatie met corporaties, om veel meer inflatiegerelateerd papier te gaan

uitgeven. Op deze manier hoop ik dat wij tot een wat stabielere woningmarkt kunnen komen, die ook macro-economisch bijdraagt aan stabiliteit in plaats van een destabiliserende factor te zijn.

De **voorzitter**: Hartelijk dank. Dit zijn ook twee heel verschillende aanvliegroutes die u kiest, de een vanuit de macro-economie, de ander vanuit de verschillende machtsposities op de woningmarkt. Laat ik dan toch even terugkoppelen naar het eerste onderwerp, dat uitgebreid aan de orde werd gesteld in uw position paper. Ik heb daar toch wel een paar aanvullende vragen bij.

U zegt dat het zelfrealisatiebeginsel als ik het goed begrijp leidt tot monopolieachtige situaties, tot machtsposities en zelfs tot een gebrek aan innovatie en tot verstarring. Je zou daar wellicht een paar dingen tegen kunnen inbrengen. Wij hebben gezien aan de hand van verschillende casussen dat in de praktijk vaak ontwikkelaars weliswaar grond kopen maar dan toch afzien van de zelfrealisatie en heel veel delen van de planontwikkeling afstaan ten behoeve van andere ontwikkelaars. Is dat hiermee dan niet toch een beetje strijdig?

Ten tweede, en deze vraag heb ik ook in de vorige bijeenkomst proberen te stellen: kun je dit niet ook een beetje tegengaan door een ruimer locatiebeleid te voeren? Als er een regionale overmaat is aan bouwlocaties, holt dat de machtspositie van zo'n ontwikkelaar toch uit? Zijn dat niet voldoende tegenkrachten om dit soort monopoliesituaties te voorkomen?

De heer **Priemus**: U benadrukte net verschillen tussen de twee inleidingen, maar ik ben het zeer eens met de poging om pensioenen en investeringen in woningen te koppelen. Wij doen de zorg er ook nog even bij. Het enige nadeel is dat dit niet meteen operationeel is, maar wij zijn het er zeer over eens dat je in die richting moet zoeken.

Onder de huidige omstandigheden is het hebben van grondposities, ook al is de rente laag, natuurlijk ook voor een particulier een lastige zaak. Onder de huidige omstandigheden zie je inderdaad dat allerlei private partijen van de grond af willen en kijken of ze die niet weer bij de gemeente kunnen onderbrengen.

Ik zou dat een heel logische formule vinden, overigens gedeeltelijk teruggrijpend op een oude Nederlandse traditie, namelijk het anticiperend grondaankoopbeleid van gemeenten. In die oude traditie was het de bedoeling van gemeenten om alles zelf te plannen en te realiseren. Dus daar was in de praktijk een soort publiek monopolie. Pas in een laat stadium mochten aannemers zich melden. Dan werd gekeken naar wie het mooiste plannetje had, lees: wie de laagste kosten kon realiseren. Stel dat je als gewoonte zou accepteren, waartegen zich geen enkele regeling verzet, dat er inderdaad anticiperend aankoopbeleid wordt gehanteerd door gemeenten, die alleen in dat stadium dingen vastleggen die een duidelijke publieke waarde vertegenwoordigen. Van een goothoogte kan ik de publieke dimensie niet onmiddellijk inzien, maar van het programma met eventuele alternatieven wel. Dan kun je dus de concurrentie starten, niet met een uitgewerkt plan maar met een plan dat aan die eisen voldoet en dat ook een vorm van creatieve concurrentie kent. Ypenburg is een voorbeeld waar dat is gebeurd. Noordanus was toen wethouder, die heeft dat toegepast. De gemeente was omdat het een voormalig vliegveld was daarvan toevallig eigenaar. Ik zeg niet dat Ypenburg meteen het mooiste op aarde is, maar procedureel is dat wel een heel goede formule. Daar kunnen particulieren en allerlei combinaties op intekenen. Dit zou de lijn kunnen zijn. Dat is ook de reactie op uw vraag.

De **voorzitter**: Misschien toch niet helemaal, of ik begrijp het niet goed. Ook in de literatuurstudies is naar voren gekomen dat ontwikkelaars grondposities hadden en die uiteindelijk aan gemeenten verkochten, die het plan zo inrichtten dat dan toch ontwikkelaars aan bod kwamen. Als je dat ziet, zou je zeggen dat het wel meevalt met het uitbaten. Men realiseerde weliswaar een hoge grondprijs, maar dan valt het toch wel mee met gevolgen als extreme monopoliewinst, geen innovatie, verstarung en zo meer?

De heer **Priemus**: Ik had één punt nog niet beantwoord, realiseer ik me nu, namelijk de concurrentie tussen locaties. Als je naar het decentrale niveau kijkt – dat hoeft niet lokaal te zijn, het kan ook regionaal zijn – denk ik dat er in heel veel delen van Nederland, zeker in de Randstad, er ongelooflijk veel randvoorwaarden zijn omdat daar een weg loopt, omdat daar rails lopen, of omdat er misschien iets grenst aan de ecologische hoofdstructuur. Nu ga ik even wel over naar het lokale niveau. Als je gaat afstrepen wat nu een plek zou zijn waar je eventueel zou kunnen bouwen als er vraag naar is woningen, dan kan een groot deel van de bevolking dat zelf bedenken. Daarvoor hoeft je niet een heel intelligente planner te zijn. Je mag al blij zijn als het überhaupt nog kan. Er zijn gemeenten waar helemaal niets meer kan en waar de boel op slot zit. Dus dat concurreren tussen locaties zal niet zo eenvoudig zijn. Bovendien beginnen wij nu zo langzamerhand zorgen te krijgen over een soort overcapaciteit. Als wij overal gaan investeren in grond met de bedoeling dat er andere bestemmingen komen, gaan wij natuurlijk op een gegeven moment ook de renteverliezen organiseren, bij wie die ook liggen. In de meeste gevallen zijn er zoveel randvoorwaarden dat de situatie tamelijk duidelijk is als je daar een positie hebt. In het EIB-onderzoek van inmiddels alweer jaren geleden vond ik het interessant dat de bouwers, ook de kleintjes, meer en meer grond verwerven, niet zozeer à la de Vinex met een rode bestemming – wat ik begrijp, want er moet gebouwd worden, dus dan zit je als bouwbedrijf goed – maar in toenemende mate voor groene bestemmingen. Ik heb aanvankelijk gedacht dat dat getuigde van een geweldige groene inslag van bouwbedrijven, maar dat schijnt toch niet helemaal het geval te zijn. Men veronderstelde dat wat nu nog groen is, en dus ook een lage verwervingsprijs heeft, wel eens een rood zou kunnen worden. Daarbij zou je ook kunnen helpen in onze transparante procedures.

Ik denk dan ook dat dit toch in de praktijk grote problemen oplevert. Op dit moment, sinds 2008, is er inderdaad niet sprake van grote monopoliewinsten, maar zodra er weer een periode zou ontstaan van een zekere aantrekkende conjunctuur – je moet geen enkele ramp uitsluiten – begint het verhaal weer van voren af aan. Ik verwijs naar het onderzoek van het IMF uit 2010, waarin de heer Bracke heeft laten zien dat er in alle Europese landen housing cycles zijn. Dus nooit verloopt de ontwikkeling van de prijzen van woningen gelijkmatig. Wij hadden in 2008 25 jaar prijsstijgingen achter de rug. Wij dachten dat wij daar recht op hadden. Nu dalen de prijzen weer een tijd, maar er komt zeker weer een moment, al weet ik niet wanneer, dat zij weer omhoog gaan. Dan gaat het hele spel weer van voren af aan beginnen.

Dit is juist een heel geschikt moment om eens even na te denken of wij dat willen en of wij dat niet iets handiger in het vat kunnen gieten dan wij in de afgelopen periode hebben meegemaakt.

De **voorzitter**: Ik heb toch nog twee aanvullende vragen, want ik probeer dan toch in beeld krijgen wat dan precies de nadelen zijn van het recht op zelfrealisatie. Je zou verwachten dat er bij ontwikkelaars dan enorme

winsten zullen zijn gemaakt, dan wel dat er enorme inefficiënties aan de orde zijn. Wat we eerder hebben gezien, is dat gemeenten aan de grond hebben verdiend. Er zijn weliswaar aanwijzingen voor overwinsten en voor inefficiëntie, maar tegelijk hoor je dat dit tot kwaliteitsverbetering van gebieden heeft geleid. Dus die inefficiënties zijn toch niet zo extreem geweest?

Kun je ook zeggen dat het innemen van die strategische grondposities sterk het particulier opdrachtgeverschap in dit land heeft gefrustreerd? Het is uitdrukkelijk een beleidsdoel geweest om dit te bevorderen. In andere landen zie je dat veel meer. In Nederland is sinds dat beleidsdoel is afgekondigd het aantal particuliere opdrachtgevers alleen maar verder gedaald.

De heer **Priemus**: Ik begin even met het laatste. Ik zie in de teksten dat u enige sympathie hebt voor particulier opdrachtgeverschap. Daarbij moet u overigens ook wel even kijken wat de verborgen kosten zijn voor gemeenten om dit op een behoorlijke manier te faciliteren. Dat is vermoedelijk niet gering, maar dat is te onderzoeken.

Ik denk dat dit een heel interessante niche is. En ja, ik denk dat uw vermoeden terecht is dat de klassieke projectontwikkelaars, die nu juist al die dingen doen die hun voor een deel door de bewoners uit handen worden genomen, grote bezwaren hadden, en nog steeds hebben, tegen een particulier opdrachtgeverschap. Daar gingen zij dus dingen tegenover zetten zoals consumentgericht ontwikkelen, zolang de ontwikkelaar maar de regie hield. Overigens kan dit voor een deel ook terechte kritiek zijn, want de gemiddelde bewoner heeft ook geen flauw idee wat hem te wachten staat aan doorlooptijden, hoeveel tijd een project kost en welke prijs er uit de bus komt.

Als u zegt dat particulier opdrachtgeverschap een interessante niche is en dat u dat graag zou willen realiseren, dan zou naar mijn idee de meest logische vorm zijn om dat dan in een bestemmingsplan als spelregel te introduceren, ook bindend. Als ik eigenaar ben, kan ik dat nog extra kracht bijzetten, ook in financiële zin. Dat kan dus een reden zijn.

Is dat zelfrealisatiebeginsel nu zo erg? Er zijn grote ontwikkelaars die al langer meelopen en die weten dat zij ook op langere termijn een goede relatie met de gemeente moeten hebben. Zij hebben in het verleden wel degelijk een stukje value capitalizing toegepast, toen dat nog kon. Daarvan kun je zeggen dat zij zich keurig hebben beheerst en daar niet slechter van zijn geworden, maar dat zij daar niet de boter uit hebben gebraden. Daarvan zijn zeker goede voorbeelden te noemen.

Het kan gaan om een bouwbedrijf, dat ergens grond koopt en ook in de lokale democratie inbreng gaat leveren om de kans te vergroten dat die woningen daar komen en niet op een andere plek. Er zijn prachtige anekdotes van dergelijke gevallen en ook van het omgekeerde, waarin gemeenten pechplanologie realiseerden, doordat ze pech hadden gehad. Dan heb je dus te maken met een bouwopgave die daaruit voortvloeit, waarbij er dus 0,0 concurrentie is, want ook als er een bouwbedrijf is dat zegt het beter en goedkoper te kunnen, heb je geen positie, want degene die de eigenaar is, is de enige die het plan kan ontwikkelen. Je kunt dan op je vingers natellen dat het weghalen van concurrentie, op een vrij structurele wijze, een hinderpaal is.

Ik noem de casus Muiden, omdat daar ook nog een andere dimensie aan zit. Muiden is een schrijnend voorbeeld waarin de hele democratie eraan ging doordat een ontwikkelaar, uit de Quote 500, de kruifabriek daar opkocht die op dat moment niet meer aan de eisen voldeed na het eerdere ongeluk aldaar. Die ontwikkelaar was bereid om ook een aantal dingen op te lossen, want er moest een hoop rommel worden wegge-

werkt. Hij kwam met een plan aanzetten waarin 15% van de woningen die zouden worden gerealiseerd sociale woningen waren maar onder de € 300.000 bleven, terwijl 85% in de categorie zou zitten tussen € 350.000 en 1 miljoen euro. Het noodlot wilde dat deze initiatieven werden genomen in 2006 en 2007, dus in de veronderstelling dat men hier een geweldige klapper zou kunnen maken. Dat lukte van geen kanten. Nu zijn er rechtszaken gaande, waarin de gemeente wordt verweten de zaak zo te hebben getraineed dat die arme ontwikkelaar in plaats van met een opgaande conjunctuur geconfronteerd werd met een negatieve conjunctuur.

Deze opstelling heeft geleid tot een woningplan, ongeveer even groot als Muiden nu is, met een differentiatie die op geen enkele wijze iets te maken heeft met enig onderzoek of enige politieke wens, maar gewoon met powerplay. Dat mag je ook de gemeente verwijten. In Muiden zijn dan ook wat wethouders gesneuveld in politieke zin. Voorlopig zit Muiden nog steeds in grote moeilijkheden en is nog lang niet duidelijk of dit wordt opgelost en zo ja, hoe.

Dit is een extreem voorbeeld, maar het was heel gebruikelijk in de tijd dat het goed ging dat een ontwikkelaar die grond verwierf meteen koos voor koopwoningen en dan ook in het duurere segment. Daar kun je dan best een verhaal bij houden. Dat zijn meestal de betere woningen en het kan een doorstroomketen op gang zetten. Ik zeg niet dat het altijd onzin is, maar dit is wel een ontwikkeling waardoor gemeenten die niet zo heel sterk in hun schoenen stonden, meezwiepten in een richting die in ieder geval niet voldoet aan zaken als betaalbaarheid voor mensen met een iets lager inkomen.

Mevrouw **De Boer**: Ik moet even letten op de tijd. Ik zou best nog een uur met u verder willen, maar ik ben ook nieuwsgierig naar een aantal zaken die de heer Bovenberg heeft genoemd in zijn stuk, bijvoorbeeld wat er bedoeld is met het loskoppelen van de ondoorzichtige bankbalans of het verminderen van de securisatiegraad van hypotheeklen. Ik ben geen econoom, laat staan een technisch econoom. Ik vond het verhaal redelijk technisch.

Mijnheer Bovenberg, u pleit in dat verband bijvoorbeeld ook voor een voortschrijdend gemiddelde van de prijs, waarbij u verwijst naar het Duitse model. U hebt het ook over het Deense model. Daar staat de staat ook weer garant. Moeten wij dat eigenlijk wel willen in Nederland? Wij hebben dit in het verleden in onze fractie onderzocht. Het klinkt als een ideaal systeem. Volgens mij heb je hierdoor een lage rente, maar de overheid loopt ook weer een risico, dus dat zou de rente ook weer omhoog kunnen schroeven.

U zegt terecht dat de pensioenen een grotere rol zouden moeten spelen. Eerder deze middag hebben wij trouwens gehoord dat dat niet zo was, en dat het voor de liquiditeit van banken niet uitmaakt of pensioenfondsen bijspringen. Welke rol ziet u weggelegd voor pensioenfondsen? Hoe kunnen zij hieraan bijdragen?

De heer **Bovenberg**: Dank voor de vragen. De eerste vraag gaat over de bankbalansen. Ik denk dat wij in Nederland een probleem hebben omdat op dit ogenblik de hypotheekmarkt een beetje geïnfecteerd is door de rest van de bankbalansen. Er is dus heel veel wantrouwen tegen banken in Europa. Dat is nu gelukkig wat minder, maar het wantrouwen is nog steeds vrij groot. Dat blijkt ook op de financiële markten. De hypotheek zelf is eigenlijk helemaal niet zo risicovol, maar omdat wij hypotheeklen financieren via die ondoorzichtige bankbalansen, wordt eigenlijk ook de hypotheekmarkt daardoor geïnfecteerd.

In Denemarken zijn er aparte hypotheekbanken, die op dit moment ook veel lagere CDS-premies hebben, waaraan je kunt zien hoeveel wantrouwen er is in de balansen van de banken. Dat leidt er dus ook toe dat de hypotheekrente in Denemarken op dit moment een stuk lager is dan in Nederland.

Het is overigens niet zo dat in Denemarken de staat garant staat. Ik heb twee modellen beschreven, het Canadese model en het Deense model. Ik denk zelf dat wij naar een soort middenmodel moeten, het «Canadese» model. Beide modellen hebben het voordeel dat de financieringskosten van de hypotheekrente heel transparant zijn, want ze hangen af van liquide hypotheekobligaties die zijn uitgegeven. Daarmee kun je ook heel goed zien wat precies de financieringskosten zijn van banken. Dat is nu ook een van de problemen. Er is heel veel discussie in Nederland waarom die hypotheektarieven in Nederland eigenlijk zo hoog zijn. Komt dat doordat er nu onvoldedige of onvoldoende concurrentie is op de hypotheekmarkt, of komt dat doordat de financieringskosten te hoog zijn?

De heer **Priemus**: Gezien de dominante positie van de Nationale Hypotheekgarantie zou je juist een heel rustige hoogte van de hypotheekrente verwachten. Dat maakt het nog verbazingwekkender.

De heer **Bovenberg**: Je ziet zowel in Denemarken als in Canada dat de hypotheekrente eigenlijk zo'n beetje de rente op staatsobligaties volgt, met een vaste marge van ongeveer 100 basispunten. In Nederland is die relatie tussen de hypotheekrente en de rente op staatsobligaties eigenlijk nauwelijks aanwezig. Dat is heel vervelend, want juist vóór de kredietcrisis zagen wij dat de marge te laag was. Daarna is die weer hoger geworden. Bij het Canadese model is inderdaad het idee dat de staat voor een veel groter deel garant staat en daardoor ook een veel grotere greep heeft op de woningmarkt. Die verzekering wordt ook ingezet om te voorkomen dat de woningmarkt oververhit raakt. Dat zie je op het ogenblik ook in Canada, waar sprake is van een forse stijging van de woningprijzen. De Canadese overheid gebruikt die verzekering om daarvan de eisen te verhogen, bijvoorbeeld dat je niet meer mag afbetalen in 30 jaar maar dat je dat nu in 25 jaar moet doen. Daar is de filosofie meer dat de overheid een belangrijke rol speelt en dat instrument gebruikt om macro-economisch beleid te voeren. Het Deense model is anders.

Mevrouw **De Boer**: Is onze NHG vergelijkbaar?

De heer **Bovenberg**: Die is heel erg vergelijkbaar en wordt veel minder ingezet als macro-economisch instrument. Alleen, dat is een verzekering voor de bank, maar niet voor de belegger die belegt in het papier van de bank. In Canada wordt dat dus wel doorgeplaatst. Dat is een vrij kleine extra garantie, waar ook de beleggers gegarandeerd worden, dus het is een wat uitgebreidere verzekering. Dat is een van de dingen waar nu over gepraat wordt, ook met pensioenfondsen, om dat misschien te gaan doen, ook om pensioenfondsen voldoende comfort te geven. Want zelfs als je NHG-hypotheek koopt, zit daar toch nog een risico aan. Na afloop wordt namelijk pas bekeken of zij werkelijk tot uitbetaling komen. Bovendien is de NHG-garantie gebaseerd op sanitaire aflossing. Er zitten in die pakketten vaak ook heel veel aflossingsvrije hypotheekleningen. Dus om die pakketten te kopen, moet je toch heel goed kijken wat erin zit. Pensioenfondsen hebben daar eigenlijk het apparaat niet voor. Zij willen instrumenten hebben die heel liquide, doorzichtig, transparant zijn en die gemakkelijk kunnen worden verhandeld. Dan is een staatsgarantie heel belangrijk. Dat is wat men in Canada heeft gedaan.

In Denemarken ligt het heel anders. Daar heeft men geen expliciete staatsgarantie. Het Deense model kent twee kernelementen. Het ene is de ring fencing, dus de hypotheekbank apart zetten van de rest van de balans van de bank, en die hypotheek ook helemaal op de kapitaalmarkt financieren. Dat betekent dat grootbanken hun deposito's kunnen gebruiken voor het mkb en dat daar dus ook geen concurrentie is. Het andere is het zogenaamde balansprincipe. Dat betekent dat als je een hypotheek verstrekt je dan tegelijkertijd een obligatie uitgeeft met precies dezelfde karakteristieken. Er is dus geen risico op een mismatch, geen herfinancieringsrisico. Dat is nu juist een van de grote problemen waar wij in de kredietcrisis tegenaan zijn gelopen.

Dit creëert dus een stabiel systeem. Banken spelen een beetje het spelletje om kort geld te gebruiken om lang uit te zetten. Dat noemen economen met een duur woord looptijdtransformatie. De nieuwe Baselregels zijn er eigenlijk op gericht om dat spelletje te beperken. Kort geld is meestal minder duur dan lang geld, dus meestal zijn er mooie winsten, maar als de markten dan een keer dicht komen te zitten, houdt men de hand op bij de overheid. Dat leidt tot private winsten en tot verliezen voor de overheid. Dat willen wij niet meer, dus willen wij die looptijdtransformatie aan banden gaan leggen. Voor de hypotheekfinanciering zullen wij dus in toenemende mate toe moeten naar langetermijnfinanciering.

Dat wordt voor heel Europa een probleem, juist in landen met veel pensioenfondsen. Denemarken en Canada zijn daar ook voorbeelden van. Dat zijn ook landen die gewend zijn om een groot deel van hun hypotheek niet geheel via spaargeld, via deposito's maar via de kapitaalmarkt te financieren. Die landen hebben daar ervaring mee. Het zijn twee verschillende modellen, maar ik denk dat ze allebei inspiratie vormen. Ik geloof zelfs dat het op korte termijn onvermijdelijk is om hiermee te beginnen, waarbij de overheid dan een garantie verstrekt, ook gegeven de situatie waarin wij zitten. Wij moeten eigenlijk een beetje de rommel opruimen die wij hebben gecreëerd met hoge LTV's en dergelijke. Op termijn ben ik meer een voorstander van het Deense model. Ik zou beginnen met een meer Canadees model, maar ik zou dan ook de eis stellen aan banken dat zij zich ook zodanig financieren dat je er op lange termijn als overheid weer uit kunt stappen en dus meer toegroeit naar het Deense model.

De **voorzitter**: Heel verhelderend, deze uiteenzetting. Ik was mij er eigenlijk nog niet zo scherp van bewust dat je in het Canadese model dan ook echt een macro-economisch sturingsinstrument hebt op de financiering van woningen. Het is in deze bijeenkomsten vaak opgekomen dat je het langs die kant zou moeten doen als je zou willen sturen. Dit is daarvan een goed voorbeeld.

Wat ik me nog wel afvraag, is waarom dit soort nieuwe producten, zoals het omzetten in hypotheekobligaties, dan niet in de markt zelf tot stand kan komen. Waarom kan bijvoorbeeld de Rabobank niet een hypotheekbank van zijn balans afsplitsen en obligaties uitgeven, dan wel een deel van de hypotheekportefeuille omwerken in andere producten en die verkopen aan een pensioenfonds? Waarom lost de markt dit zelf niet op?

De heer **Bovenberg**: Ik denk dat dit toch te maken heeft met het gebrek aan concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt, waardoor er relatief weinig prikkels zijn voor de grootbanken om echt te zoeken naar de meest efficiënte oplossing. Het oude businessmodel van banken was en is natuurlijk tot op zekere hoogte een heel winstgevend propositie, door

kort geld te gebruiken voor lang geld. Ik ben ervan overtuigd dat men nu naar heel andere businessmodellen moet gaan kijken. Dat is kostbaar. Misschien vragen banken zich ook af of het uiteindelijk wel in hun belang is dat er een heel transparante markt komt. De Rabobank heeft nu het voordeel dat zij een betere fundingpositie heeft dan andere banken. Als je naar een heel liquide obligatiemarkt gaat, creëer je veel meer een level playing field voor alle banken. Er is dus wel een verschil tussen het publieke belang en datgene wat meer het belang van de banken is. Tegelijkertijd is natuurlijk elke verandering kostbaar, maar ik ben ervan overtuigd dat je na de kredietcrisis echt naar een heel ander businessmodel zult moeten gaan. Bij de pensioenfondsen speelt eigenlijk hetzelfde. Vroeger investeerden de pensioenfondsen heel veel in hypotheeklen, maar daar zijn zij uitgestapt. Dat is ook wel te begrijpen, want zoals ik al eerder zei, waren de marges op hypotheeklen vóór de kredietcrisis eigenlijk te laag. Het verschil tussen de rente op staatsobligaties en de hypotheekrente was heel laag. Er werd eigenlijk te veel en te goedkoop krediet verstrekt. Daardoor zijn de pensioenfondsen eruit gestapt. Nu is het anders, maar nu hebben ze een heel apparaat, gericht op beleggen in het buitenland. Dus heel hun apparaat, gericht op de Nederlandse economie en de hypotheekmarkt, hebben ze niet meer. Dat vereist dus ook een verandering in instituties. Ik denk zelfs dat Nederlandse pensioenfondsen veel meer in Nederland zouden kunnen investeren. Dat is ook heel belangrijk om allerlei redenen.

Mevrouw **De Boer**: Voorzitter, mag ik daarop inhaken? Halen zij dan hun rendement wel? Zij hebben ook een wettelijke verplichting tot het behalen van rendement. Over de banken zegt u dat zij transparanter zouden moeten zijn over hun hoge rentes, maar Europa zegt ook dat ze niet mogen concurreren en niet te laag mogen aanbieden. Is dat niet een oorzaak van de hoge rente hier in Nederland? Hoe zou je dat kunnen veranderen?

De heer **Bovenberg**: Ik denk dat als wij een transparante markt zouden hebben voor hypotheekobligaties, zoals in Canada en in Denemarken, de hypotheekmarkt ook veel concurrerender zou zijn omdat de banken dan zouden concurreren op hun opslag, de rente op de obligaties. Dan kan iedereen lezen wat hun financieringskosten zijn. Nu op die opslag concurreren is een heel ondoorzichtige markt. Niemand weet wat de financieringskosten van de Rabobank zijn. Daar gaat ook de discussie over. Ik denk dan ook dat zo'n nieuw financieringsmodel tot een veel concurrerender en transparanter hypotheekmarkt zou leiden.

Mevrouw **De Boer**: Los zal het feit dat zij niet mogen concurreren, want het zijn nu publieke instellingen, die wij met ons allen financieren.

De heer **Bovenberg**: Dat is het andere grote probleem. Dat was eigenlijk ook mijn antwoord aan de heer Groot, op zijn vraag waarom dit nu eigenlijk niet tot stand komt. Er zijn weinig prikkels vanuit de banken, met name vanuit de grote banken in Nederland, om het huidige systeem te veranderen. Ik begrijp heel goed dat de Rabobank niet zoveel voelt voor zoiets, want zij verliest daarmee een voordeel. Dan krijgen ING en alle andere banken min of meer dezelfde fundingkosten.

De **voorzitter**: Het is wat Adam Smith al zei: ondernemers hebben een ontzettende hekel aan concurrentie. Daarom moet je dat juist bewaken.

De heer **Priemus**: We zouden overigens ook een level-playing field kunnen bereiken als we alle banken zouden nationaliseren, maar dit valt een beetje buiten de scope van uw commissie.

In aanvulling op wat de heer Bovenberg zegt, en waarmee ik het zeer eens ben: wij moeten ons realiseren dat de financiers waar wij het over hebben, de pensioenfondsen en vastgoedbeleggers, natuurlijk voor het overgrote deel op een internationale markt opereren. Dat kunnen corporaties niet, om er een andere financier te noemen. Daar worden dus primair rendementseisen gesteld, uiteraard in relatie tot de risico's. Wij hebben de pech dat de bureaus van ING en van de Rabobank tot schrik van de makelaars hebben gepubliceerd dat dit jaar de prijzen van woningen met 7% omlaaggaan en volgend jaar met 4 tot 5%. Dat is een tamelijk logische reactie, die ik als pensioengerechtigde ook toejuich, en die neerkomt op «even afwachten».

Dit speelt niet alleen bij de pensioenfondsen, maar ook bij vastgoedbeleggers. Ik kom ook in die kringen. Wat mij daar duidelijk wordt gemaakt, is het volgende.

De verhuurdersheffing, die hiernaast wordt besproken, treft natuurlijk vooral de corporaties. Denk maar niet dat met het nieuwe akkoord de terugval in investeringen ongedaan gemaakt wordt. Helemaal niet, dus alle problemen blijven keurig overeind. Er moet ook iets constant zijn. Maar de vastgoedbeleggers, die dus maar – in euro's uitgedrukt – voor een heel klein deel worden getroffen door de verhuurdersheffing, zijn buitengewoon sterk gekant tegen die heffing. Er is geen ander land waar dit voorkomt. Men zegt dus in kringen van vastgoedbeleggers dat er binnen de reikwijdte van de overheid een knop komt die nu misschien nog een klein bedrag vertegenwoordigt, maar die in moeilijke tijden zomaar kan worden verhoogd. Dit zal dus een reden zijn om, hoewel er in beginsel geld genoeg is, ook aan die kant te zeggen: leuk hoor, dat de corporaties nu een doelgroep hebben en dat zij niet boven een bepaald niveau mogen bouwen, maar wij springen er niet in, want de overheid die het instrument van de verhuurdersheffing bedenkt, vinden wij linke soep, afgezien nog van allerlei andere bezwaren tegen beperkingen en reguleringen in de huur. Dus die internationale afweging maakt het buitengewoon lastig en soms zelfs onmogelijk om een rustige planning voor Nederland in gedachten te hebben.

De heer **Bovenberg**: Mevrouw de Boer vroeg nog iets anders over de rendementseisen van de pensioenfondsen. Er zijn twee soorten portefeuilles waarin pensioenfondsen beleggen. De ene is tamelijk risicovrij, dus op dit moment beleggen pensioenfondsen in Nederlandse en Duitse staatsobligaties. De rendementen daarop zijn uitermate laag. Dan hebben wij het echt over 2% of minder nog voor kortere duur. Daarmee moet je de hypotheek dus ook vergelijken. Het is natuurlijk een beetje een raar geval dat Nederlandse pensioenfondsen op dit moment beleggen in Duitse staatsobligaties. Daarvoor krijgen zij misschien 1%. Tegelijkertijd moeten ING en ABN Amro 3% betalen om hypotheek te financieren. Dat is een rare situatie, die te maken heeft met belastingarbitrage. Pensioenfondsen zouden in mijn optiek veel meer in Nederlandse hypotheekobligaties kunnen beleggen. Dat doen zij in Denemarken bijvoorbeeld ook. Het Deense pensioensysteem is recent verkozen tot het meest robuuste pensioensysteem in de wereld. Wij hebben onze eerste plaats verloren. De Deense pensioenfondsen beleggen voor 35% van hun vermogen in Deense hypotheekobligaties. Dat is gericht op hun hedgeportefeuille, hun veilige portefeuille, die ook uitwisselbaar moet zijn met het Nederlandse en Duitse staatspapier. Juist voor dat soort obligaties hoef je niet zoveel te diversifiëren. Voor de echte groeiportefeuilles, zoals aandelen, waarop je

flink rendement wilt maken, moet je niet alles in Nederland stoppen. Dan moet je inderdaad in de groei-economieën van de wereld zijn. Maar voor dit deel van de portefeuille kan ik mij dat wel heel goed voorstellen. Dat zie je ook in het Deense systeem. De aandeelhouders van de Deense hypotheekbanken, dus het risicovolle deel met het vastgoedrisico, zit veel meer bij buitenlanders. Maar de veilige obligaties, die goed vergelijkbaar zijn met staatspapieren, moeten dus ook veilig papier zijn. In het Deense model heb je verschillende soorten papier, waarbij er voor het veilige papier ook nog nooit een wanbetaling is geweest. Dat systeem bestaat al 200 jaar, dus het wordt ook als triple A-papier gezien.

De **voorzitter**: Je kunt dit wel willen, maar als banken dat niet willen, omdat zij veel belang hebben bij een intransparante markt en bij het oude model, waarop zij toch eigenlijk best goed verdienden, hoe krijg je dat dan voor elkaar? Dus als je te maken hebt met onwillige banken en eigenlijk ook met onwillige pensioenfondsen? Dat hebben wij vandaag eerder gehoord van een vertegenwoordiger van APG.

De heer **Bovenberg**: Het moet een win-winsituatie zijn, zeker ook voor de pensioenfondsen. Ik denk niet dat je de pensioenfondsen moet dwingen. Kees van Dijkhuizen is bezig om de partijen bij elkaar te brengen. Ik denk dat het op korte termijn onvermijdelijk is dat je de NHG omvormt tot een garantie voor beleggers en dat je daarin misschien ook een groter deel first loss opneemt voor banken zelf. Dat betekent dat je de NHG wat minder riant maakt voor banken, die nu in de NHG nauwelijks een first loss kennen, zeker niet met de sanitaire aflossing die er nu is. Je versobert de NHG dan enigszins maar creëert dan wel een garantie voor de beleggers. Wanneer je dat doet als overheid, kun je ook bepaalde eisen gaan stellen aan banken die gebruik willen maken van de garantie om zich te financieren. Dus dan heb je als overheid ook een titel om bepaalde eisen te gaan stellen aan de manier waarop de banken zich financieren. Dat lijkt mij de juiste weg. Op dit moment zou dat de overheid als aandeelhouder van twee grote Nederlandse banken natuurlijk kunnen zeggen: we kijken niet alleen naar de winst op korte termijn, wij willen ook dat de hypotheekrente in Nederland wat lager wordt, vanwege het publieke belang maar ook vanwege onze begroting, want wij betalen een groot deel van die hypotheekrente.

De heer **Priemus**: Dus je krijgt een bonus als je dat voor elkaar krijgt!

De heer **Bovenberg**: Ik kan mij voorstellen dat de overheid daarbij ook een belangrijke titel heeft, in ieder geval op dit moment. Dus misschien moet je van de nood een deugd maken.

De **voorzitter**: Ik heb voor u beiden nog een vraag, ieder vanuit uw eigen expertise. Ik zie dat wij al een beetje uit de tijd lopen, dus ik stel voor dat wij gaan afronden.

We hebben gezien dat huizenprijsstijgingen een internationaal fenomeen zijn en dat zij in Nederland niet eens zo uitzonderlijk zijn, al sprong Nederland er wel heel erg uit in de periode tussen 1995 en 2002. Nederland onderscheidt zich door de aanbodreactie. In Ierland, maar ook in Spanje of Amerika zien wij dat deze prijsstijgingen tot een enorme respons van de woningbouw leiden, dus tot veel meer woningbouw. Daarentegen zien wij in Nederland, waar dit een lange periode heeft aangehouden, dat het aanbod contrair reageert, dus dat bij heel sterk stijgende woningprijzen het aanbod alleen nog maar is gedaald. Eind jaren tachtig, begin jaren negentig lag het aanbod zo rond de 100.000,

waarna het terugging naar 60.000 en nu dan weer een beetje opkruipt. Wat maakt nu volgens u beiden die aanbodelasticiteit in Nederland zo extreem laag en toch ook zo afwijkend van andere landen?

De heer **Priemus**: Er is inderdaad aannemelijk gemaakt dat die aanbodelasticiteit laag is in Nederland, hoewel dat er ook van afhangt welke periode je dan bekijkt. Wat ik in mijn notitie heb geprobeerd aan te geven is welke mogelijke zeer verschillende factoren invloed hebben op de waarde van woningen. Als je een bepaalde periode bekijkt en zegt dat in die periode het nieuwe bouwvolume aanzienlijk is teruggelopen, terwijl er misschien geld genoeg was, waar zit hem dat dan in? Dan ben je nog niet klaar. De demografische motor is natuurlijk aanzienlijk minder hard gaan lopen. Er is niet sprake van een markt die zich vrij beweegt. Er zijn allerlei actoren, waar de corporaties ook bij horen, maar ook de overheden, die een bepaalde invloed op het geheel uitoefenen.

Ik ben al heel lang geleden betrokken geweest bij het project Housing Indicators van de Wereldbank, waarbij allerlei kenmerken werden vergeleken over de hele wereld. Dat werd dan meestal geprojecteerd op de hoofdstad. Ik mocht met de Amsterdamse cijfers aan de slag. We hebben een boeiende discussie gehad waarin dingen met elkaar werden vergeleken. De Wereldbank was toen, en volgens mij nog steeds, voor een enabling policy, dus niet alles zelf regelen maar marktpartijen in staat stellen om dingen te doen en daar wel randvoorwaarden aan stellen. Daar kwam uit voor de lengte van procedures, wat ook wel iets te maken heeft met de aanbodelasticiteit, dat Nederland in de categorie zat van Israël, Hongkong en Singapore. Dat zijn landen met een schaarste aan ruimte waar je zou kunnen bouwen. Voor een deel maken wij het ook schaars, maar dat is ook aannemelijk, dus daar hoort ook veel ruimtelijke ordening bij. Dat vinden wij misschien niet altijd even leuk, maar het is wel door de situatie opgeroepen, met milieu-eisen en zo meer.

Dus wij hebben ten opzichte van vele andere landen nogal wat regels, waarvan sommigen zeggen dat zij ballast zijn maar waarvan anderen vinden dat zij buitengewoon wezenlijk zijn, die maken dat er nogal wat procedures zijn waaraan je moet voldoen en die ook maken dat er in ieder geval grotere vertragingen optreden dan in menig ander land. Maar daarmee is de vraag nog niet definitief beantwoord over de aanbodelasticiteit.

Mevrouw **De Boer**: Voorzitter, mag ik nog één opmerking maken? Ik hoorde vanmiddag iemand zelfs zeggen dat het ook maar goed is dat wij zoveel regels hebben, want anders hadden wij te veel gebouwd. Dan hadden wij dezelfde situatie gehad als in Ierland, met leegstaande wijken, of als in Spanje. Daarvan dacht ik: dat is een ander inzicht.

De heer **Priemus**: Zeker. Er is natuurlijk een aantal landen waar een relatie is tussen eerste en tweede woningen, zoals in Spanje en misschien in Ierland. Dat hebben wij helemaal buiten haakjes geplaatst.

Ik zou inderdaad geneigd zijn om te zeggen: tel je zegeningen, om aan te geven dat dit soort zaken een bepaalde zin heeft. Ik verwijs naar de commissie over de bouwregelgeving van een paar jaar geleden, aangevoerd door mevrouw Dekker, ex-minister, die als taak had om met voorstellen te komen de bouwregelgeving te vereenvoudigen. Dat was een duidelijke vraagstelling. Ik heb dat rapport natuurlijk met rode oortjes gelezen. Daarin komt geen enkel voorstel voor om ook maar één regel af te schaffen. Het enige wat werd voorgesteld, was: kunnen wij die toetsing niet privaat organiseren en kunnen wij de richting van concessies op? Allemaal dingen die je zou kunnen overwegen. Maar de eenvoudige

mededeling enerzijds dat alles ingewikkeld is en de conclusie anderzijds om eens te komen met een concreet voorstel voor dingen die we kunnen afschaffen, lukt alsmaar niet. We hebben een keer een poging gedaan om in een bouwbesluit even niet te regelen dat er bij etagebouw een balkon zou moeten worden gerealiseerd. Want, zeiden wij, de marktpartijen zijn verstandig genoeg om dat zelf te bedenken. Dat werd op die manier afgeschaft, en plotseling verrezen er inderdaad complexen, splinter-nieuwe nieuwbouw, waar balkons ontbraken. Wij wisten niet hoe snel wij weer die regel moesten introduceren, want toch zijn blijkbaar niet alle marktpartijen even verstandig.

Ik ben zelf geneigd om niet onmiddellijk te geloven dat wij veel te veel regels hebben. Er is wel een groot probleem met de kennis van de regels, helemaal als de herkomst Europa is. Als de regels veranderen, denkt een groot deel van de betrokkenen dat de oude regels nog gelden. Daarom heb ik bepleit, al valt dat volgens mij ook buiten de scope van uw commissie, om het meer te zoeken in een TomTom-achtig instrument. De regels zijn ingewikkeld. Dat is zo, dat blijft zo en dat verandert niet. Als je een handig instrument hebt waarmee je kunt navigeren tussen al deze dingen die in de weg staan, dan is daarmee te werken. Dus los het op een andere manier op dan door regeltjes af te schaffen, want ik denk dat dat niet lukt. Het is al heel knap als je van tijd tot tijd kunt opschonen om een verdere verdichting van de regelgeving te voorkomen.

Dus ik denk dat er voor een deel van de vertragingen heel goede argumenten zijn, juist in een land waar men nogal secuur moeten manoeuvreren. Er is destijds in het regeerakkoord van Rutte I gezegd dat het Groene Hart best zou kunnen worden benut voor wat andere zaken en dat wij daar als Rijk niet over gaan. Ik heb nog geen evaluatie gezien, maar mijn gevoel zegt mij dat de provincies met evenveel ijver proberen om dat Groene Hart schoon te houden en dat ook zo'n beweging nog niet heeft geleid tot extra activiteiten aldaar. Dit is dus toch een vrij hardnekkig verschijnsel, denk ik.

De heer **Bovenberg**: Ik denk dat we inderdaad moeten oppassen om de lage aanbodelasticiteit al te zeer te problematiseren. Dat is eigenlijk ook de essentie van het antwoord van de heer Priemus. Ik denk dat dit toch een beperkte invloed heeft, met name op de fluctuaties in de huizenprijzen. Dat kon natuurlijk doordat de huizenmarkt een voorraadmarkt is, waarop die aanbodreacties dus eigenlijk nauwelijks effect hebben. Er zijn natuurlijk landen die een veel stabielere ontwikkeling hebben laten zien. Dan denk ik met name aan Duitsland en Canada. Duitsland is typisch een land dat met veel lagere LTV's werkt en veel meer met bouwsparen. Ik denk dat dat een heel belangrijk element is.

Over Canada hebben we het al gehad. Daar is meer een macro-economische insteek. Daar probeert men de instabiliteit van de kapitaalmarkt niet door te vertalen naar de woningmarkt. Ik denk dat in zekere zin een beperkte aanbodelasticiteit, zoals u zelf ook al zei, een zegen is geweest vanwege de oververhitting en het veel te goedkope krediet dat aanwezig was voor de kredietcrisis, waarbij de hypotheektarieven in Nederland gewoon te laag waren. Dat heeft niet, zoals in Spanje en Nederland, tot een enorme leegstand geleid. Misschien kunnen wij ook weer eerder gaan groeien, omdat wij niet een heel grote overcapaciteit hebben. Daarnaast komt natuurlijk nog de reden van Hugo Priemus, maar dat is een soort second best argument. Met alle problemen op de Nederlandse woningmarkt, met hoge LTV's en een kapitaalmarkt die heel volatiel is, die soms te weinig risico's neemt en soms juist te veel, vind je als je dan een heel hoge aanbodelasticiteit hebt, nog weer extra problemen. Dus

misschien is het juist wel een blessing in disguise dat die aanbodelasticiteit vrij beperkt is geweest.

De heer **Priemus**: Als de proceduretijd te lang wordt geacht, denken wij aan de uitspraak van Johan Cruijff: als je op tijd wilt komen, moet je op tijd vertrekken. Het is niet een kwestie van alles versnellen maar gewoon van eerder starten. Dat wil ook helpen.

Mevrouw **De Boer**: Als je dan naar de huidige tijd kijkt en als je weet dat de woningmarkt weer eens een keer gaat aantrekken, zou je dan eigenlijk al dingen in voorraad moeten nemen, hoewel misschien niet helemaal bouwrijp aanleggen? U zei net terecht dat mensen zelf weten waar ze willen gaan wonen en dat je ze dat niet van bovenaf hoeft op te leggen met Vinex-wijken. Is het dan niet een idee om te anticiperen, dus locaties klaar te leggen? Of krijg je dan weer speculatie?

De heer **Priemus**: Er zijn een paar honderd conferenties over gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit. Wat daar wordt onderwezen, komt neer op kleinere projecten. Je kunt beter de voorverkoop van 70% op 10 woningen organiseren dan van 100 woningen, dus hak het in stukjes. Een andere les die daar wordt verkondigd, en waar ik het eigenlijk wel mee eens ben, is om te proberen de opbrengsten en de kosten zoveel mogelijk te synchroniseren. Dus wanneer je als gemeente gaat zeggen: ik ga allerlei dingen aanleggen, dan kost dat een hoop geld. Dat gaat dan dus ook een hoop rente kosten. Je moet maar afwachten of de baten dan volgen. Dus ik denk dat dat niet een oplossing is en dat je het dus inderdaad voorlopig in kleinschaligheid moet zien te zoeken en dus pas aan de slag kunt gaan als de condities voor de realisatie ook aanwezig zijn.

De **voorzitter**: Hartelijk dank, dit lijkt me een heel goed moment om ook deze laatste deskundigenbijeenkomst af te ronden. Wij zijn niet in onze verwachtingen teleurgesteld. Het was al helemaal een ervaring om waarderende woorden te horen van economen over de lage aanbodelasticiteit en voor in feite slecht werkende markten, waarbij wij onze zegeningen moeten tellen. Dat hoor je ook niet elke dag, dus dat zullen wij zeker meenemen!

Hartelijk dank voor uw bijdrage. Wij zullen de bevindingen hopelijk een goede plek geven in het rapport, dat u uiteraard ook zult ontvangen.

Sluiting 18. 20 uur.

VERSLAG VAN EEN DESKUNDIGENGESPREK

Voorzitter: Verhoeven

Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vier leden der Kamer, te weten: de heren Verhoeven (voorzitter), Groot en Knops en mevrouw De Boer.

Gesprek met:

de heren Ton Heeren en Teco Noordegraaf (Interprovinciaal Overleg), de heer Rob de Boer en mevrouw Petra Bassie (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de heren Geert de Jooode, Wybo Jurgens en Michiel van Baars (Wonen en Rijksdienst van het ministerie van BZK).

Woensdag 6 maart 2013

Aanvang 15.00 uur

De **voorzitter**: Van harte welkom iedereen. Dit is een bijzonder moment, want dit is het laatste openbare gesprek dat wij als commissie voeren. Dit gesprek gaat over de omgang met prognoses en ramingen als basis voor beleid en bouw. In het laatste halfuur van dit anderhalf uur durende gesprek gaan we praten over de grondopbrengsten en de berekeningen die daaraan ten grondslag liggen. Dat doen we met vertegenwoordigers van het IPO namens de provincies en van de VNG namens de Nederlandse gemeenten en met mensen van het ministerie van Wonen en Rijksdienst.

Wij gaan als volgt te werk. De commissie stelt zich straks kort aan u voor. Er zijn meerdere deskundigen namens verschillende organisaties. Ik denk dat we de blokken in tweeën splitsen en dat we per blok korte aftrapjes laten geven. Ik geef straks de mensen die hier zijn voor het onderwerp «ramingen», de mogelijkheid om zich even te introduceren en om een korte aftrap te geven van een of twee minuten. Vervolgens zullen wij vragen stellen en zullen wij proberen om zo interactief mogelijk met elkaar te spreken.

Er wordt een stenografisch verslag van dit gesprek gemaakt. We kunnen alles wat u zegt, vervolgens dus teruglezen.

Ik geef de commissieleden nu eerst de gelegenheid om zich voor te stellen.

De heer **Groot** (PvdA): Mijn naam is Ed Groot. Ik ben lid en fiscaal woordvoerder van de PvdA-fractie en lid van de tijdelijke commissie huizenprijzen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben Betty de Boer, lid van de VVD-fractie en woordvoerder ov en zee- en binnenhavens.

De heer **Knops** (CDA): Ik ben Raymond Knops, woordvoerder Wonen van de CDA-fractie.

De **voorzitter**: Mijn naam is Kees Verhoeven en ik ben voorzitter van deze commissie en in het dagelijks leven lid van de D66-fractie.

Ik zal proberen om het gesprek zo interactief mogelijk te laten plaatsvinden. We zullen proberen om zo kort mogelijke vragen te stellen.

Probeert u dus ook zo kort mogelijk te antwoorden. Het is altijd beter als er nog een vervolgvraag gesteld kan worden. Dus geen heel lange

verhalen, maar het beantwoorden van de vragen, als dat kan. Als dat niet lukt, horen we dat wel, maar het zal u als deskundigen ongetwijfeld lukken om op al onze vragen een passend antwoord te geven. Het lijkt me goed om eerst het rijtje langs te gaan met de namen. Ik laat het aan uzelf over wie de introductie van het inhoudelijke blokje namens uw organisatie verzorgt.

De heer **Heeren**: Dank u wel, voorzitter. Mijn naam is Ton Heeren. Ik ben adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij het IPO, het Interprovinciaal Overleg. Ik doe in deze commissiebespreking het onderdeel met betrekking tot de woningbehoefteramingen. Ik denk dat het vooral van belang is dat ik u probeer duidelijk te maken wat de invloed is van de rijkssturing en de provinciale sturing op de woningbehoefte in de periode van 1990 tot nu, welke veranderingen zich daarin hebben voltrokken en welke invloed dat heeft gehad op de balans tussen vraag en aanbod. Dat is in het kort de kern van mijn antwoorden.

De heer **Noordergraaf**: Mijn naam is Teco Noordergraaf. Ik ben hier namens het IPO, maar ik vertegenwoordig ook het Vakberaad Gemeentefinanciën, een overlegorgaan van alle toezichthouders. Ik werk zelf als toezichthouder bij de provincie Noord-Brabant. Ik ben hier voor deel 2, grondopbrengsten, maar met name vanuit het financieel toezicht. De rest komt straks bij de introductie aan de orde.

De **voorzitter**: Het lijkt me inderdaad goed dat we de blokken in die zin scheiden. U komt straks dus met een inhoudelijke aftrap terug en dan voeren we het gesprek daarna.

De heer **De Boer**: Voorzitter. Mijn naam is Rob de Boer. Ik ben werkzaam bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Ik zal straks de aftrap geven voor blok 2, maar de blokken zijn wellicht niet zo gescheiden dat ik niet ook een opmerking zal maken in blok 1.

De **voorzitter**: U kunt zelf onderling een verdeling maken. Het lijkt mij vervelend als twee mensen van dezelfde organisatie over hetzelfde onderwerp zo'n beetje met elkaar in debat gaan. Daar worden wij niet wijzer van, maar u bent allemaal meer dan welkom om iets te zeggen.

Mevrouw **Bassie**: Mijn naam is Petra Bassie. Ik ben specialist woningbouw, stedelijke vernieuwing en wonen bij de VNG. Mijn aftrap hangt samen met uw vraag hoe ramingen zijn gebruikt bij onder andere het sturen op voldoende woningvoorraad. Bij gemeenten hangt dat samen met een veel groter geheel, namelijk woonvisies en ontwikkelplannen. Daar ligt voor ons wel een link die iets verder gaat.

De heer **De Joode**: Goedenavond, mijn naam is Geert de Joode. Ik ben werkzaam bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor de minister voor Wonen en Rijksdienst. Ik ben daar beleidsadviseur en houd mij bezig met het opstellen van woningbehoefteramingen.

De heer **Jurgens**: Ik ben Wybo Jurgens en ben werkzaam bij hetzelfde ministerie als afdelingshoofd stedelijke vernieuwing en woningbouw.

De heer **Van Baars**: Ik ben Michiel van Baars en ook ik ben werkzaam bij Binnenlandse Zaken. Ik ben als beleidsmedewerker betrokken bij de woningbouwafspraken die in het verleden zijn gemaakt.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik geef het woord aan de heer Groot voor de eerste vragen. Er zijn drie organisaties aan tafel. Als het handig is, lijkt het mij daarom een goed idee om een centrale vraag aan alle drie de vertegenwoordigde organisaties te stellen. We hebben tot 19.00 uur voor dit blokje. Laten we dit dus snel en goed doen.

De heer **Groot** (PvdA): Voorzitter. Ik begin bij de heer Heeren. We hebben een periode van zeer hoge prijsstijgingen achter de rug. Tegelijkertijd zien we dat de feitelijke woningproductie over een langere periode eerder een dalende trend vertoont, zeker als je «huur» en «koop» bij elkaar optelt. Dat duidt op een niet normaal werkende markt. Ook in andere landen zie je heftige prijsontwikkelingen; daar is Nederland dus niet uitzonderlijk in. Het aanbod reageert in andere landen echter wel degelijk, terwijl in Nederland gedurende een lange periode eerder sprake was van een contraire ontwikkeling. Is er een verband met de ramingen van de woningbehoefte? Kan de heer Heeren dat hele proces beschrijven? Hoe gaat dat? Worden aanhoudende prijsstijgingen ook geïnterpreteerd als een signaal dat er een gespannen markt is en dat de ramingen wellicht naar boven moeten worden bijgesteld? Kan de heer Heeren daar iets meer over vertellen?

De heer **Heeren**: De vraag in hoeverre de ramingen van de woningbehoefte invloed hebben op de ontwikkeling van de huizenmarkt, is natuurlijk een lastige vraag. Natuurlijk begint het verhaal van plannen en programmeren daarmee. De rol van provincies daarbij is met name om te bekijken waar de behoefte is en hoe die regionaal wordt verdeeld en afgestemd. In het verleden – dan heb ik het over de periode 1990–2000 – gebeurde dit vooral op kwantitatieve basis. Wellicht kent u het behoefte-ramingsmodel Primos. Dat interprovinciale behoefte-ramingsmodel was specifiek voor provinciale situaties gemaakt. Daarin waren allerlei bevolkingsontwikkelingen en ook allerlei specifieke gegevens van gemeenten en regio's verwerkt. Op grond daarvan kon een behoefte-raming worden gemaakt. In het verleden vertaalden de provincies die behoefte-raming in woningbouwcontingenten per gemeente. Dat was dus echt een zeer kwantitatieve aangelegenheid: gemeenten kregen gewoon een contingent te bouwen woningen. Daar moesten de gemeenten binnen blijven. Dat was een paar decennia geleden. Dat is geleidelijk geëvolueerd tot een meer kwalitatieve woningbehoefte-raming. Weliswaar zijn de behoefte-ramingsmodellen nog steeds het vertrekpunt, maar er is steeds meer gekeken om welke segmenten, doelgroepen en typen woonmilieu het gaat. Op die manier worden aan het woningbouwprogramma, naast de kwantiteiten die er natuurlijk altijd in zitten, ook wat meer kwalitatieve kenmerken gegeven. Ook het aspect van regionale afstemming tussen gemeenten onderling is een steeds belangrijkere component geworden. Het heeft ruim twintig jaar geduurd voordat dit traject is geëvolueerd. Daarmee is het ruimtelijk beleid steeds belangrijker geworden. Vroeger was er sprake van woningbouwcontingenten die een gemeente kon bouwen, maar het ging steeds meer om bouwen in en aan het stedelijk gebied op basis van ruimtelijk beleid en om het ontmoedigen van bouwen in het buitengebied. Dat was in feite ook het rijksbeleid, dat al in de jaren tachtig uitging van geconcentreerd bundelingsbeleid en ontmoediging van bouwen in het buitengebied. Dat hebben de provincies gewoon gevolgd. In feite hebben zij daarmee dus ook rijksbeleid uitgevoerd. Dat is de ramingenkant van de woningbehoefte van de markt. Het feitelijke bouwen moest ook in die jaren gewoon door de markt gedaan worden. Dat gebeurde dus pas als er voldoende vraag was. Het door provincies aan gemeenten bieden van planologische ruimte – die ruimte bieden gemeenten natuurlijk ook zelf in hun bestemmingsplannen – was

uiteraard wel een belangrijke voorwaarde om te kunnen bouwen, maar dat bepaalde niet of er uiteindelijk echt gebouwd werd. Dat bepaalde uiteindelijk de markt. Misschien is daar soms een misverstand over. Er is geen logisch verband tussen enerzijds veel planologische ruimte en veel plancapaciteit en anderzijds het ineens ontstaan van een overaanbod van woningen. Tot zover een korte schets. De woningbehoefteramingen liggen dus wel ten grondslag aan de markt, maar zijn daarbij geen allesbepalende factor.

De heer **Groot** (PvdA): Wij hebben gehoord dat er ook in die periode, zeker aan het eind van de jaren negentig en aan het begin van deze eeuw, eerder juist een tekort aan plancapaciteit was. Het lijkt dus niet te liggen aan de vraag naar woningen, want uit de prijsontwikkeling blijkt dat er sprake was van een overspannen markt. Dat lijkt dus niet het knelpunt te zijn geweest, maar beschouwde u de ramingen vanuit het ministerie als een gegeven en werden die vervolgens provinciaal doorvertaald? Aan de heren De Joode en de heer Van Baars stel ik eigenlijk dezelfde vraag: hoe is met die woningbehoefteramingen omgegaan en welke rol speelde de prijsontwikkeling in het nader afstemmen van de woningbehoefteramingen?

De heer **De Joode**: Ik denk dat onderscheid moet worden gemaakt tussen de kwantitatieve ramingen en de kwalitatieve ramingen. De kwantitatieve ramingen zijn meer door demografie gedreven, dus door bevolkings- en huishoudensontwikkeling, en hebben dan ook vaak een structureler karakter. Daarnaast heb je de meer kwalitatieve ramingen. Daar zit, zoals de heer Heeren al aangaf, die prijsontwikkeling wel in. Daarbij gaat het meer om welk type woningen gebouwd zou moeten worden qua prijsklasse, qua koop, qua huur en dat soort zaken. Wij maken om de twee jaar de Primos-prognose op landelijk niveau. Zoals de heer Heeren al aangaf, zit daar allerlei regionale en ook lokale informatie in over migratiepatronen, leeftijdsontwikkeling en dat soort zaken. Die prognoses liggen voor ons ten grondslag aan de gesprekken die wij met de provincies en de regio's voeren over de omvang van de opgave. Misschien kan de heer Van Baars daar nog over uitweiden.

De **voorzitter**: Daar nodig ik hem graag toe uit.

De heer **Van Baars**: De overeenstemming die bereikt wordt met provincies, gemeenten en stedelijke regio's over de opgaven, landden in afspraken die we destijds hebben gemaakt. In vervolg op het groeikernenbeleid dat al in de jaren zeventig is ingezet, hebben we vanaf 1995 de zogenaamde Vinex-afspraken gemaakt. Die golden voor de periode 1995–2005. De grondslag daarvan waren de met de provincies, de kaderwetgebieden en de gemeenten overeengekomen woningbehoefteopgaven. We streefden indertijd in het bestek naar een woningtekort van 2%, maar de grootste opgave was eigenlijk steeds om woningen te kunnen bouwen voor de behoefte die eraan zat te komen. In vervolg op de Vinex-afspraken – de opgave was in 2005 immers natuurlijk niet afgelopen; we wisten na 2005 dat er nog steeds meer woningen bijgebouwd moesten worden – hebben we vlak daarna, in 1997, de Vinac-afspraken gemaakt, eveneens op basis van de ramingen van destijds. De Vinac was de actualisering van de Vinex. Er is afgesproken om zowel de Vinex-afspraken als de Vinac-afspraken in het jaar 2000 te ijkken: gaan we nog van de goede uitgangspunten uit? Dat hebben we gedaan. Toentertijd kwam daaruit naar voren dat er vooral een zeer kwalitatieve vraag aan het ontstaan was.

In die periode is ook de nota Mensen, wensen, wonen: Wonen in de 21e eeuw, van staatssecretaris Remkes, tot stand gekomen. Daarmee wilden we juist een hele kwaliteitsslag maken. We hebben toen met de regio's en de provincies intentieafspraken gemaakt. Die intentieafspraken overlappen de Vinex-afspraken een beetje, want zij begonnen al in 2000 en eindigden in 2010. De bedoeling was om die afspraken later te bezegelen tot definitieve afspraken. In die intentieafspraken ging het echt heel sterk over kwaliteiten en meer zeggenschap voor de burger. Uiteindelijk zijn die intentieafspraken niet definitief geworden, maar zijn het meer woningbouwafspraken geworden voor de periode 2005–2010. Het verschil met de intentieafspraken was dat de woningbouwafspraken weer wat kwantitatiever gedreven waren. Wat er in kwalitatieve zin overeind gebleven is, is het aandeel eigenbouwwoningen; dat is natuurlijk een kenmerk voor zeer vraaggericht bouwen. Er was ook een aandeel binnenstedelijk bouwen. Een kenmerk was ook altijd dat er meer marktoningen gebouwd moesten worden.

Dat het meer kwantitatieve afspraken zijn geworden dan was beoogd met die intentieafspraken, had alles te maken met het feit dat in de periode vanaf 2002 de woningbehoefte weer heel sterk aantrok. Daar hebben we steeds op moeten anticiperen. Afhankelijk van wat de woningbehoefteramingen aangaven, moest je de afspraken die je voornemens was te maken, weer bijstellen. Dat is ons beleid geweest; ik heb het nu over de periode tot 2010.

De heer **Groot** (PvdA): Moet ik hieruit afleiden dat het vaststellen van het woningtekort vooral plaatsvindt op grond van de uitbreidingsvraag, dus op grond van demografische trends, en dat de doorstromingsvraag daarbij nauwelijks wordt betrokken? Daarnaast blijft er de vraag in hoeverre de zeer uitbundige prijsstijging van woningen is opgevat als een signaal dat er in de markt blijkbaar een vraagoverschot was dat misschien aanleiding zou moeten geven tot verhoging van de ramingen. Is dat gebeurd of werd er gedacht dat de woningbouwbehoefte meer kwalitatief en selectief was? Hoe is dat gegaan?

De heer **De Joode**: Nogmaals, er moet onderscheid worden gemaakt tussen de kwantitatieve opgave en de kwalitatieve opgave. In kwantitatieve zin is de ontwikkeling van de behoefte niet gedreven door prijzen. De ramingen zijn gebaseerd op de CBS-prognoses op landelijk niveau. Die worden door het Primos-model doorvertaald naar regionaal niveau. Het door u aangehaalde woningtekort is een soort momentopname. Dat confronteert de omvang van de huidige voorraad – er zijn nu ongeveer 7 miljoen woningen – met de zogenaamde gewenste voorraad voor mensen die een huis willen betrekken. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die uit huis gaan of mensen die scheiden en daardoor een huis nodig hebben. Dat soort zaken is daarin verwerkt. Die twee zaken confronteer je met elkaar en dan krijg je het zogenaamde woningtekort. Dat kun je ook in de tijd uitzetten. Dan kun je de uitbreidingsvraag – dus de mensen die een huishouden willen starten; dat is min of meer de groep die ik zojuist noemde, in combinatie met de steeds groter wordende groep ouderen die zich willen huisvesten – afzetten tegen de verwachte ontwikkelingen in de woningvoorraad. Dan zou je een soort voorspelling kunnen maken van de ontwikkeling van het woningtekort.

U stelde ook een vraag over de prijzen. De raming is kwantitatief van aard en is dus inderdaad demografisch gedreven. Het effect van de prijzen op de ramingen is meer een marktaangelegenheid: wat kan en wil de markt op dat moment voor die prijs realiseren? Dat wordt door ons dus niet verwerkt in die kwantitatieve ramingen.

De heer **Groot** (PvdA): Is dat niet een klein beetje gek? In een normale markt zijn prijssignalen immers zeer richtinggevend voor aanbodreacties.

De heer **De Joode**: Laat ik het dan iets anders formuleren. Er zit geen direct prijseffect in. Wij voeren een keer in de vier jaar het Woononderzoek Nederland uit. Daarin worden preferenties van huishoudens gemeten. Daar zit het prijseffect natuurlijk wel in. Daar zal ook in zitten dat mensen sneller een eigen woning willen hebben, gelet op die prijsontwikkeling. Dat leidt indirect dus wel tot een iets hogere woningbehoefte, maar die blijft in principe nog steeds met name demografisch gedreven.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In aanvulling daarop: hoe kwam die verdeling tot stand? Je bekeek aan de hand van een bevolkingsprognose wat de woningbehoefte was. Dat werd uitgerekend. Vond er, misschien in de Vinex-tijd, ook een gevecht plaats over de vraag waar die woningbouw moest komen? Werd er gekeken waar de vraag naar woningen het grootst was? Eerlijk gezegd denk ik van wel, maar vond daarover een discussie plaats? De gemeente Utrecht heeft een enorme Vinex-locatie gekregen. Ik kan mij voorstellen dat die daar ook een stap harder voor heeft gelopen. Gemeenten zijn immers gedreven in de zin dat zij meer inwoners willen. Dan zijn zij namelijk groter en dan krijgen zij meer OZB-opbrengsten. Groei is altijd positief. Hoe vond dat gevecht plaats over «wie krijgt die woningen?» Ik denk ook aan de binnenstedelijke ontwikkeling. In de rondetafelgesprekken is gezegd dat binnenstedelijk ontwikkelen veel duurder is en dat er daarom niet te veel aan de buitenkant moet worden aangeboden, want dan zou de druk van het binnenstedelijk ontwikkelen af gaan. Het is natuurlijk veel gemakkelijker om weilanden om te toveren tot woonwijken dan om binnenstedelijk te ontwikkelen. Binnenstedelijk ontwikkelen is veel duurder. Je moet dus niet te veel aanbieden, want anders komt het binnenstedelijk ontwikkelen in gevaar. Werd ook die trend gesignaleerd? Ik stel nu gelijk alle vragen die bij mij naar boven zijn gekomen. Dit zijn in elk geval al twee vragen. Straks heb ik nog een vraag, maar die gaat over het ruimtelijk beleid. Misschien kunnen alle drie de organisaties reageren op mijn vragen. Heeft de VNG bijvoorbeeld gelobbyd of een visie ontwikkeld op waar die woonwijken moesten komen?

De **voorzitter**: We gaan alle drie organisaties die vraag laten beantwoorden, voor zover helder is welke vraag dat is. Mevrouw De Boer gaf terecht aan dat er misschien twee vragen in haar redenering zaten. Misschien is het goed om de vraag in één zin scherp te stellen, zodat de drie partijen daar antwoord op kunnen geven.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb de context geschetst. In hoeverre speelde de druk op het duurdere binnenstedelijk ontwikkelen een rol bij het aanwijzen van locaties? En hoe kwamen de locaties concreet tot stand? Vond er ook een gevecht of een lobby plaats?

De **voorzitter**: Dat is helder. We beginnen bij de VNG; dan gaan we qua schaalniveau omhoog en dan eindigen we bij het ministerie.

Mevrouw **Bassie**: Voor zover ik weet, is er vanuit de VNG geen specifieke lobby gevoerd voor de woningbouw of voor de verdeling. Er was een macrocijfer voor het aantal woningen dat gebouwd moest worden. Daarbinnen werd verdeeld. Daarbij werd bekeken waar uitbreiding plaats mocht vinden. In die tijd, in de jaren negentig, was er schaalvergroting; dat was de basis van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Later

werd dat Mensen, wensen, wonen, waar de heer Van Baars het zojuist over had. Die nota's gaven kaders voor waar je meer of minder op ging sturen. Als gemeenten hebben wij wel woonvisies ontwikkeld en ontwikkelplannen gemaakt. Veel gemeenten wilden de middeninkomens en de hogere inkomens aan zich binden. Dan zoek je dus naar duurdere woningen om te bouwen. Misschien is dat een antwoord.

De heer **Heeren**: Echt lobbyen om Vinex-locaties kan ik ook niet direct aan de provincies toewijzen. Ik weet wel, ook uit informatie vanuit mijn achterban, dat er met het Rijk en met grote gemeenten uitvoerig is besproken wat goede bouwlocaties zouden kunnen zijn. De Vinex-planning is door het Rijk landelijk uitgerold. De vraag was alleen hoe hard je die Vinex-locaties ruimtelijk moest plannen. Dat hing natuurlijk af van de woningbehoefte, die je kon voorzien. In de jaren tachtig viel de woningvraag bijvoorbeeld fors terug. Toen was de conclusie dus dat er geen grootschalige locaties moesten worden gepland, maar in het begin van de jaren negentig trok de vraag ineens weer heel snel aan. Toen liep de planning weer wat achter. Dat proces is zojuist al even beschreven. Er was op zich dus wel een plan voor het uitrollen van grootschalige locaties, maar de stap van het feitelijk juridisch en planologisch in procedure brengen werd pas genomen nadat er meer zicht was op de vraag, zodat er ook gebouwd kon worden.

De heer **Van Baars**: Het departement maakte afspraken met de stedelijke regio's en de provincies. De stedelijke regio's kwamen zelf met de locaties die zij wilden benutten. We hadden wel beleidsmatige ideeën over het aandeel dat we binnenstedelijk zouden willen realiseren, maar de grote locaties – bijvoorbeeld Leidsche Rijn – zijn echt enorme locaties met ook een enorme doorloopcapaciteit. Die zijn dus niet alleen in het kader van de Vinex ontwikkeld; zij worden nog steeds ontwikkeld. Het is dus niet zo dat een locatie die in die periode is afgesproken, dan wordt ontwikkeld en dan af is. Nee, zo'n locatie blijft zich doorontwikkelen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hoe kwam die aanwijzing van die Vinex-locatie bij Utrecht tot stand? Wie heeft nou bedacht dat die daar moest komen in plaats van bij Delfzijl, om het zomaar te zeggen? Dat laatste is logisch, maar is er bijvoorbeeld voor gelobbyd?

De **voorzitter**: Ik ben daar ook in geïnteresseerd. Je kunt met de kaart van Nederland in je hand het gebied ongeveer aanwijzen, maar ik hoor zojuist van de mensen van het IPO en de VNG dat men binnen het aangewezen gebied zelf wel weer kon kiezen waar het precies moest. Mijn vraag – en ook de vraag van mevrouw De Boer, als ik die goed heb begrepen – is wie de precieze contouren van het gebied bepaalde. Dat willen we toch wel weten.

De heer **Van Baars**: We hebben natuurlijk de kaders van het RO-beleid, waarbinnen locatieontwikkelingen voornamelijk zouden moeten plaatsvinden. We hebben het buitengebied overigens niet helemaal op slot gezet. Het was de bedoeling dat er buiten de stedelijke regio's, buiten de bundelingsgebieden, voldoende natuurlijke aanwas gebouwd zou moeten kunnen worden.

De **voorzitter**: Ik snap dat je een Vinex-locatie niet in Noordoost-Groningen neerlegt; mevrouw De Boer zegt net tegen me dat zij dat ook snapt. Ik geef dat maar even als voorbeeld, maar werd er echt niet touwgetrokken door gemeenten, provincies en het Rijk over de precieze

aanwijzing, de precieze contouren en de precieze plek van de bouwlocaties, in de zin van: wij willen het liever hier? Hoe is dat proces gegaan?

De heer **Jurgens**: Mag ik daar iets over zeggen? De heer De Joode heeft uitgelegd hoe de behoefteramingen tot stand komen en doorwerken in regionale behoefteramingen. Daarmee weet je op regionaal niveau redelijk goed waar de behoefte zit. Dan lijkt het ook verstandig om daar te bouwen. De heer Van Baars zei terecht dat er sprake was van ruimtelijkordeningsbeleid. Het beleid was gebundeld in een aantal regio's. Het was inderdaad nationaal beleid om te bundelen in een aantal regio's. Bij dat bundelen gaat het niet alleen om wonen, maar ook om het bundelen van werkgelegenheid, woningen, voorzieningen en recreatie. Dat was dus inderdaad landelijk beleid. Vervolgens gaan binnen de regio's de regionale partijen en de provincie samen met de gemeenten over het aanwijzen van de woningbouwlocaties. Dat was geen rijksaangelegenheid.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Vervolgens werden contouren geschetst. Is dat ook geconstateerd door de partijen die die grond hebben gekocht of werd er eerst overlegd met de gemeenten omdat vooral zij de grond moesten kopen? Is erover nagedacht hoe dat zou worden gedaan? Ik kom ook even terug op de vraag over het binnenstedelijk ontwikkelen. Bij de gemeenten hoorde je dat zij niet te veel locaties moesten aanwijzen omdat zij ook binnenstedelijk moesten ontwikkelen. In het kader van de contingenten gaven de provincies aan hoeveel woningen er mochten worden gebouwd. Dat was heel strikt; dat aantal mocht niet worden overschreden. Er was vanuit het IPO, dus vanuit de provincies, op de een of andere manier dus echt een beleid waarbij werd aangegeven dat er niet méér mocht worden gebouwd, ook als er binnen een gemeente een vraag was. Soms wilde een gemeente wel meer bouwen, maar dat mocht niet. Waar kwam dat strikte vandaan? Kwam dat vanuit het Rijk om de Vinex-locaties een kans te geven? Dat was immers natuurlijk belangrijk, want we hebben gezien dat het heel veel geld kostte om die locaties aan te leggen en bouwrijp te maken en om al die voorzieningen aan te leggen. Dit is geen verwijt, maar we zijn geïnteresseerd in het proces: hoe kwamen die contingenten zo stringent tot stand? En is er bijvoorbeeld ook nagedacht over wie eigenaar van die gronden was?

De heer **Heeren**: Die contingentering is natuurlijk een aanpak uit een ver verleden, toen inderdaad heel strak vanuit een kwantitatieve woningbehoefteraming werd geredeneerd. Dat gebeurde dus niet vanuit grondposities maar vanuit bouwen in de gemeenten naar eigen behoefte, en dan regionaal verdeeld, gecombineerd met het ontzien van bouwen in het buitengebied. Daar zat dus geen grondpositiegedachte of een prijsontwikkelingsgedachte achter. Het was gewoon een strakke – ik zou bijna zeggen: een boekhoudkundige – verdeling over de gemeenten. Dat zouden we nu nooit meer zo doen, maar er zat gewoon een strakke reguleringsgedachte achter voor het tegengaan van ongebreideld bouwen. Binnen hoofdconcepten als groeikernen, bouwen in bundelingsgebied en ook zo veel mogelijk binnenstedelijk bouwen was dit een toevoeging om het inderdaad niet over die grenzen heen te laten gaan. Dat was eigenlijk vooral een strak ruimtelijk concept. Later kregen we ook de contourenbenadering. Er zijn nu nog provincies die ruimtelijke contouren hanteren. Die zijn wat ruimer. Daar zijn ook meer beleidsuitzonderingen op toegestaan om daar eventueel overheen te gaan. Dat wordt meer ingegeven door ruimtelijke kwaliteiten. De contingentering was meer een strakker boekhoudkundig concept.

De **voorzitter**: Dat was het hoofddoel.

De heer **Heeren**: Ja.

De heer **Knops** (CDA): Ik wil daar graag op ingaan, want ik denk dat dit op zich geen boekhoudkundig doel was, maar meer een boekhoudkundig middel met desastreuze gevolgen. De heer Heeren had het zojuist over een ver verleden. Wij weten dat in ieder geval tot 2000, dus tot een aantal jaren geleden, gebruik werd gemaakt van contingentering. Als we de sequence beginnen bij BZK, met de woningbehoefteonderzoeken, en dan het rijtje via de provincies naar de gemeenten langsgaan en als we dat allemaal mathematisch doorrekenen, werd het macrogetal misschien verdeeld over de provincies en werd dat vervolgens door de provincies weer vertaald in contingenten voor gemeenten. Dat heeft ertoe geleid dat je, zoals mevrouw De Boer zei, vooral niet over die contingenten heen mocht gaan. Als je daar vooral niet overheen gaat, blijf je er gewoon onder. Dan wordt er dus ook onvoldoende plancapaciteit gemaakt, waardoor uiteindelijk niet 100% van die contingentering wordt gevuld. In een aantal gevallen werd die toch al heel krappe contingentering niet eens gehaald doordat er altijd plannen niet doorgingen. Kunt u die redenering vanuit de praktijk en vanuit de verschillende niveaus van Rijk, provincies en gemeenten billijken of misschien weerleggen?

De **voorzitter**: Graag van alle drie partijen een reactie.

De heer **Van Baars**: Er heeft een evaluatie van de Vinex-afspraken plaatsgevonden; die evaluatie is ook naar de Kamer gezonden. Uit die evaluatie blijkt dat de Vinex-afspraken voor 105% zijn gerealiseerd en dat het woningtekort van ruim 2% naar, volgens mij, bijna 2% is teruggebracht. Er is dus niet geknepen; er is juist gepoogd om te voorzien in de vraag.

De heer **Knops** (CDA): Als ik u mag onderbreken: dat gaat over de Vinex. We hebben in eerdere sessies gehoord dat de – misschien latente – sturingsbehoefte vanuit de overheid ertoe leidde dat er ruimtelijk gedreven keuzes werden gemaakt voor de Vinex. Daardoor werd in andere gebieden geknepen met contingentering. Bij de vraag of er daadwerkelijk sprake is van krapte, maakt het dus uit of we over Vinex spreken of over de meer rurale gebieden. De vraag zou kunnen zijn of het sturingsmechanisme van contingenten of van ruimtelijke voorkeuren van de overheid niet wordt overschat. Ook uit eerdere sessies bleek immers dat de consument uiteindelijk zelf kiest waar hij wil gaan wonen. Er kan wel heel veel Vinex-aanbod zijn, maar hij gaat misschien toch liever naar een plek waar hij eigenlijk niet mag bouwen en waar te weinig aanbod is. Uiteindelijk ontstaat dan macro een probleem; dan kom ik uit bij het verhaal van de heer Groot.

De heer **Van Baars**: De Vinex-evaluatie heeft uitgewezen dat er in de Vinex-stadsgewesten 40.000 minder woningen zijn gebouwd dan beleidsmatig op grond van het bundelingsbeleid wenselijk was. De woningen die daar niet gebouwd zijn, zijn allemaal gebouwd in het buitengebied. Sterker nog: in het buitengebied zijn niet 40.000 maar 70.000 meer woningen gebouwd dan beleidsmatig was gedacht. Als de behoefte, om welke reden dan ook, niet wordt gerealiseerd op de plekken die je beleidsmatig voor ogen hebt, is er dus een soort ventiel, waardoor ergens anders wel degelijk in die behoefte kan worden voorzien. In die zin wordt er dus gewoon voorzien in de bestaande woningvraag.

De **voorzitter**: Als er een ventiel is, is er geen sprake van zeer harde contingenten. Dan is er gewoon verplaatsingsgedrag als de burger dat zo wil.

De heer **Van Baars**: Wij als Rijk hanteren helemaal geen contingenten. We hebben woningbouwafspraken. Daarna is het de verantwoordelijkheid van de stedelijke regio's en de provincies om die afspraken uit te voeren. We hebben die afspraken gesubsidieerd met subsidies in de grondkosten. Op basis van de aantallen woningen die men realiseerde, is men daarvoor betaald.

De **voorzitter**: Kunt u nog één ding toelichten? Daarna gaan we terug naar de vraag van de heer Knops, waarop de andere twee organisaties dan een antwoord kunnen geven, maar ik begreep één ding niet. Volgens mij zou u zojuist dat de Vinex voor 105% is gerealiseerd.

De heer **Van Baars**: De Vinex is een periode, de periode 1995–2005. De Vinex is verdeeld in een programmadeel dat in de stadsgewesten, in de kaderwetgebieden, wordt gerealiseerd en in een programmadeel in het buitengebied. Eigenlijk staat de Vinex alleen voor een periode, van 1995 tot 2005.

De **voorzitter**: Daarna zei u dat er 40.000 minder woningen op die voorziene plekken gebouwd zijn.

De heer **Van Baars**: Dat klopt. Dat kunt u terugzien in de aan de Kamer aangeboden evaluatie van de Vinex.

De **voorzitter**: Maar ik hoor het u zo graag zeggen.

De heer **Van Baars**: Ja, daarom zeg ik het ook nog een keer. De oorzaak daarvan lag onder andere in die grootschalige locaties, zoals Leidsche Rijn. Bij de start van de Vinex ontstonden nieuwe verhoudingen tussen partijen, omdat er veel meer in de markt gebouwd moest worden. Overheden en marktpartijen troffen elkaar op die Vinex-locaties en moesten elkaars positie leren kennen. Dat heeft even geduurd. Het begin van de Vinex liep best wel goed, omdat er al heel veel locaties in ontwikkeling waren. Daarna kwam er een beetje een dip. De grote locaties kwamen niet echt los. Daarna is het weer aangetrokken, toen de posities in de nieuwe setting weer bepaald waren.

De **voorzitter**: Hebben de VNG en het IPO nog behoefte om op de vorige vraag van de heer Knops te reageren?

De heer **Heeren**: Ik wil duidelijk maken dat contingentering geen ruimtelijke sturing is. Het is in feite gewoon een verdeling van een aantal woningen over gemeenten. In feite had het dus weinig te maken met ruimtelijke sturing.

De heer **Knops** (CDA): Ja, maar het is toch wel sturing.

De heer **Heeren**: Ja, het is wel sturing, maar later. Het had immers ongewenste effecten, want je gaf daarmee geen richting aan de hand van de vraag in welke gebieden vanuit het oogpunt van mobiliteit of woningbehoefte ruimtelijke sturing wenselijk was of in welke buitengebieden die niet of juist wel wenselijk was. In feite werden dus alleen aantallen

woningen verdeeld en bepaalde de gemeente uiteindelijk de locatie. Dat leidde echter tot ruimtelijk ongewenste effecten.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Kreeg iedere gemeente evenveel? Of gebeurde het op basis van het aantal inwoners? Was er een verdeelsleutel, niet op grond van de behoefte maar objectiever in de zin van «eerlijk zullen we alles delen»?

De heer **Heeren**: Dat zou ik niet durven zeggen. Het ligt al zover weg dat ik niet in detail weet hoe die verdeling tot stand is gekomen.

Mevrouw **Bassie**: Het is inderdaad in periodes verschillend geweest. Daarbij heeft ook de onduidelijkheid meegespeeld over regelgeving en over de nieuwe posities ten opzichte van grondeigenaren. Er zijn zeker meer plannen voor nieuwbouw gemaakt dan er gerealiseerd konden worden. Daar hebben niet alleen de gemeenten maar ook de bouwpartijen belang bij gehad. Dat had ook te maken met de prijsstelling, de grondafspraken, de prijsafspraken die gemaakt waren. Bij een stijgende markt heb je er gewoon voordeel bij om later te beginnen, want dan heb je minder voor die grond betaald dan je een jaar later of nog een jaar later zou betalen en dan kun je de woningen voor hogere prijzen verkopen. Daar zitten dus allerlei mechanismen in.

De heer **Knops** (CDA): Ik zet daar een ander mechanisme tegenover. Als een gemeente indertijd, in de periode van contingentering – het is goed om de periode aan te geven, want er is een onderscheid te maken tussen de Vinex-periode en de periode daarna, toen de contingentering werd losgelaten – een bestemmingsplan indiende bij de provincie, werd er wel degelijk getoetst in hoeverre dat gerelateerd was aan de capaciteit in het kader van contingenten die men kreeg. Als een gemeente met een plan kwam dat op basis van de contingenten niet uit te voeren was, kreeg zij dus niet eens de medewerking van de provincie. Er was dus wel degelijk een relatie tussen de contingentering en het maken van plannen door gemeenten. Dat was indertijd althans mijn persoonlijke ervaring, maar ik weet dat dit ook op andere plekken is gebeurd. Misschien kunt u dat bevestigen.

Mevrouw **Bassie**: Dat klopt inderdaad voor de periode tot 2000, misschien 2002. Maar daarna waren er meer mogelijkheden. Toen zag je ook dat het aantrok.

De heer **Knops** (CDA): Maar het punt zou kunnen zijn dat er in die periode een soort krapte is gecreëerd die niet meer is ingehaald in de periode daarna, toen de woningbouw werd vrijgelaten. Dat is toch een mogelijk probleem dat niet heel snel wordt ingelopen.

De **voorzitter**: Mijnheer Heeren vindt van niet.

De heer **Heeren**: Nee, dan hecht u toch te veel belang aan het fenomeen contingentering. Na 2002 komen we in de periode van verstedelijkingsafspraken. Toen was het gewoon bouwen, bouwen, bouwen. Er was een grote behoefte en er lag een concrete afspraak: probeer 130% overcapaciteit te plannen om al die woningbouwproductie een plek te geven. Dat waren gewoon afspraken met het Rijk. Terecht, want als je te lang aarzelde met het maken van plannen, dan kon die woningbouwproductie niet tijdig plaatsvinden. In die periode is een soort overschot aan plannen ontstaan. In de periode tussen 2005 en 2010 is de woningbouwproductie terugge-

lopen, terwijl de plannenmakerij nog even doorliep. Daar is het een beetje ontspoord, zeg maar.

De **voorzitter**: Ik heb een gewetensvraag aan de hier aanwezigen. Van veel verschillende partijen hebben we op veel verschillende momenten gehoord dat er prikkels waren voor alle overheidslagen om een bepaalde vorm van schaarste in ieder geval prettig te vinden. Ik zeg niet dat er gestuurd is op schaarste. Maar ziet u voor de overheidslaag die u vertegenwoordigt voordelen bij schaarste? Kunt u een voordeel van schaarste noemen? Ik zeg niet dat u op basis daarvan niets meer hebt gebouwd, maar ik wil er toch graag iets meer over weten. Hoe kijkt u naar het idee van schaarste, en naar het voordeel daarvan?

De heer **Jurgens**: Ik herken hem niet, deze gewetensvraag. Ik sluit me aan bij wat mijnheer Heeren zegt: in de periode waarin we als overheden in gesprek waren ...

De **voorzitter**: Excuses: hoezo herkent u die gewetensvraag niet?

De heer **Jurgens**: U hebt het over de schaarste en het belang dat door deze partijen zou worden gehecht aan het creëren daarvan.

De **voorzitter**: Nee, ik vraag of u een mogelijk voordeel van schaarste ziet voor de overheidslaag die u vertegenwoordigt, zonder dat ik zeg dat daar op is gestuurd. Zou er een voordeel kunnen zijn van schaarste?

De heer **Jurgens**: Ik zie geen voordeel. Een toelichting: ik sluit aan bij wat mijnheer Heeren zegt. In de periode waarin wij met elkaar in gesprek waren over de behoeftenramingen in het kader van Vinex en de woningen die neer zouden moeten slaan in de regio's waarover we het hadden, hebben wij er steeds op aangedrongen dat er voldoende goedgekeurde bestemmingsplannen waren, juist om ervoor te zorgen dat de bouwproductie niet in gevaar kwam. Als op de ene locatie de productie wat achterbleef, zou er voldoende bestemmingsplancapaciteit op andere locaties in die regio moeten zijn om dat op te vangen. Wij hebben eigenlijk vooral gestuurd op de aanwezigheid van meer dan voldoende goedgekeurde bestemmingsplannen.

De heer **De Boer**: Als ik de vraag goed begrijp, zou ik bevestigend antwoorden, maar dan wel met de opmerking dat betrokken partijen er wel belang bij hebben gehad, maar er geen invloed op hebben gehad. Ze hebben wel degelijk belang gehad bij een vorm van schaarste. De nieuwbouwprijzen werden tenslotte bepaald door de prijzen van de bestaande voorraad. De nieuwbouwprijzen zorgen uiteindelijk voor grondopbrengsten. In die zin kun je wel degelijk zeggen dat men belang had bij een bepaalde ontwikkeling van de huizenprijzen. Op de vraag die u niet stelde of ze er ook daadwerkelijk invloed op hebben kunnen uitoefenen, zeg ik nee.

De **voorzitter**: Die vraag stelde ik niet, omdat ik wist dat u die vraag zelf zou gaan beantwoorden. Maar als je belang hebt bij schaarste, wat kan via de grondbedrijfkant van de gemeenten, waarom oefen je dan niet de invloed uit die je misschien wel hebt? Je hebt immers als gemeente de mogelijkheid om op basis van informatie en grondbezit daarop te sturen. Waarom is dat niet gebeurd?

De heer **De Boer**: De toevoeging via de nieuwbouw is dermate laag dat je niet kunt zeggen dat het creëren van extra aanbod – of dat nou 0,7% of 1,1% is – leidt tot een prijsverlaging van de bestaande voorraad. Vandaar de stelling dat het belang er wel degelijk was, maar de invloed niet.

De heer **Groot** (PvdA): De plancapaciteit was voldoende. Je ziet een prijsexplosie. Hoe verklaart u dan dat de feitelijke woningbouw lange tijd terugloopt?

De heer **Jurgens**: Twee vragen: een over de prijsstijgingen en een over de terugloop van de woningbouw.

De heer **Groot** (PvdA): Die zijn natuurlijk aan elkaar gekoppeld. Als de prijzen stijgen, wordt het aantrekkelijker om woningen te bouwen. Als het dan ook niet aan de plancapaciteit ligt, en ook niet aan de gemeenten, hoe kan het dan dat de feitelijke bouw lange tijd trendmatig terugloopt, terwijl Nederland uniek is ten opzichte van andere landen?

De heer **Jurgens**: Laat ik het proberen. De prijsstijgingen zijn vooral het gevolg geweest van kwaliteitsvraag, financieringsmogelijkheden van de consument en de prijs van de bestaande voorraad. Inderdaad ging eind jaren negentig de woningbouwproductie achteruit. Dat is nader onderzocht door de Taskforce Woningbouwproductie, met een brede bezetting: IPO, VNG, NVM enzovoorts. Die taskforce is met een aantal aanbevelingen gekomen voor het de goede kant op helpen van de woningbouwproductie. Dat zat hem in vereenvoudiging van regelgeving en het heeft geleid tot de instelling van een aantal aanjaagteams, die ervoor hebben gezorgd dat de woningbouwprojecten op een aantal plaatsen uit het slop werden gehaald. Dit zou mijn analyse zijn.

De heer **Groot** (PvdA): Afgelopen maandag hebben we professor Eichholtz gesproken. Hij vindt dat er vooral in randstedelijke gebieden een brede coalitie tegen bouwen ontstond. Koeien gingen bij wijze van spreken voor mensen. U herkent dat beeld helemaal niet. U maakte daar in ieder geval geen deel van uit.

De heer **Jurgens**: Nee.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik snap dat vanuit planologisch oogpunt werd gekeken waar werd gebouwd. De heersende mening is dat je groene gebieden niet ongebreideld mag opofferen. Kwam je als gemeente onderweg natuur- en milieuorganisaties tegen waardoor de uitvoering van plannen langer duurde? Waren er protesten tegen Vinex-locaties, waardoor de planvorming meer tijd in beslag nam?

Mevrouw **Bassie**: Soms wel. Wat meespeelt, zijn de langere doorlooptijden. Voordat een plan ontwikkeld was, duurde het lang voordat er ook daadwerkelijk gebouwd werd. Op het moment dat er procedures gevoerd werden, konden die heel lang opgerekt worden. Als er eenmaal een onderwerp was gevonden waarna men alle procedures ging volgen, dan was je zo een paar jaar verder. Dan kun je wel willen bouwen, maar dan schiet het niet op, nog los van de positie van de grondbezitter die een eigen belang heeft.

De **voorzitter**: Mijnheer Jurgens, bent u geneigd te zien dat een gemeente wel meerdere belangen tegelijkertijd heeft bij de woningbouwproductie? Aan de ene kant is ze ruimtelijke regisseur en aan de andere kant grondbedrijfexploitant.

De heer **Jurgens**: Dat zou heel goed kunnen.

Grond(posities)

De heer **Noordegraaf**: Ik had de aftrap nog tegoed. Om straks mijn antwoorden goed te kunnen duiden, leg ik uit hoe financieel toezicht op dit vlak eruit ziet. Financieel toezicht is een wettelijke taak om te voorkomen dat gemeenten een beroep doen op artikel 12. In het huidige moderne toezicht is het uitgangspunt «dun waar het kan en stevig waar het moet». Uitgangspunt is dat we de verantwoordelijkheid leggen op de plek waar ze hoort te liggen. Wij vertrouwen op het horizontaal toezicht binnen de gemeenten, dus van raad op college. Specifiek binnen de grondexploitatie bekijken wij of er verliesvoorzieningen zijn getroffen, en hoe winsten worden ingezet. Wij doen een beroep op de gemeenten om reële uitgangspunten te hanteren. Formeel kunnen we daar geen invloed op uitoefenen. Verder kijken wij hoe de risico's in beeld zijn gebracht, en of ze zijn afgedekt door voldoende weerstandsvermogen.

De heer **De Boer**: Uw commissie heeft eerder met de VNG gesproken over de grondkosten. Op 15 februari is burgemeester Heidema, voorzitter van onze commissie ruimte en wonen, hier geweest. In aansluiting daarop hebt u nog een aantal andere gemeenten gesproken. Volgens mij waren de onderwerpen destijds helder. Nog een aanvullende opmerking over grondbeleid en grondposities: Vinex was een behoorlijke omslag in het denken. Wat vaak vergeten wordt, is dat in 1990 bij het ontstaan van Vinex publiek-private samenwerking geen vanzelfsprekendheid was. 1990 was niet heel erg lang na de grote operaties van Lubbers. Onderdeel van Vinex was dat, door het kiezen van locaties, marktpartijen zekerheid kon worden geboden. Die zekerheid heeft zich geuit in grondposities. Over de relaties tussen de private en de gemeentelijke grondposities in die twintig jaar is voldoende geschreven.

De **voorzitter**: Wat was het doel van het bieden van zekerheid aan marktpartijen?

De heer **De Boer**: Het doel was in eerste instantie om de markt te interesseren voor woningbouw. Dat klinkt misschien heel raar, maar dat was in 1990 noodzakelijk. Voordien had het Rijk via allerlei subsidies alle risico's van de grondexploitatie voor zijn rekening genomen. Uitgangspunt van Vinex was om vooral veel door de markt te laten doen. In 1980 hadden we hetzelfde als nu: heel veel gemeenten met behoorlijke grondvoorraden en woningbouwprogrammeringen die er wel waren, maar niet tot uitvoering kwamen.

De **voorzitter**: Dat is begrijpelijk. Nu, 23 jaren later, zitten een aantal elementen die toen zijn ontwikkeld nog steeds in de systematiek. Is de noodzaak van het bieden van zekerheid aan marktpartijen er nog steeds? Of moet er worden geherijkt?

De heer **De Boer**: Ik denk dat het nu exact andersom is. In de afgelopen decennia namen marktpartijen juist grondposities in om bouwvolume voor zichzelf te garanderen. Er zijn wat dips geweest in de verhouding

tussen woningbouwprogrammering en daadwerkelijke woningbouw. Inmiddels is het andersom, afgezien van de laatste drie jaar, wat überhaupt een heel bijzondere periode is.

De **voorzitter**: Dat ben ik met u eens. Denkt u dat er tot 2008, dus voor de neergang, sprake was van gebrekkige concurrentie?

De heer **De Boer**: Dat denk ik wel. In 2005 zijn er enkele algemene overleggen geweest. Er is een onderzoek gedaan – Priemus heeft dat punt opgevoerd – naar de vraag in welke mate grondposities concurrentie in de weg zitten. Je hebt het dan over de ontkoppeling van eigendom en grondrecht. Bekeken is of het mogelijk is om die twee zaken door te knippen, met de gevolgen daarvan voor de woningproductie. Die exercitie is op grond van Europese overwegingen niet verder gevoerd.

De **voorzitter**: Hoewel we ons realiseren dat dit onderwerp maar zeer beperkte invloed heeft op de vraag die we moeten beantwoorden over de huizenprijzen, gaat het hier wel over het verdelen van geld over een aantal partijen in de grondbouwketen. Dat is wel degelijk een interessant onderwerp. We hebben het een aantal keren gehad over zelfrealisatie: als je de grond hebt, mag je er ook op bouwen. Kunt u daarop ingaan?

De heer **Noordegraaf**: Ik wil reageren op mijn buurman, die de indruk wekte dat de woningbouw in de eerste periode voornamelijk aan marktpartijen werd overgelaten. Er waren wel degelijk ambitieuze gemeenten die zelf grondposities innamen, onder het mom van: wat de marktpartijen kunnen verdienen, kunnen wij ook verdienen. Die gemeenten zitten nu op de blaren.

De **voorzitter**: Dus er zijn ook gemeenten geweest die op basis van de ontwikkelingen speculeerden door veel grond aan te kopen, in de verwachting daar winst op te maken. Zij hebben daar nu last van.

De heer **Noordegraaf**: Die hebben daar nu heel veel last van.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hoe ziet zelfrealisatie er in de praktijk uit?

De heer **De Boer**: Eerst de vraag van mevrouw De Boer. De aanleiding voor de discussie destijds was de hoeveelheid grondposities die is ingenomen, hetzij door gemeenten, hetzij door ontwikkelaars. Een voordeel van gemeentelijk grondbezit is dat je feitelijk je ontwikkelaar in concurrentie kunt kiezen. Je kunt een partij selecteren die de beste prijs en kwaliteit biedt. Als een private partij een grondpositie heeft, kun je eigenlijk op basis van het huidige recht bepalen dat er eigenlijk maar een partij is, zodat je niet kunt selecteren op basis van prijs en kwaliteit. Dat is de aanleiding voor die discussie geweest. Er is bekeken in hoeverre een prijsdempend effect kan worden bereikt, omdat een van de constatering van de Werkgroep Vijfde Nota was dat er een strijd om de markt plaatsvond – wie de meeste grondposities had, mocht de meeste woningen bouwen – terwijl een strijd op de markt uitbleef. De ontwikkelaars bouwden de woningen die ze wilden bouwen, maar daar kwam geen concurrentie aan te pas. Gemeenten wijzen in hun bestemmingsplannen gebieden aan. Die gebieden zijn nu agrarisch. Er is eigenlijk geen aanleiding meer voor bouwondernemingen om grondposities te verwerven. Over de vraag tegen welke prijs die grond wordt verworven van de agrariërs, durf ik geen uitspraak te doen. Maar de bouwer zit er op

dat vroege moment niet meer in, waardoor hij niet de garantie heeft dat hij later als eerste en als enige aan tafel zit.

De heer **Groot** (PvdA): Die discussie is gesmoord in de Europese regelgeving, zei u.

De heer **De Boer**: Dat is met name artikel 1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens: eigendom is het meest omvattende recht dat er is. We zouden overigens naast Noord-Korea en China het enige land in de wereld zijn waar het eigendomsrecht niet verbonden is met het zelfrealisatierecht.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Is die grond dan automatisch van de overheid? Dat zou namelijk andersom ook weer betekenen dat je mensen die nu wel grond in eigendom hebben, zou moeten uitkopen. Die gevolgen lijken me desastreus. En je krijgt als gemeente ook geen geld binnen om iets aan ruimtelijke inrichting te doen.

De heer **De Boer**: Ik denk dat dat niet het geval is. We zullen geen communistische republiek worden waar alle grond staatseigendom wordt. Als er een bestemmingsplan komt, zal de gemeente, net als het al die jaren daarvoor is geweest, naar de agrariër gaan, en in dat spel zal de prijs worden bepaald en niet in het spel tussen de gemeente die de grond wil verwerven, de marktpartij die de grond wil verwerven en de agrariër die logischerwijze eigenlijk alleen maar geïnteresseerd is in de hoogste prijs van die twee.

De heer **Jurgens**: Ik wil even toelichten wat de positie van het Rijk in dit soort discussies is, want we zien dit natuurlijk wel gebeuren. Partijen melden zich ook regelmatig bij ons met dit probleem. Dat wil niet zeggen dat het Rijk op dat ogenblik eigenaar van dit probleem wordt. Dit is namelijk vooral een lokaal probleem. Voor zover wij mee willen denken met partijen – op zich zijn wij daartoe altijd bereid – gaat het vooral in overleg met gemeenten en provincies. De Kamer ontvangt nu drie jaar achter elkaar Deloitte-rapporten, die gaan over de financiële problemen die de laatste jaren optreden op de grondmarkt. Wat je ziet, is dat veel gemeenten die actief zijn in het grondbeleid nu een heel lastige periode meemaken. Hun staat niet veel anders te doen dan afboeken en faseren, en alsnog kijken of andere partijen geneigd zijn om tot grondtransacties en realisaties over te gaan. Het Rijk doet nog wel het een en ander als het gaat om regelgeving en het weghalen van belemmeringen. Daarmee komen we nog naar de Kamer. We zijn onder andere in de weer geweest met de erfpachtvoorwaarden. Die voorwaarden leidden tot veel hicc-ups bij de verkoop. In overleg met partijen is dat tot een goed einde gebracht. We doen een pilot over stedelijke herverkaveling: onderzoek naar mogelijkheden om tussen partijen op vrijwillige basis grond te ruilen om zo uit de impasse van ingenomen posities en frustraties bij realisatie te geraken. Op die manier probeert het Rijk hierbij te faciliteren.

De **voorzitter**: Eigendomsrecht is heel erg belangrijk. Maar we zitten met de huidige situatie. Toen er nog een stijgende lijn was, hebben partijen die grond aankochten daar allemaal wel op een bepaalde manier van geprofiteerd, ook de gemeenten, die daarmee maatschappelijke doelen hebben kunnen realiseren. Dat is allemaal prima. Ook de grondontwikkelaars hebben dat gedaan. Nu zitten we in een dalende trend. Gemeenten zullen moeten afboeken, zegt mijnheer Jurgens. We kennen allemaal de voorbeelden Apeldoorn en Amsterdam. Gemeenten worden gedwongen

om af te boeken en verlies te nemen. Private partijen die grond hebben, worden daar veel minder toe gedwongen. Zij zitten gewoon op de grond en wachten. Wat vindt u daarvan? Levert dat problemen op bij toekomstige bouwopgaven? Hebben we straks, als er weer woningen gebouwd moeten worden, zeven jaar nodig om daarop in te spelen waardoor er weer een achterstand ontstaat?

De heer **Noordegraaf**: Gemeenten zijn, wat de grondexploitatie betreft, ondernemers die aan regels zijn gebonden. Ze moeten een jaarrekening opstellen. De accountant geeft daarvoor een verklaring af. De gemeenten moeten zich aan die regeltjes houden. Particulieren hoeven zich niet aan die regeltjes te houden. Ze hoeven geen verliezen af te boeken. Daar zit het grote verschil.

De **voorzitter**: U zegt dat gemeenten eigenlijk ondernemers zijn die zich aan regels moeten houden, terwijl de ondernemers zich niet aan die regels hoeven te houden.

De heer **Noordegraaf**: Ik heb dat begrepen als echte particulieren. U bedoelt projectontwikkelaars. Ja, die moeten zich aan dezelfde regels houden, want die mogen ook niet meer op de balans zetten dan wat het waard is. Voor hen zouden dus dezelfde regels moeten gelden.

De **voorzitter**: Maar ze kunnen nu wel vrij goedkoop op hun grond zitten.

De heer **Noordegraaf**: Jawel. Ondernemers kunnen winst maken, maar ook verlies lijden. Ze kunnen ook failliet gaan. Daar hoor je eigenlijk weinig over. Een gemeente kan niet failliet gaan, maar loopt nu wel dezelfde risico's. Al die verliezen komen nu in de openbaarheid, en dan vinden we dat opeens heel erg lastig. Maar in feite zit een gemeente in dezelfde situatie als een ondernemer. Ze heeft winst gemaakt, waarmee ze heel veel mooie dingen heeft gedaan, en nu lijdt ze verliezen. Het zij zo.

De heer **De Boer**: Ik zal proberen twee vragen in één keer te beantwoorden. De verhouding tussen grondeigendom bij gemeenten, bij private partijen en bij corporaties is ongeveer 13:2:2. De meeste grond is dus in eigendom van gemeenten. Als private partijen al moeten afboeken – dat doen ze ook – dan hebben ze veel minder af te boeken dan gemeenten. Bovendien zal de lokale krant eerder vermelden dat de gemeente moet afboeken en wat de gevolgen daarvan zijn voor allerlei voorzieningen dan wanneer een BNG dat moet doen. Verder is gevraagd of grondposities de huidige woningbouwproductie in de weg kunnen staan. Ik zei net al dat heel weinig grond daadwerkelijk in eigendom is van private partijen. Maar dat wil niet zeggen dat ze er geen zeggenschap over hebben. Ik noem als voorbeeld de gemeente Lansingerland. Die gemeente heeft de grond uiteindelijk niet gekocht van de agrariërs, maar van private partijen, met de belofte dat op termijn die grond bebouwd mocht worden. De grond is eigendom van de gemeente, die daar rentelasten over heeft en het risico loopt van prijsdalingen, en als daar woningbouw wordt gerealiseerd – dat is vastgelegd in contracten – is het de betreffende private partij die dat mag doen. Ik weet van Lansingerland dat daar initiatieven zijn van bouwondernemingen die graag zonder grondeigendom daar best wel iets willen doen. Maar de gemeente zit gevangen in het feit dat haar woningbouwprogrammering is vastgelegd in afspraken. Ze kan de eigen bouwers en de bouwers die zonder grondeigendom met initiatieven komen, niet faciliteren. Ik zeg niet dat dit op grote schaal voorkomt, het is een voorbeeld.

De heer **Groot** (PvdA): Dan heeft de gemeente Lansingerland dus slecht zaken gedaan. Ze loopt wel de risico's, maar geeft tegelijkertijd de zeggenschap uit handen. Maar dat is even een constatering. In eerdere gesprekken met deskundigen werd de vrees uitgesproken dat het afboeken van grondposities zo snel gaat dat daarmee heel veel plancapaciteit wordt ingetrokken, al dan niet in overleg tussen gemeenten onderling. Daarmee worden de kiemen voor toekomstige schaarste alweer gelegd. Klopt dat, of zijn dat spookbeelden?

De heer **De Boer**: Ik heb het vermoeden dat dit uit een rondetafelgesprek komt waar de heer Rietdijk van de NVB zat. Hij zei inderdaad ongeveer wat u nu zegt: zijn we nu niet bezig de toekomst te vergeten, waardoor we over tien jaar worden geconfronteerd met het feit dat we nu niets doen? Ik vind het heel moeilijk om te zeggen of dat terecht is of niet.

De heer **Heeren**: We hebben op het punt van commercieel vastgoed wel wat ervaringen met discussies met gemeenten over het intrekken van plancapaciteit vanwege overcapaciteit. Dat gebeurt vrij terughoudend. Het gebeurt niet zodanig snel en op zo'n grote schaal dat er al een tekort aan plannen opdoemt aan de horizon. Het is nog een beetje het tegenovergestelde: we hebben nog steeds een overschot aan plannen, zeker op de commerciële vastgoedmarkt. Er is een grote terughoudendheid bij het verminderen van de plancapaciteit wegens angst voor planschade of schade wegens niet nakomen van overeenkomsten. Dat spookbeeld komt uit een bepaalde hoek en dat snap ik wel, maar dat is volgens mij niet de werkelijkheid.

De heer **Knops** (CDA): Deze analyse is buitengewoon interessant. Ik heb een vraag aan de heren Noordegraaf en De Boer. Dat gaat met name over de grondposities waarmee gemeenten nu te maken hebben en het toezicht dat daarop wordt uitgeoefend. Is dat alleen toezicht ex post, of ook ex ante? Hebben gemeenten voldoende kennis in huis om met dit voor sommigen nieuwe fenomeen te dealen? Er werd net gesproken over horizontaal toezicht, maar de accountantsrapportages zijn daar ook nog op van toepassing. Tegen de heer De Boer: kunt u iets zeggen over het al dan niet aanwezig zijn van expertise ten aanzien van grondbeleid, en de negatieve spin waarmee veel gemeenten te maken hebben? Dit onderwerp is namelijk in een aantal sessies aan de orde geweest, waarbij stellingen zijn geponeerd dat er in gemeenteland te weinig kennis van dit fenomeen zou zijn. Dat zou deels een verklaring kunnen zijn voor het feit dat sommige gemeenten op dit moment niet de juiste dingen doen.

De **voorzitter**: Gelet op de tijd vraag ik de drie heren hier het slotstatement aan vast te koppelen.

De heer **Noordegraaf**: Het is ons bekend dat er twijfels zijn over de deskundigheid bij de gemeenten. Als financieel toezichthouder op afstand kunnen wij dat niet goed beoordelen. Wij kijken niet in de boeken, dat doet de accountant. Wij kijken niet naar de processen. Als je alleen uitgaat van het resultaat van de gemeenten die in de problemen komen door hun grondbeleid, dan zijn dat er op dit moment zes: 6 gemeenten van de ruim 400 vallen onder preventief toezicht. Als je de link legt tussen deskundigheid en gemeenten die in financiële problemen zitten, dan valt dat mee.

De heer **Knops** (CDA): Maar de gemeenten die in de problemen zitten, zitten goed in de problemen.

De heer **Heeren**: Die zitten goed in de problemen. Apeldoorn is hier al een keer genoemd. Die gemeente zit goed in de problemen, maar ze zou ook als een goed voorbeeld genoemd kunnen worden. Apeldoorn maakt het probleem namelijk wel transparant en neemt in een keer het verlies. Dat is een gigantisch verlies. Maar op termijn is Apeldoorn misschien beter uit dan de gemeenten die mondjesmaat hun verlies nemen. Dat blijft maar doorgaan, maar op een gegeven moment houdt dat op. Het is maar de vraag welke gemeente beter uit is.

De heer **De Boer**: Om aan de VNG te vragen of onze leden voldoende expertise hebben? Ik weet eigenlijk niet of ik op die vraag zou willen ingaan.

De **voorzitter**: Waarom niet? Stel dat het niet zo is en je ziet dat als koepelorganisatie, dan kun je daar toch gewoon eerlijk over zijn?

De heer **De Boer**: Ja. Ik zal daar een voorbeeld van geven. Hebben gemeenten voldoende expertise om de methodiek van de residuele grondwaarde voldoende toe te passen? Dat is heel wisselend geweest. Er is in 2005 een evaluatie gemaakt van het convenant dat de residuele grondwaarde in de markt heeft gezet, waaruit blijkt dat grote gemeenten het residueel rekenen volledig hebben toegepast, terwijl de kleinere gemeenten daarvan een afgeleide vorm hadden, of een vorm om het niet per project te doen, maar eens per jaar, resulterend in vaste genormeerde grondprijzen. Hoe kleiner de gemeente, hoe meer een vergelijkingswaardemethodiek aan de orde kwam. In die zin kan ik namens de VNG zeggen dat daar waarschijnlijk wel een punt zit.

De heer **Jurgens**: Ik herken dit punt. Ik heb net iets gezegd over de Taskforce Woningbouwproductie, van een aantal jaren geleden. Daar is dit punt naar boven gekomen en herkend. Ik heb iets gezegd over aanjaagteams. Waar er behoefte aan was en ons als Rijk de vraag werd gesteld, hebben we met onze aanjaagteams de gemeenten zo goed mogelijk geholpen. Er zijn kennisplatforms, waar hierover veel deskundigheid bestaat. Gemeenten maken hier gebruik van.

De **voorzitter**: Ik wil u alle zeven zeer danken. Wat mij betreft, was het in ieder geval een heel goede zet van ons – u hebt daar een bijdrage aan geleverd – om van overheidskant de visie op het geheel te laten vertellen, en hier en daar wat ideeën en misschien ook wel mythes geheel of gedeeltelijk te weerleggen, waar dat wenselijk of nodig was. Dat is voor deze commissie heel erg van belang. Wij willen alle invalshoeken zo goed mogelijk afwegen. Deze invalshoek was nog niet voldoende aan de orde geweest. Daarom zijn we blij met uw medewerking, last but not least. We zijn net begonnen met het schrijven van het rapport; dit wordt hierin dus meegenomen.

Ik denk dat we kunnen constateren dat u vanuit de lokale, regionale en landelijke praktijk een goede inkijk hebt gegeven, met name in de ramingen en de vergissingen tussen contingents, lijnen trekken en gebieden aanwijzen. Wie bepaalt of er wel of niet gebouwd wordt? Dat is de consument, die een belangrijke rol speelt met zijn wensen. U hebt de planhardheid enigszins gerelativeerd. Ik denk dat dat een goede bijdrage

is geweest. U hebt het beeld compleet gemaakt. Veel dank voor uw tijd en moeite. Volgende maand komen we met het rapport naar buiten. Ik hoop dat u zult zien dat het rapport ook een weerslag is van wat u vandaag hebt gezegd.

Sluiting 19.30 uur.