

## 4

### Vragenuur

**Vragen** van het lid Verhoeven aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **de alarmende berichten op de huizenmarkt**.

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Ik ben blij dat ik namens de fractie van D66 de minister kan feliciteren. Ervaren D66'ers hebben mij gemeld dat er goed met deze minister valt samen te werken. Dat leek mij een goede reden om deze minister gelijk eens even aan de tand te voelen. Dan kan de minister ook laten zien waar zij staat.

De situatie op de woningmarkt is dramatisch. In 2011 is de woningmarkt volledig vastgelopen, terwijl de hypotheekschuld van alle Nederlanders is opgelopen tot maar liefst 640 mld. Bovendien bleek uit cijfers over het jaar 2011 onder andere dat de huizenverkopen zijn gedaald met 7% en dat de huizenprijzen met 4% zijn gedaald. Het is dan ook de hoogste tijd om de totale woningmarkt grondig te hervormen. In 2011 heeft het kabinet deze kans echter volledig laten liggen. Door een gebrek aan daadkrachtig beleid is de stagnatie op de woningmarkt eigenlijk alleen maar verergerd. Het was zelfs zo erg dat de vorige minister in zijn woonvisie maar tot één tijdelijke maatregel is gekomen, namelijk het verlagen van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. Dat was alles!

Het is 2012. Gelukkig is er nu een nieuwe ronde met nieuwe kansen met een nieuwe minister die staat te popelen om wel structurele maatregelen te nemen. Sterker nog, zij heeft haar integratieportefeuille ingeleverd, zodat zij de handen volledig vrij heeft voor de woningmarkt. Dat vinden wij een heel goed voorteken. Bovendien is het kabinet natuurlijk op zoek naar echte hervormingen om de komende jaren wel miljarden te gaan besparen. Daarom heb ik twee vragen, want het aanpakken van de koopmarkt kan de komende tijd natuurlijk niet ontbreken. Gaat de minister de Woonvisie van haar ambtsvoorganger grondig herzien en kiest zij voor het aanpakken van de woningmarkt, voor serieuze hervormingen in plaats van heilige huisjes? En welke maatregelen die in 2011 allemaal zijn blijven liggen, gaat de minister in 2012 wel nemen?

□

Minister **Spies**:

Voorzitter. Ik bedank de heer Verhoeven voor de buitengewoon warme woorden van welkom. Hij heeft een onderwerp aangesneden dat zich voor heel wat meer debatten zou kunnen lenen dan de twee minuten die ik nu heb om een begin te maken met het antwoord op de vragen die hij heeft gesteld. Natuurlijk heb ook ik zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De NVM heeft de resultaten over het afgelopen jaar gepresenteerd en ik ken de cijfers. De officiële cijfers krijgen wij pas eind maart van het Kadaster, maar ik verwacht dat daaruit een vergelijkbaar beeld naar voren zal komen. Tegelijkertijd zie ik het glas liever als half vol dan als half leeg. Ik constateer dat er sinds 2008/2009 per maand toch ongeveer 10.000 woningen van eigenaar verwisselen. De markt is dus niet he-

lemaal stil komen te staan. Dat betekent echter niet dat er geen zorgen zijn.

Welke maatregelen heeft het kabinet met steun van de Kamer genomen op het gebied van de woningmarkt? De heer Verhoeven refereerde terecht aan het omlaag brengen van de overdrachtsbelasting. Wij hebben ook de hypotheekgarantie verlengd. Overigens moeten wij dit tegen de juiste achtergrond zien. Het probleem op de woningmarkt is momenteel vooral het ontbreken van vertrouwen. Het vertrouwen van consumenten mag niet verder onder druk komen te staan. Dat is een reden dat ik in elk geval mijzelf in dezen tot enige voorzichtigheid maan.

Tot slot kunnen de ontwikkelingen op de woningmarkt niet los gezien worden van de economische situatie waarin wij ons nu bevinden. Dat zal de heer Verhoeven met mij eens zijn. Er kan niet alleen naar de overheid gekeken worden om dergelijke marktontwikkelingen te corrigeren, faciliteren en dergelijke.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik zou enigszins blij kunnen zijn met het positieve elan dat de minister probeert te laten zien, maar ik denk dat ik toch een beetje bezorgd ben over de vaagheid die ik in haar antwoorden bespeur. Er is inderdaad meer debat nodig en wat mij betreft gaan wij dat de komende jaren zeker voeren. Dit is slechts een aftrap. De minister zegt dat er nog steeds 10.000 woningen per maand van eigenaar zijn verwisseld, maar dat zijn er wel 7000 minder dan in de periode daarvoor. Het aantal verkochte woningen is bijna gehalveerd; het is van 200.000 naar 120.000 per jaar gegaan. Dit is een zorgelijke stilstand.

De minister zegt dat het kabinet de overdrachtsbelasting heeft verlaagd en nog wat andere tijdelijke maatregelen heeft genomen. Zij denkt daarmee het vertrouwen terug te kunnen brengen, maar het lijkt mij volstrekt onvoldoende. Vertrouwen komt alleen terug als je mensen een duidelijk toekomstbeeld geeft. Dat doe je niet als je zegt dat de overdrachtsbelasting na 1 juli misschien weer omhooggaat, maar misschien ook niet. Daarom zou ik graag van de minister horen wat zij gaat doen na 1 juli 2012, als de termijn voor de tijdelijke maatregel voor de overdrachtsbelasting afloopt. De overdrachtsbelasting zou dan weer naar 6% gaan. Gaat de minister dat voorkomen? Wanneer gaat de minister alle huizenkopers en potentiële huizenkopers in dit land hierover de nodige duidelijkheid verschaffen?

Minister **Spies**:

De heer Verhoeven vraagt naar de bekende weg en weet bovendien het antwoord op zijn eigen vraag. Mijn voorganger heeft nadrukkelijk aangegeven dat wij dit voorjaar de effecten van deze maatregel zullen bezien. Op basis daarvan zullen wij besluiten of wij de overdrachtsbelasting weer omhoog moeten doen gaan of juist verder moeten verlagen, of dat de maatregel een tijdelijk leven beschoren is geweest. Ik ga niet vooruitlopen op de resultaten van de evaluatie die nog moet plaatsvinden.

De heer **Verhoeven** (D66):

De enige manier om huizenkopers op de woningmarkt in dit land enig vertrouwen – dat sleutelwoord deel ik met de minister – terug te geven is door op een gegeven moment juist wel op zaken vooruit te gaan lopen en een duidelijk beeld te gaan schetsen in plaats van steeds maar te zeggen: we komen pas in april met duidelijkheid. Als er in april duidelijkheid komt over een maatregel die in ju-

## Spies

li afloopt, geef je mensen niet de tijd die nodig is om op de woningmarkt te anticiperen. Ik roep de minister op om zo snel mogelijk duidelijkheid te scheppen. Vindt de minister ook dat het bijna onmogelijk is om de maatregel terug te draaien en om terug te gaan naar 6%? Zou dat niet tot veel meer stilstand en stagnatie op de woningmarkt leiden? Ik ben ook wel benieuwd naar wat de minister vindt van de plannen van de CDA-fractie om de hypotheekschuld terug te dringen in dit land door ervoor te zorgen dat mensen weer gaan aflossen. Graag een reactie.

### Minister Spies:

Ik ben het met de heer Verhoeven eens dat duidelijkheid onvoorstelbaar belangrijk is. Ik wil echter wel de zekerheid hebben dat eventuele maatregelen effectief zijn en bijdragen aan het doel dat ons voor ogen stond. Daarom vindt er dus een evaluatie plaats en ga ik niet vooruitlopen op de resultaten van die evaluatie. Overigens spreken de feiten de heer Verhoeven een klein beetje tegen. Het aantal transacties dat sinds het verlagen van de overdrachtsbelasting heeft plaatsgevonden, is namelijk ongeveer gelijk gebleven met het aantal in de drie jaar daarvoor. De evaluatie naar de effectiviteit van deze maatregel is dus echt nodig.

### De voorzitter:

Dan gaan we nu verder met de volgende vraag ...

### De heer Koolmees (D66):

Voorzitter, ik heb nog een vraag.

### De voorzitter:

Dan bent u wel een beetje traag.

### De heer Koolmees (D66):

Ik zat zo geconcentreerd te luisteren naar het antwoord van de minister ...

### De voorzitter:

Ja, ja. Hulde.

### De heer Koolmees (D66):

Ik heb nog een vraag over de tijdelijke maatregel met betrekking tot de overdrachtsbelasting, die per 1 juli afloopt. Ik begrijp dat de minister een evaluatie wil en de effecten in kaart wil brengen. Sluit zij echter uit dat de overdrachtsbelasting terug moet naar 6%? Ik vraag dat omdat er 1 mld. aan kosten mee gemoeid is. Als de overdrachtsbelasting op 2% blijft staan, moet er namelijk elders 1 mld. worden gevonden om dat budgettaire gat te dichten.

### Minister Spies:

Ik sluit niets uit. Ik wil wel eerst de effectiviteit van deze maatregel kunnen beoordelen om op basis daarvan een besluit te kunnen nemen en om aan de Kamer te kunnen voorleggen hoe hiermee na 1 juli verder dient te worden omgegaan.