

Rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen

Aan de orde is het **debat** over het **rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen**.

De voorzitter:

Vanavond is een bijzonder debat aan de orde. Het is een debat over de kabinetsreactie op het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, een Kamercommissie. Dat rapport is inmiddels al enige tijd geleden verschenen. Daarover is al een debat gevoerd. Dit debat sluit daarop aan. Het gaat over de kabinetsreactie op dat rapport. Ik vertel dit even voor de goede orde, zodat iedereen het begrijpt. Er zijn verschillende sprekers, met verschillende spreektijden. Ik heet de leden van harte welkom. Ik heet uiteraard ook de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom.



De heer Paulus Jansen (SP):

Mevrouw de voorzitter. We voeren vandaag een interessant debat met de minister voor Wonen. Het is met name interessant omdat de minister met een hele omhaal van woorden — dat wel — vrijwel alle aanbevelingen van de commissie-Kosten Koper in zijn onderste bureaulade deponeert. De commissie-Kosten Koper bestond uit vertegenwoordigers van de fracties van de VVD, de Partij van de Arbeid, D66 en het CDA, zeg maar de vier oude machtspartijen. De commissie is niet over één nacht ijs gegaan. Ze heeft ruim een jaar aan het onderzoek besteed en met 80 vertegenwoordigers van een groot aantal maatschappelijke partijen gesproken. Vervolgens zegt de minister in uiterst beleefde woorden: jullie kunnen de pot op. Dat is opmerkelijk. Ik ben benieuwd of de genoemde vier fracties zich dat laten welgevallen.

Op zich valt er best het nodige af te dingen op een aantal aanbevelingen en conclusies. Dat heeft de SP-fractie in het debat met de commissie, in juni vorig jaar, ook gedaan. Naar onze mening verdient de commissie echter een helder en gemotiveerd ja of nee op haar negentien aanbevelingen. Als het antwoord ja is, moet de minister ook aangeven op welke wijze hij invulling gaat geven aan zijn deel van de aanbevelingen.

Voordat ik inga op de adviezen van de commissie-Verhoeven en de reactie van de minister daarop, geef ik graag kort aan wat naar de mening van de SP-fractie de ingrediënten zijn voor een verbetering van de prijs-prestatieverhouding op de bouwmarkt, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie.

Eén: er moet paal en perk worden gesteld aan de speculatie met grondposities. Ook de commissie doet daarover overigens enkele aanbevelingen. Ik kom daar straks op terug.

Twee: conceptueel industrieel bouwen moet de standaard worden. Anders dan 50 jaar geleden hoeft dat geen eenheidsworst op te leveren. De afnemer moet zich niet meer met de hoe-vraag bemoeien, dus met vragen als wie de architect is en hoe de detaillering eruitziet. Daar gaat de ontwikkelaar over. Daar staat tegenover dat de ontwikkelaar dan 100% aansprakelijk moet zijn voor de kwaliteit van het

geheel en daarvoor een verregaande vorm van garantie moet afgeven.

Drie: de overheid moet innovatie op belangrijke maatschappelijke terreinen als energiebesparing, duurzaamheid en toegankelijkheid in brede zin bevorderen door in het Bouwbesluit de prestatie-eisen waar nodig aan te scherpen. Daarmee creëer je volume, waardoor de prijs daalt. Ter illustratie daarvan wijs ik op de Cobouw van afgelopen zaterdag, waarin haarfijn wordt aangetoond hoe dit werkt voor de aanscherping van de EPC. Dat moeten zelfs economen kunnen snappen.

Vier: ontwikkelaars moeten worden geprikkeld om te optimaliseren op levensduurkosten voor de gebruiker van het gebouw in plaats van op bouwkosten voor de eigenaar van het gebouw. De huidige regelgeving leidt tot een kortzichtige focus op de stichtingskosten. Dat kost in de toekomst veel geld en zorgt voor veel ongemak in de gebruiksfase.

Vijf: aan de vraagzijde moeten de gebruikers beter worden georganiseerd. Voor de sociale huursector was dat traditioneel heel goed geregeld, maar deze sector wordt op dit moment juist uitgekleeft. Het eigenwoningbezit is traditioneel versnipperd, net als het bezit van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, sporthallen en dergelijke.

Zes: in de bouwsector moet voldoende worden geïnvesteerd in opleiding en bijscholing. Het vakmanschap staat op dit moment zwaar onder druk doordat heel veel freeriders niet bijdragen aan de voeding van het O&O fonds, het fonds voor opleiding en ontwikkeling.

De commissie-Kosten Koper heeft een aantal van deze aspecten niet onderzocht en benoemd. Onderschrijft de minister dat ze wel van belang zijn voor het verhogen van de toegevoegde waarde door de bouwsector?

Ik kom hiermee op de aanbevelingen. Vanwege de tijd beperk ik me tot een kleine selectie. Ik begin met aanbeveling 3. De commissie pleit voorzichtig voor een meer woonvormonafhankelijke vormgeving van het fiscale stelsel en subsidiestelsel voor de woningmarkt.

De minister verwijst in zijn antwoord naar de hervormingsagenda voor diezelfde woningmarkt, maar daarin staat qua maatregelen niet veel meer dan in het regeerakkoord. Dat terwijl de commissie-Kosten Koper toch echt na het regeerakkoord aan de slag is gegaan. De VROM-raad in 2007, de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van de SER in 2010 en de Alliantie Wonen 4.0, Aedes, de Woonbond, Vereniging Eigen Huis en de NVM hebben tussen 2007 en 2012 allemaal gepleit voor eigendomsneutrale ondersteuning van het wonen als eindplaatje, ook al kan het de nodige jaren duren om daarop uit te komen. In essentie houdt dit in: vervanging van de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek, de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait, een eigendomsneutrale woontoeslag enerzijds en een belasting op vermogen anderzijds. Waarom doet de minister alsof zijn neus bloedt? Waarom is hij bijvoorbeeld niet minimaal bereid om die route in deze kabinetsperiode verder te laten verkennen, opdat er bij de volgende onderhandelingen over het regeerakkoord een fundament ligt voor een echte langetermijnoplossing? Ik overweeg op dit punt een motie in te dienen.

Een volgend belangrijk punt is het grondbeleid. De commissie beveelt aan om de effecten van het recht op zelfrealisatie grondig te onderzoeken. Daar is de SP-fractie het van harte mee eens. Het heilig verklaarde zelfrealisatierecht, waarbij de eigenaar van de grond bij functiewijziging het exclusieve recht heeft om te bouwen, frustreert iedere vorm van concurrentie tussen aanbieders. In hoeverre is de minister van mening dat de verwevenheid van grond- en bouwmarkt negatieve consequenties heeft voor de concurrentie op de bouwmarkt? In hoeverre is hij het met de commissie-Kosten Koper eens dat het zelfrealisatiebeginsel negatieve bijeffecten heeft? Wat weerhoudt de minister om dit te onderzoeken? Op welke wijze gaat hij bezien hoe de werking van de grondmarkt kan worden verbeterd binnen de beginselen van het eigendomsrecht en het zelfrealisatiebeginsel? Kan de minister aangeven of er buitenlandse voorbeelden zijn — dan gaat het om landen die vergelijkbaar zijn met Nederland — waarbij het zelfrealisatiebeginsel niet geldt en eventuele bouwclaims verboden zijn? Welk effect heeft zo'n verbod op de concurrentie tussen spelers op zowel de grondmarkt als de bouwmarkt? Wat is wetenschappelijk over een dergelijk verbod bekend? Zou het als tussenvorm mogelijk zijn om het zelfrealisatiebeginsel aan een termijn te verbinden, bijvoorbeeld maximaal twee of drie jaar na de functiewijziging van de grond? Ik overweeg ook op dit punt een motie.

Het zou ook heel goed zijn als gemeenteraden en huurdersorganisaties van corporaties meer instrumentarium krijgen om vat te krijgen op het grondbeleid in een gemeente respectievelijk bij de verhuurder. Is de minister tevreden over de wijze waarop in gemeenten verantwoording plaatsvindt over de uitgangspunten van het grondbeleid, de waardering van grondwaarde en grondopbrengsten en de beleidskeuzes? Vindt de minister dat artikel 16 uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten wordt nageleefd en dat gemeenten voldoende visie geven op het grondbeleid, de manier waarop dat wordt uitgevoerd, de actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie, een onderbouwing van de winstnemingen en de beleidsuitgangspunten over reserves in relatie tot risico's? Heeft de minister signalen gekregen dat gemeenteraden niet in staat zijn om de juiste vragen te stellen in het kader van hun controlerende taak? Heeft de minister er vertrouwen in dat het kennisniveau met de handreiking voldoende wordt bevorderd? Zo nee, wat gaat de minister daaraan doen? Hoe wordt voorkomen dat in de toekomst de focus op grondopbrengsten opnieuw leidt tot te hoge risico's of ten koste gaat van de kwaliteit en de kwantiteit van de grondontwikkeling en de bouwproductie? Hoe wordt voorkomen dat incidentele baten opnieuw een structurele vertaling in de gemeentebegroting krijgen?

Naar aanleiding van aanbeveling 1 van de commissie, wil de minister voorafgaand aan de behandeling van de begroting in de Kamer jaarlijks een brief sturen met de relevante indicatoren voor de ontwikkeling op de woningmarkt. De SP-fractie dringt erop aan om de indicatoren zodanig te kiezen dat een integraal beeld ontstaat over de huur- en de koopsector, inbreiding en uitbreiding en over de relevante regionale verschillen. De minister schreef over huren en kopen zelf dat het communicerende vaten zijn. Ik heb zelf bij het debat met de commissie als voorbeeldindicatoren genoemd: leegstand, grondposities, spikkelwijken en investeringen in binnenstedelijke gebieden. Graag wil ik een toezegging op dit punt.

Ik rond af. De SP-fractie vindt de reactie van de regering op het onderzoek Kosten Koper volstrekt ondermaats. Die reactie doet geen recht aan de energie die de Kamer en in het bijzonder de vier leden van de commissie in het onderzoek hebben geïnvesteerd. Het beste zou zijn dat de minister voor Wonen en Rijksdienst zijn reactie van 13 oktober 2013 vandaag intrekt en belooft om binnen drie maanden met een serieuze reactie te komen, inclusief meetbare vervolgcacties op de zaken die onder zijn verantwoordelijkheid vallen.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik hoor de heer Jansen pleiten voor "woonvormneutraal". Betekent dit dan ook dat wij iets aan de huurtoeslag gaan doen? Gaan wij daar een hypotheektoeslag bij doen? Of gaan wij de huurtoeslag afschaffen? Hoe ziet de heer Jansen dat?

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb verwezen naar drie onafhankelijke rapporten die daarover de afgelopen zeven jaar zijn verschenen. Het eerste rapport, Tijd voor keuzes van de VROM-raad, was onderwerp van het eerste debat dat ik ooit in de Kamer heb gevoerd, toen nog met minister Winsemius. Inmiddels zijn er hier zeven andere ministers voor Wonen geweest; zo lang was dat geleden. De VROM-raad, evenals later de SER-commissie en de Alliantie, met Wonen 4.0, zeiden: je moet de huurtoeslag afschaffen. Je moet de hypotheekrenteaftrek afschaffen. Je moet de overdrachtsbelasting afschaffen. Je moet het eigenwoningforfait afschaffen. Dat moet je vervangen door een woontoeslag die onafhankelijk is van de eigendomssituatie. Deze toeslag geldt voor zowel huren als kopen en is puur afhankelijk van het inkomen, het aantal leden van het huishouden en de vraag of er iemand met een handicap deel uitmaakt van het huishouden. Daarnaast moet je vermogen dat in huizen zit, min of meer hetzelfde behandelen als ander vermogen. Dat komt dan in box 3 terecht. Dat wordt een fiscale discussie, maar de achterliggende gedachte is dat bij die drie initiatieven, deels van adviesorganen van de regering, werd gezegd: de huidige situatie is scheef. Dat onderschrijft de SP-fractie heel sterk. Er gaat op dit moment ongeveer vier keer zo veel geld naar hypotheekrenteaftrek als naar huurtoeslag. Het gaat voor een belangrijk deel naar mensen die dit geld totaal niet nodig hebben. Het is rondpompen van geld. Verstandige mensen buiten deze Kamer roepen al lang: doe er iets aan. Ik vind het een beetje spijtig dat de VVD klaarblijkelijk in het regeerakkoord verdergaande stappen in deze periode heeft geblokkeerd.

□

De heer De Rouwe (CDA):

Voorzitter. Mijn partij, het CDA, heeft de conclusies en aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen omarmd. Vanaf deze plaats wil ik opnieuw mijn waardering uitspreken voor de leden en partijen die dit werk gedaan hebben.

Vandaag staat de reactie van het kabinet op de agenda. Kernprobleem van de huizenprijzen was de afgelopen jaren de veel te ruime financiering, een stijgende vraag en een aanbod dat slecht reageerde. Wij moeten constateren dat die problemen nog niet zijn opgelost. Sterker nog, je zou ook op dit moment nog grote vraagtekens kunnen zetten

bij de betaalbaarheid, die nog steeds zwaar onder druk staat. Als wij lessen willen trekken, komt ook vandaag weer een aantal vragen op. Ik zou een aantal daarvan willen benoemen.

Minister Blok, hier aanwezig, schrijft in de kabinetsreactie op het rapport dat het kabinet veel waardering heeft voor de grondige analyse, het afgewogen oordeel en de aanbevelingen van de commissie. Verder vindt het kabinet dat het met de Hervormingsagenda Woningmarkt inmiddels perspectief heeft geboden op een flexibele woningmarkt, die toekomstbestendig is, op meer keuze voor huurders en kopers en ook op kansen voor investeringen in de woningmarkt. De grote vraag is, of dit ook zo is.

Het CDA vindt het opvallend dat op heel veel aanbevelingen die de commissie gedaan heeft, de reactie is gekomen: "dat doen wij al, dat waren we al van plan." Bij de uitleg en de aanpak van minister Blok zijn zeker vraagtekens te plaatsen. Sterker nog, op een aantal aanbevelingen komt zelfs helemaal geen reactie. Laat ik een paar voorbeelden noemen. Aanbeveling drie gaat over een woononafhankelijk stelsel. Daar lezen wij niets over. Ook lezen wij niets over de rol van de financiële toezichthouders, die nu is veranderd. Daar is veel kritiek op geweest, ook in de commissie. En, minister, wat vindt u van de aanbeveling om meer regie te voeren op de omvang van de bouwproductie? Zou ik in deze blesuretijd op deze drie punten alsnog een reactie mogen krijgen?

De lijn van de tijdelijke commissie is dat er anticyclisch beleid gevoerd zou moeten worden. In een krimpende markt moet de overheid stimuleren, en in een te sterk groeiende markt moet de overheid juist remmen. Maken wij die fout nu niet weer? Voeren wij niet weer een cyclisch beleid? Graag een reactie.

Na deze inleidende woorden kom ik op de brief van de minister van 18 oktober. Aan de hand van een aantal aanbevelingen en de reactie daarop loop ik de punten langs.

Aanbeveling 1 zegt dat wij jaarlijks in het parlement moeten spreken over de indicatoren voor de voortgang van de woningmarkt. Dat is het moment waarop de Kamer in grote lijnen de ontwikkelingen van de huizenprijzen kan bespreken. Wij zien daarnaar uit en wij kijken ook uit naar de opvattingen van de minister over de manier waarop hij de Kamer wil informeren. Neemt hij alle aanbevelingen die in aanbeveling 1 besloten liggen over?

De tweede aanbeveling draait om de verschuiving van loan to value naar loan to income. De betaalbaarheid speelt hierin een belangrijke rol. Ik wil de minister graag wijzen op de door mijn collega's Knops en Verhoeven ingediende motie, waarin de regering wordt gevraagd om vanaf 2014 jaarlijks voorafgaand aan de begrotingsbehandeling een rapportage aan de Kamer te sturen met daarin naast een overzicht van de voor de ontwikkeling van de woningmarkt relevante indicatoren, ook een overzicht van de betaalbaarheid voor de verschillende groepen woningzoekenden. Dit moet geplaatst worden tegen de achtergrond van het aantal uithuiszettingen en gedwongen verkopen, de cijfers van het Nibud en de energiekosten. Deze motie en de strekking ervan zijn voor ons van groot belang. Immers, de betaalbaarheid staat centraal. In het huidige economische klimaat is dat van uiterst groot belang. Ik denk aan de betaalbaarheid tegenover de lastenverzwaringen die ook dit kabinet

heeft aangekondigd en die vanaf volgend jaar hun weerslag krijgen.

Aanbeveling 3 draait om het doorstromen in de huur- en de koopsector. Gemeenten en provincies mogen wat het CDA betreft niet meer op krapte sturen. Er moet voldoende flexibiliteit ingebouwd worden en er moet rekening gehouden worden met een realistische, klantgerichte programmering. Provincies mogen kansrijke nieuwbouwprojecten niet opnieuw frustreren, ook niet als dit binnenstedelijk is. Hoe kijkt de minister hiertegen aan? Licht hier een rol voor de minister?

In reactie op de aanbevelingen 5 en 6 schrijft de minister dat er een Nationale Hypotheekinstelling komt. Ik ben benieuwd wat de stand van zaken is. Het is wat stil aan het front. Kan die instelling eind dit jaar operationeel zijn? Klopt het dat het ministerie met de Europese Commissie verdringen heeft gemaakt en, zo ja, hoe zien die eruit? De belangrijkste zorg van de Commissie betreft de mededinging. Is het doel van de instelling nog steeds om beleggers hierbij te betrekken? Ik ben ook benieuwd naar de reactie van de andere partijen hierop.

Ik zie dat mijn spreekijdlampje brandt, maar ik heb nog één pagina tekst. Geeft u mij wat respijt, voorzitter?

De voorzitter:

Ik verleen u wat respijt, mede gezien de aard van het debat. Uw lampje gaat branden omdat u de door u opgegeven spreekijdt overschrijdt. Probeert u het samen te vatten.

De heer De Rouwe (CDA):

Ik heb voor iets te weinig spreekijdt ingeschreven.

Aanbeveling 7 betreft de positie van de consument. De minister schrijft dat er een bonusplafond komt voor personen die werkzaam zijn in de financiële sector. Maar, minister, hoe valt dat te rijmen met de recente beloningsafspraken, bijvoorbeeld bij ABN AMRO? RTL meldde op 10 maart dat staatsbank ABN AMRO vorig jaar weer volop bonussen heeft uitgekeerd aan zogenaamde sleutelbankiers. Bijna 200 man kregen in totaal 25 miljoen euro. Klopt dat eigenlijk wel? Wat ons betreft volstrekt niet.

Aanbeveling 13 gaat over het particulier opdrachtgeverschap in elke gemeente. Komt dat er? Wat is de stand van zaken?

Aanbeveling 19 heeft betrekking op de energiekosten. Hoe staat het met de uitvoering van de plannen? Komt er een revolverend fonds en, zo ja, wat is de planning?

Ik kom bij aspecten die sterk verwant zijn met deze problematiek. De afbouw van de hypotheekrenteaftrek is zodanig vormgegeven dat die in feite de belastingen verhoogt. De snelheid van de afbouw komt niet overeen met de lastenverlichting die de burgers zouden krijgen. Komt hier een reparatie op bij het Belastingplan? Kunnen we dat verwachten?

Dan de restschuldbroblematiek. Wat doet de minister daaraan, anders dan praten met banken hierover en een informatiepunt openen? Gaan we die restschuldbroblema-

tiek de komende jaren in de gaten houden met elkaar? Gaat de minister de Kamer daarover informeren?

Bouwsparen kennen we van de oosterburen. Ziet de minister mogelijkheden om bouwsparen te stimuleren? Ziet hij daarvoor activiteiten en mogelijkheden?

Wat de startersleningen betreft, meldde de Telegraaf gisteren dat de startersleningen niet goed van de grond komen. Ziet de minister dit ook? Ziet hij ook een aanpak waarbij het Rijk een rol hierin speelt?

Het bevorderen van concurrentie en meer transparantie. De ACM heeft vorig jaar april hierover een rapport geschreven. Gaat de minister de aanbevelingen, die daarin werden gedaan, uitvoeren?

En tot slot: hoe komt de woonconsument centraal te staan? De commissie adviseert om de consument weer centraal te zetten. Welke stappen gaat de minister nemen om dat echt voor elkaar te krijgen?

Voorzitter. Tot zover.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dank voor de bijdrage van de heer De Rouwe. Ik begrijp dat ook de CDA-fractie zegt: wij hebben zelf de conclusies van de commissie omarmd en verwachten nu van het kabinet dat het daar eveneens gevolg aan zal geven. De heer De Rouwe noemde zelf aanbeveling drie, de eigendomsneutrale fiscale behandeling en subsidiëring van het wonen. Zegt daarmee ook de CDA-fractie dat het kabinet op dat punt al in deze periode een stap in de goede richting moet zetten?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik hoorde die aanbeveling ook in de inbreng van de SP. Wij hebben daarin een overeenkomst, want ook het CDA stelde vast dat het kabinet daar eigenlijk helemaal niet op reageert. Ik heb net gevraagd of de minister daar nu, in de blesserende tijd van de behandeling, alsnog een opvatting over wilde uiten. Ik wil mij op dit moment niet wagen aan hoe die opvatting er precies uit moet zien, maar ik stel met de SP-fractie vast dat het kabinet dit punt volstrekt negeert. Van daar de uitnodiging aan de minister om daar alsnog zijn opvatting over te geven.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat is mooi. Ik ben uiteraard ook benieuwd naar de opvatting van de minister daarover, maar de commissie adviseert — ik vat het maar even in mijn eigen woorden samen — om die mogelijkheid nu al te verkennen. Ik ga ervan uit dat zij daarmee bedoelt om dat in deze kabinetsperiode al te doen. Is ook het CDA van mening dat die verkenningsfase nu moet ingaan en dat we daarmee niet moeten wachten tot dit kabinet een keer gevallen is, hopelijk snel?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik neem aan dat ik op de eerste opmerking moet reageren.

De **voorzitter**:

U gaat over uw eigen reactie.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Dat is helemaal waar. Ik ga er wel op reageren. Eerlijk is eerlijk, wij hebben als CDA gezegd dat wij de aanbevelingen en conclusies zien zitten. Daar hoort ook conclusie drie bij. Als u vraag dus is of het kabinet daarin meters moet maken, dan zeggen wij: ja, ga maar aan de slag.

Voorzitter. Tot zover. En dank voor uw coulance.

De **voorzitter**:

Dank u wel voor uw bijdrage. Dan is de volgende spreker de heer Bisschop van de fractie van de SGP. Hij heeft aangegeven, zeven minuten spreektijd nodig te hebben.

□

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Slechts zeven minuten. Dank voor de gelegenheid om hierover het woord te mogen voeren. Als je je nog eens in zo'n onderwerp verdiept, het rapport Kosten Koper en de reactie van de regering van een klein halfjaar geleden, dan dringt zich toch nadrukkelijk het beeld op van bescheidenheid. Ons past bescheidenheid. Wij kunnen de woningmarkt als overheid wel willen veranderen, maar die markt laat zich niet zomaar veranderen. Wij kunnen inderdaad proberen om de randvoorwaarden te optimaliseren, zowel in de huur- als in de koopsector. Daarop moet je gespitst zijn en op die manier moet je proberen, in de behoeften van mensen te helpen voorzien. Als er echter één sector is waarin de kracht van de markt heel nadrukkelijk naar voren komt, dan is het wel de woningmarkt. Het gaat allemaal om individuele wensen van individuele mensen, en die maken gezamenlijk de vraag uit. Vanuit dat besef van gepaste bescheidenheid wil ik kijken naar de reactie van het kabinet op het rapport Kosten Koper.

De SGP is blij dat er een woonakkoord ligt, met wat mitsen en maren en wat verder uit te werken zaken. Het loopt allemaal. De betrokkenen zijn met elkaar in gesprek en het gaat de goede kant op. Dat is niet alleen aan de maatregelen van de overheid te danken, maar ook aan het toenemende, herstellende vertrouwen van de consument in de markt. Dat zijn wezenlijke factoren waarop wij als overheid als een goed rentmeester die processen moeten begeleiden.

Het zijn hoopvolle ontwikkelingen. Tegelijkertijd constateren wij dat er hobbels zijn, dat er vervelende situaties zijn. Er zijn maatregelen in de sfeer van facilitering die het Rijk misschien nog wel wat extra kan aanzwengelen. Ik verwijs naar pagina 6 van de brief van de regering, waar staat: "Hierbij faciliteert het Rijk de provincies en de gemeenten desgevraagd door het inbrengen van kennis (bijvoorbeeld met woningbehoefteprognoses), het uitdragen van goede voorbeelden, de inzet expertteams (kantorentransformatie en eigenbouw) en het stroomlijnen, vereenvoudigen en verminderen van wet- en regelgeving om ontwikkelingen mogelijk te maken." Ik ben heel erg benieuwd hoe die stimulerende rol van het Rijk op dit moment gestalte krijgt en wat daar nog verder aan kan gebeuren.

Startersleningen zijn een actueel punt. Er zijn signalen dat die als tijdelijke ondersteuning bedoelde voorziening voor beginners op de woningmarkt niet goed functioneert. Ik hoor daar graag een reactie van de minister op. Als ik om mij heen kijk, als ik op werkbezoeken mijn oor te luister leg en als ik in gesprek ben met jonge mensen die een huis hebben gekocht, hoor ik namelijk echt heel andere verhalen. Ik herken dat negatieve, zorgelijke, kommervolle of tobberige beeld van startersleningen die niet aan hun doel zouden beantwoorden niet uit de praktijk. Ik zou daar graag een beeld van de minister naast zetten.

Dat de startersleningen beperkingen met zich meebrengen, is vanzelfsprekend. Wij hebben toch geleerd, zo hoop ik, van het verleden? Wij hebben toch geleerd van de overfinanciering van woningen, waarbij de waarde werd bepaald door de betaalbaarheid en niet door een reële waarde in de markt, wat dat dan ook precies moge zijn? Het gevolg is dat nu een miljoen huishoudens met een restschuld zitten, met hun hypotheek onder water zitten. Dat willen wij toch niet meer? Dat betekent dus dat ook ten aanzien van startersleningen wel degelijk beperkingen zijn gesteld. Ik kan mij in die zin voorstellen dat er op dit punt het een en ander speelt. Ik hoor daar graag de reactie van de minister op.

Tot slot kom ik op het vergroten van ruimte voor private investeerders om hen niet in de wielen te rijden. Hoe verhoudt dat zich in de ogen van de regering tot de motie om de grens van de sociale huur op te trekken? Ik heb het vermoeden dat dit contraproductief zou kunnen zijn ten aanzien van de plannen die doorgevoerd zijn. Ik hoor daar graag de reactie van de minister op.

Voorzitter, ik hoop dat ik u er blij mee kan maken dat ik twee minuten uitgespaard heb.

De voorzitter:

Daar maakt u een voorzitter altijd blij mee, mijnheer Bisschop. Hartelijk dank voor uw bijdrage. Het woord is aan de heer Koolmees van de fractie van D66, die aangegeven heeft vijf minuten te willen spreken.



De heer **Koolmees** (D66):
Een bescheiden vijf minuten, voorzitter.

Voorzitter. Het mooie rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen laat zien hoe een zeepbel op de woningmarkt is ontstaan. Tussen 1995 en 2008 zijn de huizenprijzen explosief gestegen. De waarde van huizen ging tweeënhalve keer over de kop en stond niet meer in verhouding tot de bouwkosten. Dit moeten we in de toekomst voorkomen. Ik zeg de heer Bisschop na dat we daarvoor in het woonakkoord belangrijke stappen hebben gezet in de goede richting. Daarnaast zijn in het rapport een aantal aanbevelingen opgenomen die interessant zijn. Die moeten we verder verkennen en daarmee moeten we aan de slag gaan om de woningmarkt nog verder te verbeteren. Ik zal vandaag ingaan op de vraagzijde, op de aanbodzijde en ten slotte op de positie van de kopers van huizen.

Ik begin dus met de vraagzijde. De conclusie van de commissie is helder: de prijsstijgingen zijn vooral veroorzaakt door ruime leennormen, die zorgden voor duurdere huizen. Mensen kregen echter niet meer "huis" voor hun geld. Aan

de vraagzijde zijn inmiddels een paar belangrijke stappen gezet. Dat heeft even geduurd en daar moesten wat verkiezingen overheen gaan. D66 pleit al jaren voor hervormingen van de koopmarkt. We hebben eindelijk afspraken gemaakt over het realistisch maken van de kredietruimte. Zo gaat onder andere de "loan to value"-ratio naar beneden. Het is verder niet langer mogelijk om te lenen zonder af te lossen via de annuïtaire hypotheek. De hypotheekrenteafrek wordt daarmee ook gewoon afgebouwd. Hij wordt zelfs gehalveerd. Ook de samenhang tussen sparen voor pensioen en sparen voor het huis staat op de agenda, want in het pensioenakkoord hebben we afgesproken dat het kabinet hiermee aan de slag zal gaan. Kan de minister zeggen hoe het met deze afspraken staat? Dit was een belangrijke aanbeveling van de commissie. Daarom is het ook belangrijk om een vinger aan de pols te houden bij de uitwerking hiervan.

Ik kom op het aanbod. We hebben goede stappen gezet bij de hervorming van de vraagzijde, maar bij de aanbodzijde hebben we nog een lange weg te gaan. Ook aan de aanbodzijde zijn er problemen. De bouwproductie reageerde namelijk maar nauwelijks op de extra vraag. De commissie wijst op de ondoorzichtige "bouwplender". De grondmarkt en de bouwmarkt zijn te veel met elkaar verweven. Het loont om schaarste te creëren, terwijl de huizenkoper uiteindelijk de rekening daarvan betaalt. De commissie doet een aantal aanbevelingen om die bouwplender te doorbreken. Men beveelt bijvoorbeeld het openbaar aanbesteden aan. Alle bouwopdrachten moeten openbaar worden aanbesteed. Alleen die opdrachten moeten hierbij worden uitgezonderd waarbij er goede, aanwijsbare redenen zijn om niet openbaar aan te besteden. Deze openbaarheid is van groot belang voor een betere concurrentie op de bouwmarkt. De minister schrijft dat hij dit principe steunt en hierover met de VNG om de tafel gaat zitten. Welk effect verwacht de minister daarvan? Hoe gaat hij de mate van openbare aanbesteding monitoren en vastleggen? Krijgt dat openbaar aanbesteden ook een verplichtend karakter?

De commissie stelt ook voor om een uniforme eindnota te maken bij nieuwbouwwoningen. Zo kunnen mensen zien wie wat heeft geleverd. Mijn partij vindt dit een interessant voorstel. Zo'n eindnota zorgt voor meer transparantie in de bouw en het is daarmee ook mogelijk om de kosten met elkaar te vergelijken. Daardoor kan een algemene benchmark ontstaan. De minister denkt echter dat de administratieve lasten van zo'n eindnota te hoog zullen zijn. Waarom verwacht hij dat? Is hij bereid om, in het verlengde van de aanbeveling van de commissie, een kosten-batenanalyse op dit punt uit te voeren?

De commissie wijst ook op de negatieve effecten van grondspeculatie. Grondspeculatie staat goede concurrentie in de weg. Het zorgt bovendien voor vertragingen in de bouw. Speculanten kunnen namelijk makkelijk wachten op betere tijden. Ondertussen ligt de grond braak en te wachten op een bestemming. Projecten liggen daardoor stil. Zo wordt die ondoorzichtige bouwplender in stand gehouden. Dit is een lastig punt, want het gaat hierbij natuurlijk over het eigendomsrecht. Daarmee moet je niet lichtzinnig omgaan. Is de minister het echter wel met de commissie eens dat het zelfrealisatiebeginsel negatieve effecten heeft? Is hij ook bereid om dit nader te onderzoeken? Kan hij in een dergelijk onderzoek ook de juridische haalbaarheid van verschillende opties meenemen? Kan hij bijvoorbeeld ook ervaringen meenemen die hiermee in het buitenland zijn opgedaan?

Mijn derde punt gaat over huizenkopers en particulier opdrachtgeverschap. Uit het rapport van de commissie blijkt dat bouwbedrijven, gemeenten en projectontwikkelaars de huizenmarkt ...

Ik zie dat mevrouw Schouten een vraag heeft. Ik wacht hier daarom even mee, voorzitter.

De voorzitter:

Doet u dat. Mevrouw Schouten heeft een vraag.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dat lijkt me een goed plan, voorzitter, want mijn vraag gaat over het vorige punt, namelijk het grondbeleid. Mijn fractie vindt dat het in dat kader goed zou zijn om bijvoorbeeld een openruimteheffing te overwegen. Daarmee zouden we ervoor kunnen zorgen dat niet alle weilanden worden volgebouwd, maar dat eerst wordt bekeken wat er binnenstedelijk mogelijk is. De heer Koolmees is niet specifiek op dat punt ingegaan. Is de fractie van D66 dat nog steeds met de fractie van de ChristenUnie eens?

De heer **Koolmees** (D66):

Jazeker, dat vindt mijn fractie nog steeds een interessant voorstel. Sterker nog, het punt is volgens mij opgenomen in onze tegenbegroting van vorig jaar. Dat weet mevrouw Schouten ook. Het is inderdaad interessant om dit voorstel nader te verkennen. Daarmee kan er inderdaad voor worden gezorgd dat er bijvoorbeeld meer binnenstedelijk wordt gebouwd en dat er minder beslag wordt gelegd op de buitenruimte. Het is bovendien een interessante financieringsconstructie.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Is de heer Koolmees met mij van mening dat wij het kabinet nu dan ook moeten oproepen om daar serieus werk van te maken?

De heer **Koolmees** (D66):

Ja, dat vind ik een interessant punt. Ik had het mij niet gerealiseerd, maar dat is inderdaad een goed punt om mee verder te gaan. De minister is heel terughoudend omdat daardoor weer allerlei kosten omhoog zullen gaan. Tegelijkertijd denk ik dat de open ruimte wel wat verdediging behoeft en inderdaad ook een prijs heeft. Ja, het is een interessant voorstel om verder over na te denken. Gaat mevrouw Schouten daar misschien een motie over indienen?

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik was bij de huizenkoper, particulier opdrachtgeverschap. Het rapport laat ook zien dat bouwbedrijven, gemeenten en projectontwikkelaars de huizenmarkt bepalen. De huizenkoper staat vaak buitenspel. D66 wil dat de woonwensen van mensen een grotere rol gaan spelen. Een belangrijke stimulans daarvoor is de mogelijkheid om zelf een huis te bouwen. Dat geeft mensen meer keuzevrijheid. Met het

Expertteam Eigenbouw zijn al stappen in de goede richting gezet, maar nog steeds komt particulier opdrachtgeverschap maar moeilijk van de grond. Niet alleen zijn de regels lastig te doorgronden voor mensen, ook verkopen gemeenten de grond liever aan projectontwikkelaars.

De commissie doet de aanbeveling dat in alle gemeenten particulier opdrachtgeverschap mogelijk moet zijn, behalve als er redenen zijn om dit niet te doen. Is de minister het hier ook mee eens? En hoe gaat hij het gebruik van dit "pas toe of leg uit"-principe bij gemeentes realiseren? Ik ben zeer benieuwd naar zijn antwoorden.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik hoor de ChristenUnie en D66 nu alweer spreken over allemaal nieuwe heffingen en belastingen. Ik moest er even op kauwen: openruimteheffing. Ik voel weer een nieuwe belasting aankomen. Maar ik vroeg mij even af hoe dat te rijmen valt met de lovende woorden voor de commissie, die in conclusie 10 van het rapport stelt dat al die groenruimtebesparingsmogelijkheden uit het verleden juist hebben bijgedragen aan de schaarste die geleid heeft tot de problemen. Wat is dus het antwoord van D66? Moeten er allerlei nieuwe belastingen en heffingen komen op de open ruimte?

De heer **Koolmees** (D66):

In de eerste plaats geldt al heel lang voor de D66-fractie dat zij belastingen op arbeid wil verlagen en belastingen op gebruik, consumptie en milieuvervuiling wil verhogen. Dat is goed voor duurzaam gebruik van allerlei middelen en goed voor de arbeidsmarkt. D66 heeft in het Herfstakkoord ook afspraken gemaakt met SGP en ChristenUnie om die belastingverlaging te realiseren. Het CDA stond toen aan de kant. Dat is punt één.

Punt twee, als iets een prijs heeft, is het verstandig om de totale kosten, de externe effecten, in die prijs te verrekenen. In het verleden kwamen die externe effecten vaak niet tot uitdrukking in de prijs van grond, met als gevolg dat te gemakkelijk grond werd uitgegeven of dat grond te goedkoop werd weggegeven. Dat geldt zeker voor bedrijventerreinen, waar sinds 2006, 2007 ontzettend veel analyses over zijn gemaakt. Die grond werd veel te goedkoop weggegeven, waardoor dus niet werd gekeken naar manieren om bestaande open ruimtes binnen steden beter te gebruiken en zo tot verdichting te komen. Ook die aanbeveling komt vaak terug.

Dus het gaat om de vraag hoe je die externe effecten, de aantasting van de open ruimte, een goede prijs kunt geven. Als daar een goede oplossing voor is, is het heel verstandig om dat te doen, omdat je daarmee de open ruimte beschermt, de kosten neerlegt bij degene die daar gebruik van maakt en een betere afweging maakt tussen — ik zal maar zeggen — het gratis weggeven van grond aan de stadsgrenzen en het beter benutten van bestaande gronden binnen de stadsgrenzen. Het lijkt mij een heel verstandig idee om daar economisch zinvol mee om te gaan.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Het CDA zit inderdaad niet in de coalitie van lastenverzwaringen, want de aap komt alweer gauw uit de mouw. Deze week of vorige week hoorden wij mijnheer Pechtold immers

roepen dat er een verlichting moest komen of wat dan ook, maar er zit altijd een zin achteraan, namelijk: er moeten ook verzwareningen komen. Uiteindelijk gaat ook D66 dus door met extra belastingen, maar dat even terzijde. Daarin staan wij inderdaad niet aan de zijde van D66 of die van dit kabinet, omdat het de keuze van het CDA is om juist ruimte geven.

Maar nog even op dit specifieke punt. Als hier gesteld wordt dat er een belasting moet komen op de open ruimte, dan blijf ik de heer Koolmees concreet vragen hoe zich dat verhoudt tot conclusie 10 van de commissie, waarin wordt gesteld dat de druk, de wil van de overheid om die open ruimte niet te benutten, er juist toe leidde dat er schaarste kwam.

De heer **Koolmees** (D66):
De heer De Rouwe heeft het rapport niet helemaal goed gelezen. De conclusie van aanbeveling 10 is ...

De heer **De Rouwe** (CDA):
Ik wil het wel even voorlezen, hoor.

De heer **Koolmees** (D66):
Mijnheer De Rouwe, ik was uw vraag aan het beantwoorden.

De **voorzitter**:
U hebt een vraag gesteld, mijnheer De Rouwe, en u krijgt nu een antwoord.

De heer **Koolmees** (D66):
Het punt is dat er een actieve grondpolitiek is gevoerd, waardoor er kunstmatige schaarste is gecreëerd in de afgelopen jaren. Allerlei partijen, zoals bouwbedrijven of gemeenten die allerlei grondposities hadden, gingen heel strategisch om met het vrijgeven van de bouwruimte. Die analyse in het rapport deel ik. Iets anders is of je een prijs hangt aan het omzetten van open ruimte in bouwruimte. Natuurlijk heeft dat ook prijsconsequenties, maar de analyse in het rapport is nu juist dat de bouwplender, zoals die in het rapport wordt genoemd, ervoor heeft gezorgd dat er een kunstmatige schaarste aan bouwgrond is gecreëerd. Daar moeten we iets aan doen. Dat ben ik helemaal eens met de commissie. We moeten kritisch kijken naar zo'n actieve grondpolitiek van gemeenten — daarom heb ik een vraag gesteld over het zelfrealisatiebeginsel van projectontwikkelaars — om ervoor te zorgen dat niet wordt gewacht tot de prijzen weer extra zijn gestegen voordat het wordt bebouwd. Dat is één analyse. Iets anders is of je aan nieuwe open ruimte nog geen prijs hangt als je het gaat bebouwen. Dat is het voorstel van mevrouw Schouten.

De heer De Rouwe maakte ook nog een punt over lastenverzwaring. Vandaag heb ik een twittercorrespondentie gehad met de heer Van Hijum, een collega van de heer De Rouwe. Uit de doorrekening van het CPB van het Herfstakkoord blijkt dat er voor alle jaren een lastenverlichting is gerealiseerd. Er is inderdaad ook een lastenverschuiving gerealiseerd, maar per saldo is er altijd sprake van lastenverlichting tot en met 2017 omdat we hebben bespaard op de uitgaven

van de overheid. Van dat principe hoor ik vaak dat het CDA erachter staat. Het is dan opvallend dat het CDA dan weer niet meedoet.

De **voorzitter**:
Misschien kunnen we terug naar het debat van vanavond.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat zou ik graag willen, maar de heer De Rouwe begon hierover.

De **voorzitter**:
Ik zou zeggen: dit is een afgeronde discussie.

Het woord is aan mevrouw Schouten van de fractie van de ChristenUnie.



Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik heb mij voor meer minuten ingeschreven dan ik denk nodig te hebben, dus ik ga u hopelijk blij maken.

Voorzitter. Aan de eerste aanbeveling uit het rapport proberen we vanavond al wel enige invulling te geven. Dat is winst, want als ik de rest van de brief van het kabinet lees over de aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, kan ik niet anders concluderen dan dat ik het een wat zuinige reactie vind. Bij veel aanbevelingen wordt ernaar verwezen dat die al worden uitgevoerd of staat er in een paar zinnetjes: dat gaan we doen. Ik ben juist van mening dat de commissie heeft aangetoond dat de problematiek rondom de huizenprijzen, het grondbeleid, de hele woon- en huursector, meer verdient dan een paar van die korte zinnetjes die het kabinet heeft opgeschreven. Dit debat is eigenlijk pas een schot voor de boeg, want het is juist belangrijk dat we deze discussie blijven voeren. Ik hoop in ieder geval dat de minister met mij van mening is dat wij het continue debat over de woningmarkt, de eerste aanbeveling, moeten blijven voeren.

Omwille van de tijd ga ik in op drie aanbevelingen. De eerste is aanbeveling drie, over de woonvormonafhankelijke benadering. De tweede is aanbeveling vijftien, over het grondbeleid. De derde is aanbeveling negentien, over de energiekosten.

Allereerst de woonvormonafhankelijke benadering. Dat is de meest spannende aanbeveling uit het rapport omdat die nogal wat consequenties zou kunnen hebben. We zouden toe moeten naar een systeem waarin de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag niet meer bestaan. We zouden niet het bezit, maar de doorstroming centraal moeten stellen, ongeacht of er sprake is van huur of koop. Het valt mij op dat het kabinet hier nauwelijks op ingaat. Het enige wat de minister schrijft, is dat er in het woonakkoord al wat stappen zijn gezet. Ik denk dat het verstandig is om juist rondom dit thema een bredere analyse te gaan uitvoeren. Dat doen we niet vanavond in het debat. We zijn op dit moment ook bezig om te kijken naar de belastingherziening, de commissie-Van Dijkhuizen. Het lijkt mij goed als we dit thema veel integraler gaan benaderen, ook in de fiscaliteit. Daar zit immers ook een groot deel van het vraagstuk, voornamelijk

rondom de hypotheekrenteaftrek, maar ook de discussie die we nog zullen voeren over de huishoudentoeslag. Is de minister bereid om met de staatssecretaris van Financiën een bredere analyse uit te voeren, mede op basis van de aanbevelingen van de commissie? Dan krijgen wij een beter beeld, ook van de opties en de keuzemogelijkheden.

Ik heb zojuist al in een interruptie met de heer Koolmees gesproken over het grondbeleid. De minister zegt dat hij zich herkent in een aantal aanbevelingen van de commissie, maar hij gaat niet in op de punten waartoe onder andere het grondbeleid van de afgelopen jaren geleid heeft. Wij hebben gezien dat er steeds meer gebouwd is in het buitengebied. Dat had allerlei redenen, maar niet een van de minste daarvan was bijvoorbeeld dat het ook veel goedkoper was om daar te gaan bouwen. Dat had allerlei neveneffecten. Bovendien hebben we niet goed gekeken naar de mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen. Wat de ChristenUnie betreft, moeten we daar nu wel veel meer naar gaan kijken. Ik zei zojuist al dat een open ruimte wat ons betreft daartoe een stimulans kan bieden. De opbrengsten van de openruimteheffing zou dan ook beschikbaar kunnen komen voor een landelijk stimuleringsfonds voor binnenstedelijk bouwen of voor regionale fondsen met dit doel. Daarmee kan de discussie over proportionaliteit en toerekenbaarheid worden omzeild en wordt een deel van de winst op grond ook ingezet voor maatschappelijke doelen. Kortom, ik zie alleen maar winstpunten. Deelt de minister mijn mening dat dit voor hem ook een optie is die hij zou willen onderzoeken?

De heer De Rouwe (CDA):

Ik vind het een beetje bizar om nu al over heffingen en belastingen te beginnen en likkebaardend uit te kijken naar een manier om weer meer bij burgers weg te halen. Ik heb nog een vraag over de omvang en de impact van deze openruimteheffing. De ChristenUnie heeft alle recht om de zogenaamde voordelen hiervan op te noemen, maar hoe staat het bijvoorbeeld met de agrarische sector? Een agrariër heeft vaak een bedrijf in deze open ruimte en hij wil toch ook nog weleens kunnen groeien of uitbreiden. Moet hij behalve een landbouwheffing, een trekkerheffing en noem maar op ook deze heffing betalen? Kan de ChristenUnie iets meer vertellen over wat die heffing eigenlijk gaat betekenen? Het klinkt heel romantisch en heel mooi, maar op de een of andere manier zit er altijd een z'n achteraan die we misschien niet altijd even goed horen.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Volgens mij bedoel ik juist het omgekeerde van wat de heer De Rouwe zegt. Het gaat erom, te voorkomen dat ook binnenstedelijk allerlei open ruimtes ontstaan waar niet gebouwd wordt, bijvoorbeeld omdat de grond daar veel duurder is dan in de weilanden. Het is voor gemeentes veel gemakkelijker en goedkoper om weilanden te bebouwen, terwijl er binnenstedelijk nog allerlei mogelijkheden liggen waar dat echter niet gaat gebeuren, onder andere vanwege de prijzen. Er vindt een enorme uitdijning plaats in plaatsen en steden, terwijl er binnenstedelijk nog heel veel mogelijkheden zijn. Naar mijn mening is dit niet iets wat de boeren gaat raken. Integendeel, zij kunnen gewoon boer blijven.

De heer De Rouwe (CDA):

Dat noteren we; dan is dat in ieder geval duidelijk. Kan de ChristenUnie iets zeggen over de omvang hiervan en wie dat precies gaat betalen?

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

De omvang hiervan moeten we met elkaar bepalen. Er zijn ooit weleens bedragen per vierkante meter genoemd, die heel erg uiteenliepen. Ik kan mij herinneren dat de heer Depla, een oud-collega van Monasch, daarover voorstellen had gedaan. Hij ging uit van €50 per vierkante meter of iets dergelijks. Dat is natuurlijk onderwerp van discussie. Wij zeggen dat de opbrengsten bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden door ze in een fonds te stoppen, waardoor je juist veel minder druk krijgt op de grondprijzen. Dat komt uiteindelijk ten goede aan de bewoners. Het gaat ons niet zozeer om een gemakkelijke heffing en om gemakkelijk geld binnen te halen, maar om ervoor te zorgen dat de grond juist in de steden betaalbaar wordt, waar hij nu vaak veel te duur is om op te bouwen. Dat zou alleen maar winst kunnen opleveren.

De heer Monasch (PvdA):

Van veel voorstellen rond de woningmarkt kun je ideologisch of theoretisch van alles vinden, maar de timing van een maatregel is ook erg belangrijk. In Nederland lijden veel gemeenten zwaar onder te veel grondposities. Dat gaat ten koste van allerlei gemeentevervoorzieningen zoals de bibliotheek of het zwembad, want er moet bezuinigd worden omdat die last zo enorm drukt. Los van waar je inhoudelijk staat, is deze maatregel op dit moment een tijdsmeeter maatregel? Moeten we er niet even mee wachten totdat de last van de grondpositie gaat afnemen? Is mevrouw Schouten niet bang dat die bouwgrond helemaal niet meer bebouwd zal gaan worden als er een heffing bovenop komt, waardoor de gemeente met die last blijft zitten?

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik zie ook een tegengestelde beweging: gemeenten willen van hun grond af. Het is niet altijd zeker dat het bouwgrond blijft. Dat ten eerste. Ook over de timing van de maatregel valt op zich best te spreken. Volgens mij was het de PvdA zelf die in 2001 met het initiatief kwam om dat te gaan doen. Dat is indertijd niet doorgedaan en ik kan me dan ook niet voorstellen dat de PvdA daar nu een tegenstander van is. Over timing valt altijd te spreken, maar het gaat ons veel meer om het principe. Deze commissie heeft voor de lange termijn voorstellen gedaan. Ik zeg niet dat dit op een heel lange termijn geschoven moet worden, maar ook daar valt over te praten.

Mijn laatste punt betreft de energiekosten. Ook daarover staan in het rapport behartigenswaardige woorden. We moeten veel meer naar een systeem toe waarin rekening wordt gehouden met de energiekosten en de kosten van wonen. We zien dat die kosten de laatste tijd een steeds grotere component zijn gaan vormen in alle woonlasten. De heer Monasch en ik hebben bij de begroting een motie ingediend over het zogenaamde project De Stroomversnelling. Ik ben heel benieuwd hoe het nu staat met de uitvoering daarvan en of er op de koopwoningmarkt veel meer rekening wordt gehouden met de energiekosten, en dan met name met de besparing daarvan op wonen. Op dat

punt kunnen wij nog veel slagen maken, ook in het belang van de huiseigenaren.

Ik kom tot een afronding. Dit is nog maar het begin van de discussie over wat we allemaal aan aanbevelingen hebben gekregen. Wat ons betreft blijven we die discussie voeren. Tegelijkertijd is het ook belangrijk om de rust op de woningmarkt te bewaren en in dat evenwicht moeten wij balanceren. We hadden het net over de timing van maatregelen; die geldt op meer terreinen, ook rond de voorstellen van loan to value richting loan to income. Voor ons zijn die discussies niet gesloten.



De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Vandaag bespreken wij in de Tweede Kamer het rapport Kosten Koper en het functioneren van de huizenmarkt in de afgelopen jaren met het kabinet. Eerder deden wij dat met de commissie. De Partij van de Arbeid wil de commissie nogmaals bedanken voor haar voortreffelijke werk en de nieuwe inzichten die het rapport heeft gebracht. Het is een rapport met goede aanbevelingen en schokkende conclusies. Als een van de initiatiefnemers voor dit onderzoek was de leidende stelling voor ons: kijk naar de huizenmarkt. Van het begin tot het einde worden rekeningen doorgeschoven. De gemeente, de projectontwikkelaar, de architect, de aannemer, de installateur en de bank- en hypotheekadviseur schuiven de rekening naar elkaar door. Aan het einde van dit doorgeefspel moeten drie partijen de eindrekening betalen; alle drie krijgen de rekening toegeschoven. Dat zijn de koper, de huurder en de belastingbetaler. Dat systeem zonder zeggenschap van de betaler gedurende het bouwproces, moet tot inefficiency en prijsopdrijving leiden. Dat is welhaast een economische wetmatigheid.

Het rapport laat zien dat de woonconsument en de belastingbetaler de rekening betaalden voor een informeel en gesloten systeem van banken, bouwbedrijven en gemeenten. Zij wisten maximaal te profiteren van ongekende prijsstijgingen. Er was sprake van een dolgedraaide internationale vastgoedsector waarin pakketjes hypotheek werden gesecuritiseerd en onderling doorverkocht, zonder dat nog iemand wist wat er in die pakketjes zat. Grondposities innemen en speculeren, aftrekbare schulden maken en winsten verdelen was het devies. De kosten waren voor de koper, de huurder of de belastingbetaler. De commissie concludeert dat belangrijke publieke doelen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare woningen en het opbouwen van bezit door middel van de eigen woning, ondergeschikt werden gemaakt aan de deelbelangen in de bouwketen. Dat zijn nogal conclusies!

Was het dan allemaal fout? Ironisch genoeg heeft Nederland in dezelfde periode uit de geschiedenis wel een ongekend hoogwaardige woningvoorraad opgebouwd. Gemeenten hebben hun te hoge grondprijzen ingezet voor andere publieke doelen. Wel is gebleken dat het een onhoudbaar proces was, een balletje-balletje waarvan de burger de kosten koper betaalt, zoals het rapport terecht concludeert. Misschien is het goed om enkele conclusies daaruit aan te halen. Er waren te hoge leennormen voor consumenten, onder andere in de vorm van de aflossingsvrije hypotheek. Men huurde van de bank. Verder waren er een ongekend aanbod aan hypothecair krediet en een toenemende vraag naar koopwoningen die niet werd gevolgd door een prijs-

elastisch toenemend aanbod. Dat is misschien de meest perverse bevinding in het rapport. Er was meer vraag, waardoor er normaal meer aanbod komt, maar dat kwam niet. Gemeentes kregen baat bij het schaars houden van bouwgrond en het opnemen van veel kantoor- en retaillocaties in de plancapaciteit. De grondprijzen stegen tussen 1995 en 2002 met 300% en de bouwsom steeg van 7% naar 30%. Bouwbedrijven rekenden structureel hogere prijzen voor nieuwbouwactiviteiten en hun marges namen toe. De belangen van de woonconsument sneeuwden onder, aldus het rapport. Belangrijke zaken zoals particulier opdrachtgeverschap kwamen niet van de grond.

Het kabinet heeft reeds een aantal historische beslissingen genomen om dit proces te keren. Daarop wijst de minister terecht in zijn brief. De hypotheekrenteaftrek wordt beperkt, het maximaliseren van schuld om fiscaal maximaal te profiteren gaat tot het verleden behoren, bezitsopbouw wordt weer normaal, we dringen de loan-to-valueratio terug, er wordt gewerkt aan een nationale hypotheekinstelling en de algemene zorgplicht voor consumenten wordt versterkt in het consumentenrecht. In de huurmarkt wordt doorstroming gestimuleerd, worden sturing, toezicht en taken van corporaties gewijzigd en zet het kabinet in op doorstroming in de huurmarkt in de sociale huursector, zoals ik al zei. Gemeenten zullen wel tien keer nadenken voordat ze ooit nog zulke risicovolle grondposities innemen, mag je hopen.

Een aantal aanbevelingen uit het rapport is nog niet uitgevoerd. De minister lijkt daarvoor huiverig te zijn en er op sommige punten zelfs afwijzend tegenover te staan. De aanbevelingen die voor de Partij van de Arbeid van belang zijn, loop ik langs. Ten eerste steunt mijn partij het advies van de commissie om in dit huis jaarlijks een debat over de staat van de woningmarkt te voeren. Mijn partij wil inderdaad jaarlijks met de minister stilstaan bij en vooruitblikken op de woningopgaven die er nationaal en regionaal liggen. De minister zegt toe, vanaf 2014 voorafgaand aan de begrotingsbehandeling een brief met daarin relevante informatie aan de Kamer te sturen. Welke informatie wil hij daarin precies opnemen?

Mijn partij ziet een coördinerende rol voor de minister weggelegd in de woonopgave die voor ons ligt, een coördinerende rol die verdergaat dan die de minister zichzelf toedicht, althans, als wij de brief goed lezen. Natuurlijk gaat het in de eerste plaats om gebieden in de noordvleugel van de Randstad, om krimpgebieden en om Rotterdam-Zuid, waar niet voor niets een nationaal plan wordt uitgevoerd. Het is mogelijk dat dat niet voldoende blijkt. Ik doel op een van de belangrijkste lessen van de commissie, namelijk dat in tijden van schaarste met stijgende woningprijzen de plancapaciteit om te gaan bouwen door provincies en gemeenten niet werd opgevoerd. De prijzen stegen, maar het aanbod bleef uit. Dit perverse en prijsopdrijvende gedrag kan in de toekomst niet onbesproken blijven. Maar eerder vroeger dan later kan dit wederom het geval zijn. Velen wijzen op de op korte termijn terugkerende schaarste vanwege de lage bouwproductie in de afgelopen jaren. Dan mag eenzelfde reactie niet terugkeren. Bestuurlijk overleg, een vinger aan de pols, een nationaal debat en druk, waar nodig, zijn dan op hun plaats. Ziet de minister hierin een coördinerende rol en is hij bereid deze op te pakken? Dat zou mede mogelijk zijn op basis van de uitkomsten van het jaarlijks debat in de Kamer.

Dan ga ik in op de transparantie van kosten en prijzen van huizen. Dat is een vrij gesloten proces dat door sommigen wordt aangeduid als een poldermodel en sommige reacties op het rapport spraken zelfs van bijna-kartelvorming. De commissie concludeert dat gemaakte kosten en opbrengsten in het woningbouwproces niet transparant zijn. Om concurrentie te bevorderen en de consument beter te informeren, stelt de commissie voor om een duidelijke, uniforme eindnota voor nieuwbouwwoningen te hanteren, waarin staat welke partij welk aandeel heeft geleverd aan de bouw en welk bedrag zij daarvoor heeft ontvangen. De minister stelt daarentegen dat hieraan waarschijnlijk grote administratieve lasten zijn verbonden en dat het bovendien ook niet erg zinvol is omdat de prijs van een woning vooral gebaseerd is op de marktwaarde en niet zozeer op de onderliggende kosten. Dat is maar zeer de vraag als je kijkt naar de enorme faalkosten in de bouw. De vraag is dan ook of dat argument echt standhoudt. Die argumentatie overtuigt ons daarom op dit moment niet. Hoe moeilijk kan het zijn om een gespecificeerde, uniforme eindnota te overleggen voor de grootste aanschaf in het leven van menig burger? Is de minister bereid op dit punt alsnog het advies van de commissie te volgen?

De heer Van der Linde (VVD):

Ik heb de heer Jansen eerder horen pleiten voor een benadering waarbij je je als afnemer juist niet meer hoeft te verdiepen in de vraag wat er allemaal in zo'n woning zit, maar het juist geïntegreerd benadert. Ik hoor de heer Monasch precies het tegenovergestelde zeggen. Zijn dat andere benaderingen of is er ergens een verband mogelijk?

De heer Monasch (PvdA):

De heer Van der Linde toetst mijn mening aan het gedachtegoed van de heer Jansen. Ik kan echter niet in het hoofd van de heer Jansen kruipen. Ik wil echter wel graag een specificatie hebben als ik een rekening betaal, zeker als die rekening waarschijnlijk de grootste rekening uit mijn leven zal zijn. Ik heb eerder al aangegeven dat voortdurend faalkosten in het bouwproces worden doorgeschoven. Dat is ook een van de bevindingen uit het rapport Kosten Koper. Dit is dan een middel om ervoor te zorgen dat je meer grip krijgt op wat er in het proces gebeurt. Dat kan ook op andere manieren, bijvoorbeeld door zelfbouw of door particulier opdrachtgeverschap. Maar zeker als wij praten over seriebouw, over de toch wat grootschalige bouw die wij ook in de toekomst nodig zullen hebben, denken wij dat het goed is dat daarvoor een gespecificeerde rekening wordt aangeleverd. In hoeverre dat afwijkt van de mening van de heer Jansen, moet de heer Van der Linde aan hem vragen, maar dit is in elk geval onze opvatting.

De heer Van der Linde (VVD):

Ik zoek altijd een breed draagvlak voor alles wat wij in de Kamer doen, vandaar dat ik een link legde. Ik probeer bij een kleine verbouwing bij mij thuis het bestek te begrijpen waarmee de aannemer komt, maar ik word daar geen wijs uit. Ik vraag mij af wat de aannemer daarmee moet als hij dat uiteindelijk voor een heel huis aan mij gaat geven.

De heer Monasch (PvdA):

Hoewel ik geen bouwkunde heb gestudeerd, wil ik een volgende keer graag even meekijken met de rekening. Ik

adviseer de heer Van der Linde ook om twee offertes aan te vragen. Het eerste wat een burger doet, is die twee rekeningen naast elkaar leggen. Ik denk dat het verstandig is dat rekeningen naast elkaar gelegd kunnen worden, zodat je weet wat er is geleverd, wat er in het huis is gestopt en hoe de kosten zich hebben ontwikkeld. Dan kun je ook veel verstopte kosten, zoals wij die ook in allerlei andere markten zien, zo goed mogelijk boven tafel krijgen.

De voorzitter:

Nu gaan wij kijken in het hoofd van de heer Jansen.

De heer Monasch (PvdA):

Het was niet als uitlokking bedoeld.

De heer Paulus Jansen (SP):

Is de heer Monasch, als hij een auto koopt, geïnteresseerd in de prijs van de auto of wil hij ook nog weten wat de dynamo, de tank en de banden kosten? Wat is de visie van de heer Monasch op zo'n aankoop?

De heer Monasch (PvdA):

Ik wil over het algemeen wel weten wat voor motor erin zit. En als ik een huis koop, en ik ben vernieuwend bezig met bijvoorbeeld aardwarmte, wil ik wel weten wat dat ding heeft gekost en of dat er voor een redelijk prijs in is gezet. Ik wil dus op een aantal onderdelen wel weten hoe een en ander tot stand gekomen is. Dat is zeker zo in een markt waar vaak sprake is van schaarste en waar een consument veel minder mogelijkheden heeft om rond te kijken, wat wel het geval is in de automarkt.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik denk dat de heer Monasch zich vast wel kan voorstellen dat een fabrikant er een heel duur onderdeel in stopt, dat op zich veel duurder is dan bij de concurrentie, waardoor het totale concept toch efficiënter, goedkoper en beter wordt voor de klant. Mijn stelling is — en die had ook betrekking op de vraag van de heer Van der Linde — dat de klant voornamelijk is geïnteresseerd in het eindproduct: de prijs van het eindproduct en de kwaliteit van het eindproduct. Als die goed zijn, gaat de klant zich echt niet bemoeien met de inhoud of met de hoe-vraag. Vindt de heer Monasch niet ook dat, als het goed zou lopen in de bouw, dus als de sector naar behoren zou functioneren, de klant zich eigenlijk helemaal niet zou moeten bemoeien met de hoe-vraag maar er gewoon gerust op zou moeten kunnen zijn dat hij krijgt waarvoor hij betaalt heeft, omdat er immers zeven jaar garantie op zit en hij nergens naar hoeft te kijken? Vindt hij ook niet dat dat de bottomline zou moeten zijn van zo'n contractuele relatie?

De heer Monasch (PvdA):

Het hangt er helemaal vanaf wat de individuele consument wil. De één heeft genoeg geld en zegt: zoek het maar uit, bouw maar wat voor mij en ik betaal wel. Een ander wil echter precies weten welke kosten zijn gemaakt. Relateer het aan de bevindingen van het rapport. Daarin staat dat heel veel kosten steeds worden doorgegeven. We hebben hier hoorzittingen gehad, waarin ook werd gesproken over

de faalkosten in de bouw. Die zijn gigantisch: naar schatting 6 tot 7 miljard op jaarbasis. Die faalkosten worden allemaal weer teruggebracht in de prijs voor de consument. Het lijkt mij van het grootste belang om dat soort zaken transparant en inzichtelijk te maken. Misschien heeft de heer Jansen echter genoeg geld op zak en zegt hij: zorg er maar gewoon voor dat het beste van het beste in het huis zit, ik betaal wel. Dat moet hij vooral zelf weten.

De voorzitter:

U vervolgt uw betoog.

De heer Monasch (PvdA):

Dat was de vraag over de uniforme eindnota, analoog aan de aanbeveling van de commissie.

We stellen in Nederland diverse benchmarks op, bijvoorbeeld voor scholen en voor ziekenhuizen. In het verlengde van de vraag over de uniforme eindnota is de vraag of er niet ook een benchmark moet komen in de bouw, voor de categorie bouwkosten, om het voor consumenten inzichtelijk en herleidbaar te maken wat iets kost in een gemeente, per bouwbedrijf, per projectontwikkelaar of per architect. Zou dat niet bijdragen aan de broodnodige transparantie in de bouwsector? Ik krijg hierop graag een reactie van de minister.

Veel grondposities zijn belast met het recht op zelfrealisatie. Tergend lang worden ondertussen grondposities aangehouden, zonder dat er wordt gebouwd. De gemeente Lansingerland en veel andere gemeenten weten er alles van. Men wil bouwen maar het Bouwfonds, dat het recht op bouw heeft, wil niet. Moet dit recht niet aan banden worden gelegd? Daarvoor dienen zich een aantal middelen aan: onteigening via het bestemmingsplan, het afschaffen van deze bepaling of het beperken van de termijn ervan. Is de minister bereid om een van deze instrumenten mogelijk te maken? Ik krijg hierop graag een reactie.

De commissie vraagt ook aandacht voor grote regionale verschillen op de woningmarkt, met name wat betreft gebieden waar getransformeerd of gesloopt dient te worden. Ze wijst echter ook op achterstandsgebieden. Concreet beveelt de commissie aan om onderzoek te doen naar een mogelijk vereveningssysteem tussen hogedrukgebieden, stagnatiegebieden en krimpgebieden, waarbij de baten in regio's met veel schaarste kunnen worden ingezet voor een tijdelijke transitie in krimpgebieden of achterstandswijken. De minister ziet hiervan wel het nut in, maar stelt dat het bestuurlijk draagvlak daarvoor ontbreekt. We kijken nu vooruit. Is de minister niet toch bereid om, conform het advies van de commissie, hiernaar een verkenning te laten uitvoeren?

Ik ga afronden. We willen ook vooruitkijken. We verwachten dat in de komende maanden en jaren de bouwproductie weer zal toenemen. Daarbij komen nieuwe en oude thema's in de volkshuisvesting terug. Naar de mening van de fractie van de Partij van de Arbeid zal daarbij in de komende jaren in de eerste plaats de consument centraal staan. De commissie zegt dit ook. De consument komt centraal te staan en is niet meer verplicht om te kiezen uit de catalogus van de projectontwikkelaar of de gemeente. De specifieke vraag van de consument kan zich uiten in particulier opdrachtge-

verschap, in collectief particulier opdrachtgeverschap, in zelfbouw of in allerlei andere moderne kwaliteitswensen, waarbij de woningmarkt veel meer vraaggestuurd zal zijn. Hoe denkt de minister deze ontwikkelingen in het bouwproces te kunnen stimuleren? Ziet hij daarin een taak weggelegd?

Een tweede punt dat in de komende jaren cruciaal zal zijn, is de verduurzaming en de betaalbaarheid. Iemand uit de sector zei: de grootste concurrent van de energiebedrijven is de bouw. Voor Essent is niet Nuon de concurrent maar de bouw. Innovatief, duurzaam bouwen is cruciaal voor de betaalbaarheid en de verduurzaming van onze woningbouw. Het is cruciaal dat de energierekening naar nul kan. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Mijn collega Schouten wees al op het project De Stroomversnelling. Ik wacht de reactie van de minister daarop af. Maar kijk ook naar de bouw zelf. In tegenstelling tot de minister gaf deze sector in het blad Cobouw aan dat men zelfs de door sommigen nog te streng geachte eis van 0,4 EPC — excuus voor deze technische term, maar daarmee wordt nu eenmaal het gebruik van energie in een woning uitgedrukt — makkelijk aankan. Allelei bouwers willen daarop inzetten bij nieuwbouwwoningen en zelfs nog verder gaan.

Daarom is mijn slotvraag: zouden in aanloop naar 2020 niet alle nieuwbouwwoningen energieneutraal of bijna energieneutraal moeten zijn? Deze ambitie is wat ons betreft haalbaar en betaalbaar als er geïnnoveerd wordt door de bouwsector. Energieneutrale woningen zijn naar onze mening een garantie voor betaalbaar wonen in de toekomst, zowel in de koopsector als in de huursector. Is het om die reden niet van het grootste belang dat de regering samen met de bouwsector en de corporatiesector een routekaart voor 2020 ontwikkelt waarin innovatie, duurzaamheid en betaalbaarheid met elkaar worden verenigd? Graag wil ik hierop een reactie.

De heer Van Klaveren (PVV):

Voorzitter. Alweer enige tijd geleden hebben we met de commissie gesproken over het uitgebreide rapport dat een beeld moet schetsen van de stijging van de huizenprijzen in de periode 1995-2008. Nogmaals dank voor het geleverde werk.

Dat de huizenprijzen zijn gestegen, is een gegeven. De waarde van huizen nam in de onderzochte periode snel toe en ook in de verkoop zat, in tegenstelling tot vandaag de dag, een stijgende lijn. De commissie gaf tijdens het eerder gevoerde debat aan dat zij deze prijsstijging negatief waardeerde. Ziet het kabinet de waardestijging van eigendom eveneens als iets negatiefs?

De commissie stelt verder dat het omslagpunt in 2008, wanneer er een einde komt aan de stijging van de huizenprijzen, samenhangt met de afgenomen financieringsmogelijkheden en de aanhoudende discussie over de beperking van de hypotheekrenteaf trek. Ziet het kabinet dat het consumentenvertrouwen daardoor ook enorm werd aangetast? Onderkent het kabinet het belang van dit vertrouwen wel voldoende, daar het de hypotheekrente heeft beperkt, ook voor bestaande gevallen, en zich hiermee een onbetrouwbare overheid heeft betoond?

Als gevolg van de slaafse brief van de minister die wij Dijsselbloem noemen aan Brussel over een verdere beperking van de LTV-ratio, is er opnieuw onduidelijkheid over de vraag waar men uiteindelijk naartoe wil. Graag wil ik een reactie op die brief.

Het volgende punt is in het verlengde van hetgeen ik net aanstipte. De commissie stelde in de aanbevelingen voor dat er een maximum wordt gesteld aan de "loan to income"-ratio en de "loan to value"-ratio. We weten dat dit kabinet de LTV-ratio beperkt. Het is echter onduidelijk wat het eindpunt wordt. Ook hoort de PVV graag of het kabinet begrijpt dat door de verdere beperking van de LTV-ratio ook de bouwmarkt wordt geraakt. Mensen kunnen immers minder eenvoudig een keuken, een toilet of een badkamer laten verbouwen. Daarnaast hoort de PVV graag waarom dit kabinet de eigen verantwoordelijkheid van de consument stopt. Hoe verhoudt het door de overheid opgelegde maximum bij de LTI-ratio zich tot de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de sector?

Ook stelt de commissie dat het Rijk en lagere overheden moeten zorgen voor ruim voldoende bouwlocaties. Het Rijk moet de regie kunnen nemen. Als het gaat om de feitelijke bouwproductie, zijn er bindende afspraken. Deelt het kabinet dit pleidooi van de commissie voor centralisatie? Houden die bindende afspraken volgens het kabinet ook in dat er sancties volgen als er niet voldoende wordt gerealiseerd?

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ken de heer Van Klaveren als iemand die hecht aan zo laag mogelijke woonlasten voor de eigenwoningbezitter. Nederland heeft een afwijkende LTV-ratio. We zitten nu op 104% of 105% en dat gaat de komende tijd naar 100%, maar de rest van Europa zit over het algemeen op 80%. Al een tijd lang is duidelijk dat buitenlandse hypotheekbanken en andere financiële instellingen daarom niet zo happig zijn om in Nederland in de hypotheekmarkt te gaan. Dit kost ons dus een heel hoge rente. Zou het ook voor de PVV-fractie niet een punt van overweging moeten zijn dat we bekijken wat het oplevert voor de consument als er meer toetreders komen en de rente omlaag gaat en wat meer kijken naar bijvoorbeeld onze oosterburen, die het heel degelijk geregeld hebben?

De heer Van Klaveren (PVV):

Mijn tijd loopt wel nog steeds door.

Zoals mijn collega van de SP wellicht weet, is de PVV voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek. Andere partijen zijn daar niet voor. Daardoor verandert het hele speelveld. We hebben een doorrekening van de verkiezingsprogramma's gehad van het CPB. Daaruit bleek dat de PVV de enige partij was waarbij de huizenprijzen bleven stijgen. De waarde nam dus toe. Bovendien bleef ook de verkoop stijgen. Dat betekent dat mensen, als ze hun huis zouden verkopen, geen verlies zouden lijden, zoal nu het geval is — wij hebben 65 miljard aan onderwaarde — maar dat mensen vrolijk afscheid zouden kunnen nemen van hun huisje met meer geld dan zij erin hebben gestoken.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat is altijd, mooi voor de mensen die nu een huis hebben. Ik neem echter aan dat de PVV ook staat voor de mensen

die nog een huis moeten kopen. Voor hen wordt dat steeds onbetaalbarer, als de prijzen maar blijven stijgen. Mijn vraag ging over de rentestand in relatie tot de LTV, de verhouding tussen de lening en de waarde van de woning. In Duitsland en veel andere landen, zoals Denemarken, bedraagt die 80%. Daardoor ligt de rente in Duitsland gewoon 1% lager dan bij ons. Dat levert de eigenwoningbezitter uiteindelijk toch heel veel lagere woonlasten op? Waarom is de PVV op dat punt niet genegen om ook eens over de grens te kijken, al is het maar 50 kilometer?

De heer Van Klaveren (PVV):

De vergelijking met Duitsland gaat natuurlijk niet helemaal op. Als wij kijken naar de hoeveelheid ruimte en dergelijke, is de vergelijking van de Duitse markt met de Nederlandse markt niet direct te maken. Bovendien levert het stelsel zoals wij dat kennen, met de hypotheekrenteaftrek — nu dan in beperkte mate — een andere situatie op, omdat men dat in Duitsland op die manier helemaal niet kent. Die vergelijking gaat dus mank.

In februari 2013 kwam het CPB ook met een rapport: "De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie", over de Nederlandse woningmarkt. Daarin stelt het CPB dat de huizenprijzen voornamelijk samenhangen met het inkomen en het vermogen van de consument, de rente en het woningaanbod. Nu weten wij dat dit punten zijn waarop dit kabinet de mist ingaat. De koopkracht is lager geworden door belastingverhogingen en de aantasting van de hypotheekrenteaftrek. Als gevolg daarvan verdampt het vermogen van huizen. De huidige situatie is deplorabel te noemen. 1,3 miljoen huishoudens staan met hun hypotheek onder water. Er is 65 miljard aan onderwaarde, zoals ik zojuist al zei. Er zijn 92.000 huishoudens met een betalingsachterstand van meer dan vier maanden. Ten opzichte van vorig jaar zijn de huizenprijzen nog steeds aan het dalen. 20% van de mensen verkocht afgelopen jaar het huis met verlies. Ziet dit kabinet een relatie tussen zijn beleid van lastenverzwaringen, beperking van de hypotheekrenteaftrek en de enorme problemen van betalingsachterstanden en dalende huizenprijzen?

Ten slotte oppert de commissie het idee dat pensioenfondsen een rol kunnen spelen in het minder afhankelijk maken van hypotheekverstrekkers van de internationale kapitaalmarkt. De minister heeft enige tijd geleden aangegeven, binnenkort met een uitgewerkt plan te komen. Inmiddels horen wij ING zeggen dat dit helemaal niet nodig is. Mijn vraag aan de minister is, hoe hij de visie van ING duidt. Overigens is het wat de PVV betreft een onzalig plan, een kunstgreep nadat dit kabinet de woningmarkt kapot heeft gemaakt door te morrelen aan de hypotheekrenteaftrek, de lasten te verhogen en het vertrouwen van de consument aan te tasten. Wat ons betreft blijven wij lekker met onze handjes van het pensioen af.

Ik ga afronden. De commissie stelt in haar rapport de vraag of het anders had kunnen lopen. De PVV zegt: ja, het had anders kunnen lopen. Dan doel ik voornamelijk op het einde van de waardetoename van huizen. In de CPB-doorrekening van het prachtige PVV-verkiezingsprogramma zien wij dat, wanneer de uiteindelijke aantasting van de hypotheekrenteaftrek en uiteraard de enorme lastenverzwaringen die dit kabinet doorvoert er niet waren geweest, er sprake zou zijn van een waardestijging van de huizen, zowel op korte ter-

mijn als structureel. Ook de consumptie van huizen, de verkoop, zou met bijna 5% zijn toegenomen, wat uiteraard weer een enorme boost had gegeven aan de gehele economie.

Ik dank u hartelijk voor uw aandacht.

De voorzitter:

U ook hartelijk dank.

Tot slot geef ik, als laatste van de zijde van de Kamer, het woord aan de heer Van der Linde van de fractie van de VVD.



De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. Een duurzaam versterkte markt. Schaarste als doelstelling van beleid. Een financiële "black box" voor particulieren. Dat is het beeld dat uit het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen naar voren komt. Ik spreek nogmaals mijn dank en waardering uit voor al het werk van de commissie. Wij zien dat een aantal aanbevelingen inmiddels zijn overgenomen en uitgevoerd. Zo is de overcreditering aangepakt. Hypotheken worden gewoon weer afbetaald in 30 jaar. Scheefwonen wordt ook aangepakt. Daarvan zien wij meteen het effect in de doorstroming naar de koopmarkt.

Wij praten vandaag met de minister over de stappen die nodig zijn om te komen tot een daadwerkelijke woningmarkt, waar vraag en aanbod redelijk met elkaar matchen, waar wij onnodige vertraging tegengaan en waar wij niet allerlei versturende regulering hebben.

De sleutel van een goede woningmarkt ligt bij de gemeentes en misschien ook een beetje bij de provincies. Er moet meer bouwgrond komen om die schaarste op te heffen. Dan denk ik ook meteen aan vrije kavels, bouwen zonder welstandseisen en allerlei andere creatieve vormen. Gemeentes moeten hun verlies nemen op de bouwgrond die zij de afgelopen jaren hebben gekocht. Het is fijn dat gemeentes hebben kunnen ondernemen met hun grondbedrijf. Zij hebben de lusten daarvan gehad, nu moeten zij ook de lasten nemen. Bij goed ondernemerschap hoort ook je verlies nemen en afwaarderen. Het feest is wat dat betreft voorbij. Dit geldt niet alleen als de grond bestemd is voor sociale huisvesting, maar ook voor koopwoningen. Misschien kan de minister iets zeggen over grondbedrijven in het algemeen. Wat de VVD betreft kunnen wij die morgen afschaffen. Je kunt niet tegelijkertijd marktmeester zijn en exploitant op dezelfde markt.

Verder kunnen gemeentes veel doen in de prestatieafspraken met woningbouwverenigingen. Ze moeten zich richten op de goedkoopste woningen voor de kleinste portemonnee. Voor de rest moeten investeerders hun gang kunnen gaan op deze woningmarkt, investeerders die in concurrentie met elkaar op diezelfde markt opereren.

Wat kunnen wij vervolgens in Den Haag doen om dit allemaal mogelijk te maken? De VVD ziet niet zoveel in een jaarlijks debat over dit onderwerp. En wij zien al helemaal niets in een overheid die aan "loan to value"-knopjes gaat draaien en die "loan to income"-ratio's bepaalt. Zo'n knop kun je makkelijk één kant op draaien, maar terugdraaien is

ongelofelijk moeilijk. Met enige verbazing luister ik naar mijn collega's die in het kader van meer woningmarkt komen met meer regulering, meer belasting en meerprijzen. Dat is nou precies waar wij niet naar op zoek zijn. Mijn collega Visser heeft in het eerdere debat al gezegd dat wij af moeten van vraagregulering, behoeferamingen en nationale bouwproductie. Misschien kan de minister daarop reageren. Hebben wij die CBS-ramingen en het werk van ABF Research nog nodig?

Wij moeten gaan kijken naar de bouwregels, naar de milieuregels en naar energielabels. Deze Kamer heeft vorig jaar een motie aangenomen om de energieprestatiecoëfficiënt terug te brengen van 0,6 naar 0,4. Dat kost ongeveer €7.000 per nieuwbouwhuis. Dat is nou precies het stootje dat onze aannemers op dit moment niet kunnen gebruiken. Die aannemers zijn allang vijf jaar verder. Die zijn via die Stroomversnelling aan het kijken hoe zij een huis helemaal energieneutraal kunnen maken en het liefst helemaal "off grid" kunnen brengen. Dan praat je over echte besparing. Anders dan de andere sprekers hoef ik niet zo nodig wat van de minister te horen. Ik hoor veel liever uit de sector hoe het hiermee staat.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik geloof dat het abonnement van Cobouw van de vorige woordvoerder naar deze woordvoerder moet worden overgeschreven. Afgelopen zaterdag las ik een interessante beschouwing waarin aannemers over elkaar struikelden om te vertellen dat de minister met die €7.000 de plank volledig missloeg. Het voorspellen van kosteneffecten is heel lastig. Op het moment dat er een standaard gezet wordt en dat er massaproductie kan ontstaan, kan de prijs enorm dalen. Is de heer Van der Linde als econoom niet van mening dat wij moeten voorsorteren op de levensduurkosten, de totale kosten over de gebruiksduur van een gebouw? In sommige gevallen kan het heel verstandig zijn om een investering te doen als dat binnen de levensduur kan worden terugverdiend.

De heer Van der Linde (VVD):

Mijn punt is meer dat wij een achterhoedegevecht voeren met energielabels en de EPC. Op het moment dat de hele sector al bezig is om woningen allemaal energieneutraal te maken, heeft het niet zo veel zin om eerder dan de rest van Europa een norm op te leggen met een EPC van 0,6 of 0,4. Over een paar jaar zijn de aannemers al stappen verder dan wij. Het werkt op dit moment kostenverhogend. Dat is heel slecht voor bouwers op het moment dat wij net een beetje uit de crisis krabbelen. Daar zit mijn probleem. Laat de bouwers die handschoenen oppakken en laten wij niet vanuit deze Kamer proberen dat allemaal te regelen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat project De Stroomversnelling, waar ik overigens buitengewoon in geïnteresseerd ben, heeft betrekking op 100.000 woningen en die worden gemiddeld voor €60.000 per woning verbouwd. Als de EBC van 0,6 naar 0,4 gaat, gaat het om ongeveer €3.000 à €4.000, zo blijkt nu uit een reactie uit de praktijk. Is de heer Van der Linde met de SP-fractie van mening dat de wet van de grote getallen — er zijn 7 miljoen huizen in Nederland — interessanter is dan alleen maar voor een heel kleine doelgroep de lat tegen het plafond leggen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

De Stroomversnelling is bezig met 111.000 woningen. Dat gaat om verschillende tranches. De eerste tranche is nadrukkelijk bedoeld om ervaring op te doen. Vervolgens kan de markt worden opengegooid. Dat is ongelofelijk interessant. Het vervelende is dat meerkosten van €7.000, of laat het maar €3.000 of €4.000 zijn, net het verschil kunnen zijn tussen een nieuwbouwwoning of renovatie van een oudbouwwoning. Die oudbouwwoning krijg je misschien van een energielabel F naar een energielabel B of C, maar dan doe je net niet het goede. Dat is mijn probleem.

De **voorzitter**:

De heer Van Klaveren heeft ook een vraag voor u.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

We horen de VVD-collega net zeggen dat hij graag vanuit de sector hoort hoe het gaat. We hebben het afgelopen jaar een waardedaling van huizen gezien van 6,1%. Er zijn opnieuw 6,4% minder huizen verkocht en het kabinet heeft de hypotheekrenteaftrek beperkt, ook voor bestaande gevallen. We hebben gezien dat de btw omhoog is gegaan, dat de accijnzen omhoog zijn gegaan. Het gaat hartstikke slecht met de markt. Mijn vraag is eigenlijk: hoe komt het dat u dat niet weet?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ook op de woningmarkt heb je een prijsmechanisme en dat heeft zich voorgedaan. Ik begrijp dat de heer Van Klaveren daar allerlei ellende in de maatschappij bij wil fietsen. Het enige is: wij hebben dat geld gewoon niet op het ogenblik.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Het verbaast me een beetje dat iemand uit VVD-hoek dit stelt. Het is de VVD samen met de Partij van de Arbeid geweest die de btw heeft verhoogd. Het is dezelfde club geweest die de accijnzen heeft verhoogd, dezelfde club die de hypotheekrenteaftrek heeft beperkt. Daardoor zien we nu dat de huizenmarkt er deplorabel voorstaat. We hebben een waardedaling van 6,1% en 6,4% minder huizen verkocht en mijn collega stelt hier dat daar geen geld voor is. Nee, mijnheer van der Linde, dat komt doordat u de woningmarkt kapot hebt gemaakt. Wellicht dat u in uw manier van denken ook eens kunt kijken naar hoe we de lasten kunnen verlichten, in plaats van alleen maar verzwaren.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik zou een beroerde econoom zijn als ik de heilzame werking van Keynes zou vergeten. Sinterklaas spelen is geweldig. Het helpt je snel even uit een kleine crisis. Het enige is dat de milde recessie waar we nu uitkomen, slechts een van de drie crises is die we moeten oplossen. Daarachter ligt nog steeds een vertrouwenscrisis in de euro, die ons noodzaakt om onze begroting op orde te helpen. En daar weer achter ligt nog steeds de oude kredietcrisis. Die kredietcrisis heeft net zo veel invloed op de huizenmarkt als alle andere factoren. Ik wil ervoor zorgen dat we dat allemaal netjes voor elkaar krijgen en dit kabinet doet dat.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil ietsje verder terug, naar waar u begon over de EBC-normen. U zei op een gegeven moment: die grondbedrijven willen we afschaffen, want het kan niet zo zijn dat je én marktmeester én exploitant op hetzelfde moment bent. Dat heb ik onthouden. Vervolgens sprak u over de coördinerende rol van de minister, waar ik onder andere voor gepleit heb in mijn betoog. U sprak over momenten waarin gemeenten en provincies pervers gaan reageren door geen grond uit te geven, terwijl er een enorme vraag is en terwijl de prijs gaat stijgen. Dat schreeuwt om een marktmeester! Nu mag het grondbedrijf daar geen rol in spelen, zegt u, de minister mag er geen rol in spelen, en de commissie concludeert dat die perverse effecten niet mogen terugkeren. Waar is de marktmeester van de VVD die dan moet ingrijpen? Ik voorspel u namelijk dat, als we niet ingrijpen, die perverse effecten er weer zullen zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik begrijp niet helemaal waar je een marktmeester voor nodig hebt als een gemeente alle vrijheid heeft om zelf grond vrij te geven. Dat hoeft niet eens eigen grond te zijn. Het kan ook bestaande landbouwgrond zijn, alleen hebben we in Nederland een raar systeem gehad. Dan kocht bijvoorbeeld zo'n grondbedrijf landbouwgrond, het bestemmingsplan werd veranderd en de meerwaarde ging naar het grondbedrijf. Dat heb ik nooit begrepen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik vrees dat het aan mij ligt dat u mijn vraag niet begrijpt, mijnheer Van der Linde. De conclusie van dit rapport is dat er iets heel pervers is gebeurd. Er was een stijgende vraag, de prijzen stegen, en normaal gesproken reageert de markt dan door met meer aanbod te komen. Dat is niet gebeurd. Waarom? Omdat de gemeenten en de provincies dat niet deden. Stel dat vraag weer gaat toenemen — dat gaat gebeuren — en de provincies en gemeenten besluiten om niet meer aan te bieden omdat dan de grond die zij nog hebben in waarde zal stijgen waardoor zij nog meer geld kunnen verdienen. Waar gaat u dan de consument beschermen, als er vraag is en de plancapaciteit niet wordt uitgebreid? Is er dan geen coördinerende rol weggelegd voor de minister? Of ziet u ergens anders een taak voor een marktmeester om in te grijpen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik denk dat wij het redelijk met elkaar eens zijn. Mijn probleem zit hem in het sturen op "loan to value"-ratio's, een van de aanbevelingen, en in het sturen op loan to income, op de beschikbaarheid van hypotheeklen. Daar zie ik geen rol voor de minister.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is niet mijn vraag. Ik wil er best in tweede termijn op terugkomen bij de woordvoerder van de VVD-fractie. Dit is een ander deel van de conclusies. Het gaat er hier om de vraag hoe wij dit soort perverse mechanismen doorbreken om de consument te beschermen. Waar ligt die taak? Ik voorspel namelijk, zo zeg ik nog een keer, dat de schaarste weer gaat toenemen en de prijzen weer gaan stijgen. Als er dan geen uitbreiding komt van de plancapaciteit, krijgen de burgers weer de rekening gepresenteerd.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Die burgers moeten gewoon lokaal VVD stemmen. Het is misschien een beetje een doodoener, maar wij hebben vertrouwen in de lokale democratie. Het is mogelijk dat een gemeentebestuur dat allemaal op slot zet. Ik zeg echter niet voor niets dat de sleutel voor de woningmarkt nu echt bij de gemeenten ligt. Wij kunnen vanuit Den Haag van alles doen. Als de gemeenten echter alles op slot zetten, gaat het gewoon niet lukken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik begrijp dat overal een kekke oranje streep onder moet tegenwoordig. Wat erboven staat is niet zo relevant, heb ik ook begrepen. Het gaat erom dat het in het verleden niet is gebeurd. Het kan mij niet schelen van welke huize die wethouders waren. Laten wij wel wezen, die zijn er van alle partijen geweest. Dat is door de partijen heen gebeurd. Ik vraag u nog steeds waar u die consument gaat beschermen tegen dit soort perverse ingrepen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Nogmaals, als je dat vrouwen in de lokale politiek niet hebt dan moet je het hele landsbestuur centraliseren. Dat is niet waar wij naartoe gaan op dit moment.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De heer Van der Linde zegt dat de VVD er niet zo voor is dat de minister, of een van zijn collega's neem ik aan, iets gaat doen aan de verhouding tussen de lening en de hoogte van het inkomen of tussen de lening en de waarde van de woning, die loan to value. De commissie-Kosten Koper — daar zat toch echt mevrouw De Boer van de VVD-fractie ook in — heeft een aantal aanbevelingen gedaan waarin staat dat er op dit punt wel wat moet gebeuren, dat die richting op zijn minst verkend moet worden. Beluister ik nu goed dat de heer Van der Linde afstand neemt van dat deel van de aanbevelingen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ja.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog, mijnheer Van der Linde.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik was nog even blijven hangen op de deregulering. Wij hebben in elk geval een eerste stapje gezet met de Huisvestingswet, waarmee, gelukkig met brede steun van de Kamer, iets meer ruimte komt voor verbouwingen. Wellicht dat dat iets scheelt.

Een volgende punt is de goede aansluiting tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Met alle goede bewegingen die op dit moment gaande zijn, zit er nog steeds groot probleem in het segment huur tussen €700 en €1.000. Wij hebben daarvoor particuliere investeringen nodig. Vastgoed

Belang heeft enkele jaren geleden al aangegeven dat het met gemak 40.000 woningen zou kunnen realiseren. Institutionele beleggers zijn zeer geïnteresseerd in de huurmarkt. Dat vergt een gelijk speelveld. Wij kijken met extra veel belangstelling uit naar de novelle ten aanzien van taakafbakening van woningcorporaties, die wij hopelijk nog voor de zomer bespreken. Een lastig aspect daaraan vind ik aanbeveling 16 van de commissie, over de value gap tussen huursector en koopsector. Met andere woorden: krijg je in de huursector niet te veel waar voor je geld, waardoor die doorstroming wordt bemoeilijkt?

Ik wil nog een woord zeggen over de hypotheekmarkt. Ik beluister bij mijn collega's wat angst voor de internationale kapitaalmarkt en het securitiseren van producten. Volgens mij is dit juist noodzakelijk om de hypotheekverlening goed op gang te laten komen. De minister heeft de Kamer een evaluatie toegezegd van de hypotheekverlening in de laatste tijd. Kan hij daar iets over zeggen, nu de AFM weer iets meer ruimte biedt en we weer wat meer door inkomensplaatjes heen kunnen kijken?

De "loan to value"-ratio is over een paar jaar terug op 100%. De VVD wil nu alvast met nadruk zeggen dat zij er niet voor is om de ratio verder te verlagen naar bijvoorbeeld 80%.

Tussen 100% en kosten koper ligt nog de starterslening. Ook ik zou graag van de minister horen wat hij vindt van de kritiek van Bouwend Nederland op die startersleningen. Ik begrijp dat er, nog afgezien van de extra eisen die gemeenten hieraan stellen, ook sprake is van een hoge afsluitprovisie op de starterslening.

Kan de minister ook nog ingaan op het recht van koop voor huurders van huizen die vallen onder de sociale huur? De VVD heeft in het verleden voor dit recht gepleit. Het zou toch mogelijk moeten zijn dat mensen hun huurhuis, waar zij soms al jaren in wonen, op een goed moment kunnen kopen? Is de minister bereid daarnaar onderzoek te laten doen? Wat vindt hij hier zelf van?

Vrijheid is: zonder gedoe iets kunnen bouwen op je eigen grond. Een eigen woning is de beste garantie voor betrokkenheid bij je buurt en voor eigen verantwoordelijkheid voor je onderdak. Een eigen woning is bovendien een investering voor na je pensioen.

De vergadering wordt van 20.07 uur tot 20.20 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de minister klaarstaat. Ik geef hem graag het woord als hij zo ver is.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Ook ik wil beginnen met mijn waardering uit te spreken voor de grondige analyse die de tijdelijke commissie Huizenprijzen onder leiding van de heer Verhoeven heeft gemaakt. De analyse van de verschillende drijvende factoren en de consequenties die dat heeft voor de consument, zijn inderdaad in zekere zin tijdloos. Het beschrijft een periode van vijftien jaar die heel bijzonder was, maar de mechanismen die erin worden beschreven, zijn nog even actueel als in de loop van de periode die beschreven werd. De enorme

invloed die financieringsruimte heeft gehad op de prijzen in de koopsector, de hindernissen die optraden in de huurmarkt om, zoals de commissie dat formuleert, de rol van ventiel te kunnen vervullen, en de rollen die gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties vervulden, wellicht allemaal vanuit welbegrepen eigenbelang maar wel met als eindresultaat dat de positie van de consument sterk onder druk stond; al die onderdelen van de werking van de woningmarkt zijn nog steeds heel actueel.

Ik was ook wat verrast over de manier waarop de heer Jansen de reactie van het kabinet typeerde. Zijn woorden waren dat het kabinet het rapport in de la zou hebben gelegd. De analyses uit het rapport vormen een belangrijke grondslag voor het woonakkoord, dat in de tijd net voorafging aan de publicatie van het rapport. Maar de partijen die deelnamen aan de besprekingen over dat woonakkoord, deden dat natuurlijk met in hun achterhoofd de lessen die op dat moment geleerd waren en deels nog geleerd werden. Zij hebben dat vertaald in beleid. Vandaar dat de reacties op dit rapport puur door de tijd, niet door de kwaliteit van het rapport. Reacties zijn in de lijn: wij zijn het eens met de analyse en hebben daar inmiddels, overigens ook in goed overleg met een deel van de auteurs, consequenties aan verbonden. Nu wij hier staan zijn die consequenties voor een groot deel ook in wetgeving en andere maatregelen vastgelegd. In de rest van het debat zal ik daar nog uitgebreid op terugkomen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Er zijn in totaal negentien aanbevelingen gedaan. Welke concrete, extra acties onderneemt de minister naar aanleiding van deze negentien aanbevelingen? Wat doet hij meer dan in het regeerakkoord was afgesproken?

Minister Blok:

In de brief die ik de Kamer heb gestuurd, heb ik de hele lijst aanbevelingen afgewerkt, dus een antwoord gegeven op de negentien aanbevelingen. Maar ik kan toch met de Kamer constateren dat het pakket wetgeving en de aanvullende maatregelen die wij op grond van het woonakkoord hebben genomen in de koop- en huurmarkt rond de rol van de financiële sector en rond de stimulans van energiebesparing, op de Nederlandse politieke schaal een zeer invloedrijk pakket is dat ook zeer snel tot politieke besluitvorming heeft geleid, en dat het tegelijkertijd ingrijpen op de koop- en de huurmarkt juist om de onevenwichtigheden aan te pakken die het rapport beschrijft, in zeer korte tijd en echt in lijn met dit rapport heeft plaatsgevonden?

De heer Paulus Jansen (SP):

In negen van de negentien gevallen verwijst de minister in zijn reactie naar de hervormingsagenda die hij eerder heeft gepubliceerd, maar in die hervormingsagenda zijn op die negen punten helemaal geen concrete acties aangekondigd die ingaan op de aanbevelingen van de commissie. Hooguit komen thema's aan de orde die ook thema's waren van de commissie. Als de minister materieel helemaal niets aan de aanbevelingen van de commissie heeft toegevoegd, kan hij toch niet met droge ogen beweren dat hij daarmee de aanbevelingen van de commissie uitvoert?

Minister Blok:

Dit kabinet heeft op de koopmarkt ingegrepen op een manier die jarenlang ondenkbaar was. De heer Monasch beschreef dat zeer terecht. Het kabinet heeft op de huurmarkt ingegrepen op een manier die jarenlang ondenkbaar was. Het heeft dat in goed overleg en dankzij de steun van de woonakkoordpartijen kunnen begeleiden met een aantal maatregelen om de bouwsector door deze moeilijke periode heen te helpen, zoals het stimuleren van energiebesparing. Ik heb deze Kamerleden weleens bedankt voor de enorme inspanning die geleverd is om binnen een jaar tijd zo'n enorm wetgevingsprogramma met elkaar te behandelen. Dan kan de heer Jansen toch niet met droge ogen volhouden dat er geen gevolg is gegeven aan de aanbevelingen van deze commissie?

Voorzitter. De heren Jansen en Monasch vroegen hoe ik de aanbeveling ga invullen dat we jaarlijks een debat over de situatie op de woningmarkt zullen houden en zij vroegen of dit debat voorafgegaan zal worden door een brief met een analyse van de stand van de woningmarkt. In de brief wil ik in ieder geval de vijf componenten opnemen die de commissie zelf ook aanbeveelt: de ontwikkeling van de financieringsruimte, de demografische ontwikkeling, de doorstroming, de bouwproductie en de toevoegingen aan de koop- en de huurmarkt. Ik heb al eerder gemeld dat ik ook de betaalbaarheid daarbij zal opnemen. Dat lijken mij de logische vaste componenten voor die jaarlijkse brief en het jaarlijkse debat dat we daarover zullen voeren.

De beantwoording van de vragen wil ik verder doen langs de hoofdthema's. Ik zal allereerst ingaan op de rol van de overheid, daarna op de financiële sector, vervolgens op het grondbeleid en voorts op de bouwsector. Ik begin met de vragen over de rol van de overheid.

De heer De Rouwe vroeg of we op dit moment een procyclisch beleid voeren. De maatregelen die we genomen hebben op de woningmarkt, deels met en deels zonder de steun van de fractie van de heer De Rouwe, hebben allemaal een structureel karakter. We hebben eigenlijk al twee jaar geleden in het Lenteakkoord, onder leiding van toenmalig minister De Jager, afgesproken dat hypotheeklen weer afgelost zouden worden en dat de loan to value naar 100% zou gaan. Dat laatste zou geleidelijk gebeuren om geen schok-effecten te bewerkstelligen. Dat hebben we los van de conjunctuur gedaan omdat we de structuur wilden verbeteren. We hebben maatregelen op de huurmarkt genomen, die overigens niet gesteund zijn door de fractie van de heer De Rouwe, maar die toch in lijn zijn met wat mijn voorgangers Donner en Spies in gang hebben gezet, mede vanuit de overtuiging dat ook op de huurmarkt een betere balans bereikt moet worden. Ook daarbij hebben we gezegd dat dit structureel zo nodig is dat we dit traject inzetten. De boodschap daarbij was duidelijk dat dit het langetermijnperspectief is. Meer conjuncturele maatregelen zijn de maatregelen die ik net noemde in het kader van het woonakkoord. Daarmee gaven we de bouwsector een steuntje in de rug in een moeilijke tijd — inderdaad, dat is een beetje anticyclisch — met een pakket tijdelijke maatregelen, waaronder de btw-verlaging en het extra geld voor energiebesparing. Dat deden we op een manier waarmee andere maatschappelijke doelen worden gediend, zoals de betaalbaarheid van het wonen via de energierekening en natuurlijk het milieu, dat gebaat is bij zuiniger energieverbruik. Procyclisch zou ik het dus niet willen noemen.

De heer De Rouwe vroeg of er een revolverend fonds voor energiebesparing komt. Dat is er op grond van het woonakkoord. Vorige week heb ik met toeters, bellen, bloemen en taart de eerste lening mogen overhandigen in Almere. Er wordt inmiddels behoorlijk gebruikgemaakt van het Energiebespaarfonds.

De heer Bisschop vroeg hoe we de stimulerende rol die ik in de brief in reactie op het rapport heb geschetst, vormgeven. We hebben een aantal expertteams in het leven geroepen, bijvoorbeeld om de zelfbouw te stimuleren. Ook de heer Koolmees ging daarop in. Als er ergens een terrein is waarop de consument weer invloed kan krijgen, dan is dat door het zelf kunnen bouwen van woningen. Uit iedere crisis komt inderdaad iets goeds voort. Waar het zelf kunnen bouwen van woningen heel lang nauwelijks mogelijk was, enkele verlichte gemeenten daargelaten, kan het inmiddels op veel plaatsen. Ik heb in Den Haag een prachtig project kunnen bezoeken waarin op de grens van de Schilderswijk kavels werden uitgegeven op een industrieterrein dat inmiddels woonbestemming krijgt. Daar was enorme belangstelling voor. Dat project is een enorme impuls voor de wijk. Ik weet dat inmiddels ook Amsterdam zelfbouw vormgeeft. Almere is vanouds voortrekker, maar op heel veel plaatsen in het land zie je dat gebeuren. Omdat het zeker voor kleinere gemeenten vaak een nieuw en onbekend terrein is, ondersteunen we dat met het expertteam waar de heer Bisschop naar verwees.

Eenzelfde actie hebben we rond de transformatie van maatschappelijk vastgoed, kantoren of verzorgingshuizen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Die stimuleren we financieel door bijvoorbeeld een vermindering van de verhuurdersheffing of door het laten vervallen van de integratieheffing in de btw. Maar ook daar schakelen we een expertteam in.

Over minder regeldruk voor de bouwsector en de uitwerking van het plan De rode loper voor de bouw — waarvan de heer Bisschop een belangrijke grondlegger is — heb ik een aantal voorstellen naar de Kamer gestuurd om de bouwregelgeving te vereenvoudigen, onder meer door een grotere verantwoordelijkheid bij bouwers te leggen, met name voor eenvoudige bouwwerken. Wij hebben later deze maand ook een algemeen overleg, waarin we met elkaar verder over deze plannen spreken.

De heer Monasch vroeg of ik de coördinerende rol, zoals de commissie die ziet, verder gestalte wil geven.

De heer Koolmees (D66):

Ik heb nog een vraag over het particulier opdrachtgeverschap. Het is heel mooi dat de minister ook enthousiast is over zelfbouw en de expertteams die gemeenten moeten aanjagen om dit soort initiatieven van de grond te krijgen. Nu las ik in de brief van oktober vorig jaar dat ondertussen 70 gemeenten bereikt zijn door het expertteam. De aanbeveling van de commissie is dat dit in alle 400 gemeenten in Nederland van de grond moet komen. Mijn vraag in eerste termijn was hoe de minister dit "pas toe of leg uit"-principe wil stimuleren, handhaven en coördineren.

Minister Blok:

Ik vind hier verleiding de logische route. Ik denk niet dat de heer Koolmees bedoelt dat wij dat verplichtend zouden opleggen. Hoewel ik het enthousiasme van de heer Koolmees deel, ben ik er ook van overtuigd dat het aan de lokale democratie is om te bepalen in welke mate daarvan gebruik wordt gemaakt. Dat vul ik in met het expertteam, dat veel en goed werk doet. Ik neem het ook mee in het regelmatige overleg met de VNG, maar eigenlijk is het een product dat zich op dit moment heel goed zelf verkoopt.

De heer Koolmees (D66):

De brief is, zoals ik al zei, van oktober vorig jaar. Zijn er al meer gemeenten die benaderd zijn door het expertteam of die heel enthousiast zijn over deze tactiek van verleiding?

Minister Blok:

Misschien kan ik het als volgt doen. We hebben zojuist de inhoud van de jaarlijkse brief over de stand van de woningmarkt besproken. Laat ik daar ook dit onderdeel aan toevoegen, want dan houden we jaarlijks ook op dit onderdeel de vinger aan de pols.

De voorzitter:

Ik zie de heer Koolmees goedkeurend knikken.

Minister Blok:

De heer Monasch heeft een vraag gesteld over de regierol van de rijksoverheid op de woningmarkt. De heren Van der Linden en Van Klaveren zijn daar ook op ingegaan, maar "hingen" iets over naar de andere kant. Ik herkende mij eigenlijk wel in het antwoord dat de heer Verhoeven op dezelfde vraag gaf in het debat dat de Kamer met de commissie over dit rapport heeft gevoerd. Ik doe de heer Verhoeven vast tekort wanneer ik zijn woorden samenvat en wat ik nu verder zeg, zijn mijn woorden. Ik meen daarmee echter ook in zijn lijn te spreken. Woningmarkten zijn sterk regionaal. Verhuisbewegingen vinden voor het grootste deel binnen vrij korte afstanden plaats. Dat is ook de reden waarom wij in het regeerakkoord hebben aangegeven dat de rol van gemeenten — of van samenwerkende gemeenten — bij het aansturen van woningcorporaties groter moet worden. Ik houd het eigenlijk niet voor mogelijk dat we vanuit Den Haag daar een coördinerende rol in gaan spelen. Dan zouden we vanuit hier moeten gaan sturen in Groningen of in Sittard en ik denk niet dat wij lokale afwegingen goed kunnen maken. De instrumenten voor de lokale aansturing moeten er natuurlijk wel zijn. Voor een deel zullen die onderdeel zijn van de novelle op de Woningwet, waarmee ik nog naar de Kamer kom. Ik geloof alleen niet dat we dat centraal tot in detail moeten sturen.

We hanteren wel een aantal instrumenten voor gebieden met bijzondere aandacht. Bij de noord- en zuidvleugel van de Randstad heb ik wel degelijk vanuit mijn verantwoordelijkheid nog steeds regelmatig overleg over de ruimtelijke invulling in dat gebied; ook vanuit het oogpunt van woningbouw en de manier waarop die aansluit op de lokale economie en de mainports die daar zijn. Voor de problematiek van de krimpregio's en de stedelijke vernieuwing hebben we in de verhuurdersheffing instrumenten aangebracht die in feite een overheveling zijn van middelen naar gebie-

den die aantoonbaar extra problematiek kennen. Daarnaast ondersteunen wij de krimpregio's met een aantal nieuwe instrumenten, bijvoorbeeld het in kaart brengen van de kansen die er over de grens liggen. Ook noem ik een simulatie waarin we kunnen laten zien wat de consequenties van krimp zijn voor het aanbod van voorzieningen en hoe lokale bestuurders daarop kunnen sturen.

Zonder te pretenderen dat ik vanaf hier precies kan zeggen hoeveel woningen er gebouwd moeten worden of waar de school of het zwembad moet komen, geven we wel degelijk extra ondersteuning aan de gebieden waar de grootste vraagstukken liggen, ofwel door groei zoals bij de noord- en zuidvleugel, ofwel door krimp, ofwel door grootstedelijke problematiek. Volgens mij houden we daarmee het juiste midden tussen een centrale aansturing die naar mijn mening onmogelijk zou zijn — dat is ook de zorg van de heer Van Klaveren — en negeren we niet dat er op een aantal terreinen een specifieke problematiek speelt die om een landelijke rol vraagt.

De heer Monasch (PvdA):

Ik begrijp dat u het punt wilt afronden van een eventuele coördinerende rol.

Minister Blok:

Dat klopt.

De heer Monasch (PvdA):

Ik heb ook aan u dezelfde vraag die ik in de discussie met de heer Van der Linden heb gesteld. Het rapport concludeert dat het perverse effect is ontstaan dat waar de prijzen stegen door een toenemende vraag, er niet is gereageerd door de partijen die grond hadden. De plancapaciteit werd niet uitgebreid. Wat denkt de minister in de toekomst in voorkomende gevallen daaraan te doen?

Minister Blok:

Ik kan voorwaardenscheppend ervoor zorgen dat er gebouwd kan worden door belemmeringen weg te halen; dat is het traject van de vereenvoudiging van de regelgeving waarover wij over twee weken met elkaar spreken. Ook hier is het extreem lastig, zo niet onmogelijk, om vanuit Den Haag precies te bepalen of een gemeente of een provincie te terughoudend is. Ik zie dit nog even los van de vraag of dit juist is binnen de verdeling van de verantwoordelijkheden in onze democratie. Laat mij als gedachtenexperiment de situatie in Amsterdam bij de kop pakken, een stad waar de schaarste op dit moment weer aanwezig is. De gemeente Amsterdam heeft maatregelen genomen rond de grondprijzen; alle bouwgrond in Amsterdam is in het bezit van de gemeente. In het kader van schaarste zou je daar nu op de drempel kunnen staan wanneer je stelt dat de overheid een sturende rol zou moeten spelen, en tegen de gemeente zeggen: u moet de grondprijzen nog meer verlagen, want er is schaarste bij u. Ik denk niet dat het juist zou zijn als ik vanuit Den Haag een gemeente met een eigen gekozen bestuur en voldoende deskundigheid in eigen huis, op die manier zou gaan sturen. Als je echt pretendeert dat je landelijk gaat sturen bij schaarste, doet die vraag zich nu al in alle scherpste voor. Vandaar dat ik dus liever een niveau hoger ga. Amsterdam maakt met haar mainports en een

grote woningbouwopgave deel uit van die noordvleugel. Daarover wordt wel degelijk periodiek overlegd. We zoeken echt naar oplossingen met elkaar. Ik stuur alleen niet in detail op het aanbod.

De heer Monasch (PvdA):

Volgens mij heeft niemand ervoor gepleit, op detailniveau te sturen. De minister zal bouwen, maar contingentplanning is niet aan de orde. Het gaat erom dat de consument wordt beschermd. De consument moet een betaalbaar aanbod krijgen. Uit het onderzoek blijkt dat geen enkele marktmeester de consument beschermt, omdat degene die de grond uitgeeft, een en ander kan sturen en de prijs in zijn voordeel kan opdrijven. Die conclusie vind ik in het betoog van de minister niet terug. Dit kan zich ook voordoen buiten de noordvleugel, dus in heel andere gebieden. Daar kan het gebeuren dat men om allerlei redenen niet overgaat tot gronduitgifte, terwijl uit het debat kan blijken dat we nationaal met een enorme schaarste komen te zitten.

Minister Blok:

Dat lost mijn dilemma nog niet op. Stel dat er weer schaarste in een plaats in de Randstad ontstaat. Laat ik Amsterdam als voorbeeld nemen. De heer Monasch en ik zijn het erover eens dat ik niet zal ingrijpen in een dergelijke gemeente. Ik ben namelijk een niveau hoger bezig en ga na of er voldoende plancapaciteit aanwezig is, of er voldoende overloop richting Almere of Noord-Holland is en of de geluidsc contouren van Schiphol de woningbouwplanning niet te veel doorkruisen. Ik heb dus eigenlijk niet helder voor ogen waarover de heer Monasch en ik van mening verschillen.

De voorzitter:

Mijnheer Monasch, u hebt gelegenheid tot het plaatsen van twee interrupties.

De heer Monasch (PvdA):

Het was een vraag van de minister.

De voorzitter:

Daarom geef ik u nog een keer de gelegenheid, maar ik zeg het u toch nog even, want net kwam het ook al voor. Ik geef u de gelegenheid tot het stellen van een vraag, omdat de minister u een vraag stelde.

De heer Monasch (PvdA):

Het gaat erom dat we de consument kunnen beschermen, niet door vanuit Den Haag de regie te gaan voeren, maar door het debat aan te gaan, door het bestuurlijk overleg aan te gaan. Op een paar plekken doet de minister dit al, maar dit kan zich op tal van andere plekken voordoen. Daarop wijst het rapport. Daarom zeg ik dat ik de coördinerende rol van de minister graag iets ruimer zie dan de enkele gebieden waartoe de minister zich beperkt. Ik zie graag dat hij een bestuurlijk overleg organiseert om de consument, zo nodig, te beschermen, mocht zich dit vanuit de nationale opgave voordoen. De uitkomst van dit debat kan zijn dat de minister zegt: jongens, er moet meer geld worden uitgegeven, want de schaarste loopt op, terwijl wij de vraag

landelijk overal herkennen. Dat is het stukje extra: via bestuurlijk overleg, via druk vanuit een debat. Daarom vraag ik, niet om contingentplanning, niet om ingrijpen, maar om met elkaar in een hopelijk bestuurlijk overleg de druk op te voeren om de consument de ruimte te geven waaraan hij behoefte heeft, woonruimte.

Minister Blok:

Dan denk ik inderdaad dat de heer Monasch en ik elkaar zeer dicht naderen. Een dergelijk bestuurlijk overleg over de gebieden met de grootste knelpunten, dus de noord- en zuidvleugel van de Randstad en de krimpregio's, vindt periodiek en gepland plaats. Daarnaast hebben we natuurlijk aandacht voor de grootstedelijke problematiek, in het bijzonder Rotterdam-Zuid. Op die manier vul ik mijn rol nu in.

Mevrouw Schouten en de heer Koolmees spraken over de mogelijkheid van een openruimteheffing. Mevrouw Schouten voegde daaraan toe dat zij zich kon voorstellen dat de opbrengst van een dergelijke heffing werd gebruikt ter stimulering van binnenstedelijke bouw. Ik deel de analyse van de heer Monasch in zijn interruptie wel dat het vreemd is om een heffing op bouwgrond op te leggen in een tijd waarin de bouw het moeilijk heeft en we met elkaar naar mogelijkheden zoeken om het de bouw gemakkelijker te maken. Ook structureel — als wij op langere termijn kijken — vind ik dit geen goed te verdedigen instrument. Ik was, even als anekdote, gisteren in de Betuwe en daar ging het een groot deel van de avond over woningbouw, wat ook onvermijdelijk is als ik daar ben. Als een gemeente in de Betuwe wil bouwen, is dat altijd op open grond. Dat zijn kleinere kernen waar, gelukkig, voor de lokale vraag wordt gebouwd. Als er een openruimteheffing zou zijn, zouden de inwoners van een dorp in de Betuwe altijd een openruimteheffing moeten betalen. In een constructie waarbij de heffing naar binnenstedelijk bouwen gaat, zou deze heffing overgeheveld worden naar de grotere steden in de buurt, waarbij ik dan denk aan de bewoners van Den Bosch of Utrecht. Ik kan, bovenop de verdeelsleutels die wij al kennen in het Gemeentefonds, geen goede reden bedenken voor het belasten van een inwoner van de Betuwe ten behoeve van een bewoner van een grotere stad. Ook op de wat langere termijn vind ik dit dus niet zo'n logisch instrument. De heer Koolmees zal het als econoom met mij eens zijn dat je kunt sturen met regelgeving en met belastingen. Ik vind de regelgeving rond de ruimtelijke ordening een logischere manier om het onderscheid tussen open ruimte en bebouwde ruimte vorm te geven.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Het gaat er natuurlijk helemaal om hoe je die openruimteheffing zou vormgeven. Ik deel de mening van de minister dat het niet zo moet zijn dat, op het moment dat je alleen maar zogenaamde open ruimte zou hebben, het alleen maar daarop van toepassing zou moeten zijn. Ik wijs erop dat heel veel steden buitenstedelijk zijn gaan bouwen, waarbij juist het feit dat de grond buiten het echte stadsgebied goedkoper was ertoe leidde dat er heel veel grondspeculaties hebben plaatsgevonden. Het CPB heeft daar ook op gewezen. Ik woon zelf in Rotterdam en er zijn daar heel goede voorbeelden van. Je moet dan kritisch kijken. Is het omdat het heel goedkoop lijkt dat een stad als Rotterdam in een weiland gaat bouwen terwijl je binnenstedelijk misschien nog veel meer ruimte hebt? Ik deel de mening van

de minister dat het niet zo moet zijn dat wij, bijvoorbeeld in de Betuwe, allerlei heffingen gaan opleggen. Wel moeten wij kritisch gaan kijken. Dit om te voorkomen dat er grondspeculatie plaatsvindt, waarop ook het CPB heeft gewezen. Wij moeten kijken wat er binnen de steden mogelijk is voordat wij daarbuiten allerlei kostbare landbouwgrond opofferen.

Minister Blok:

Ik deel de analyse dat het vaak de voorkeur verdient om binnenstedelijk te bouwen. Overigens worden wij daarmee ook geholpen door de maatschappelijke ontwikkeling. Er is sprake van een duidelijke trek naar de steden, waardoor ook de vraag naar bouwen in steden groter is. Maar ook in het voorbeeld van Rotterdam kun je er heel goed door planologie voor zorgen dat mooie, open gebieden openblijven. Volgens mij speelt dat in de regio ten zuiden van Rotterdam, rondom Rhoon, waar mensen graag recreëren. Je kunt ook zonder heffing ervoor zorgen dat zo'n gebied groen blijft. Ik ben blij dat mevrouw Schouten en ik met elkaar delen dat zo'n voorbeeld als de Betuwe ongewenste gevolgen zou hebben, maar het wordt echt extreem moeilijk om, als je voor een heffing zou kiezen, die nog verder te differentiëren en te zeggen: de Betuwe-achtige situaties niet en in Rotterdam-achtige situaties wel. Nogmaals, dat is een keuze die ik niet zou maken. Ik zou dat dan toch echt via het instrument van de ruimtelijke ordening doen. Een en ander vertaalt zich ook in prijzen, want daarmee creëer je natuurlijk ook een prijsmechanisme.

Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Dat is waar, dat kan inderdaad, alleen is de situatie op dit moment zo dat gemeenten juist voor de buitengebieden kiezen, of hebben gekozen, omdat het daar veel goedkoper is om te bouwen en het in de steden juist extreem duur is. Hoe wil de minister dat oplossen, puur en alleen met regulering? Dan gaat toch het tegenstrijdige effect ontstaan dat gemeenten wel willen bouwen, maar dat de prijzen binnenstedelijk zo hoog zijn, dat ze er toch maar van afzien?

Minister Blok:

Nogmaals, de maatschappelijke ontwikkeling is juist ten gunste van de steden op dit moment. En zoals bij iedere potentiële maatregel, is het natuurlijk een afweging tussen de winst die je ermee denkt te bereiken en de schade die je op een andere plaats er misschien mee aanricht. Mijn afweging in dit geval is dat ik de schade sowieso op dit moment voor de bouwsector ... Maar ik geloof dat mevrouw Schouten in de tijd ook niet onmiddellijk zou willen beginnen, maar op de wat langere termijn. Ik zie niet goed hoe ik tegelijkertijd recht kan doen aan de begrijpelijke bouwensen van de Betuwe, of in ieder geval de plattelandsgemeenten, en het invoeren van zo'n heffing. Dat gaat elkaar bijten. Ik zie dus geen mogelijkheid om zo'n openruimteheffing in te voeren zonder per saldo schadelijke effecten voor het platteland.

De heer Van der Linden vroeg of we eigenlijk nog wel landelijke jaarlijkse behoefte-ramingen nodig hebben. Ja. Volgens mij blijft het vanuit de rol van de overheid op het gebied van wonen en van ruimtelijke ordening verstandig om de vinger aan de pols te houden wat betreft de landelijke en regionale vraag naar woningen. Zojuist voerde ik met

de heer Monasch een debatje over de vraag waar en tot in welke mate van detail je dingen kunt regelen. Dat is een terecht politiek debat. Maar of je nu landelijk, provinciaal of gemeentelijk politiek bedrijft, je hebt ramingen nodig om te kunnen beoordelen hoeveel open ruimte je de bestemming "woningbouw" of "bedrijfsterrein" moet geven of welk type woningvraag je redelijkerwijs kunt verwachten. Dat hoeft niet heel erg in detail, want daarvoor kan de vraag te snel veranderen. Echter, je hebt wel van tijd tot tijd ramingsgetallen nodig, zowel voor de woningbouwopgave als voor de planologische verantwoordelijkheid die de overheid heeft.

De heer Van der Linden vroeg ook of het kabinet voornemens is om een individueel recht van koop van huurwoningen in te voeren. Zo begreep ik zijn vraag. Dat voornemen hebben we niet. Over het algemeen bieden woningcorporaties de mogelijkheid aan huurders om hun woning te kopen, vaak ook voor een aantrekkelijke prijs. We hebben niet het voornemen om dit vast te leggen in een wettelijk recht.

Ik kom op de vragen over de financiële sector en de financiering van de woningmarkt. De heer Jansen, de heer De Rouwe en mevrouw Schouten vroegen hoe het kabinet omgaat met de aanbeveling over het eigendomsneutrale woonbeleid. Dat is nu bij uitstek zo'n aanbeveling die voor een belangrijk deel al was ingevuld op het moment dat het rapport naar buiten kwam, en wel door het woonakkoord, en die inmiddels ook in wetgeving is vastgelegd. Zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt hebben we drastische stappen gezet. Ik heb daarbij steeds aangegeven dat ik het na die jaren van onzekerheid, na de prijsdalingen op de koopmarkt sinds 2008 en de verstarring op de huurmarkt sinds 2008, van groot belang vind dat we als kabinet aangeven dat dit ons pakket is voor de langere termijn — vandaar ook de lange overgangstermijnen in de verschillende onderdelen — en dat ik niet steeds weer een discussie wil voeren over wat er misschien ook nog gekund had. Die discussie is eindeloos gevoerd. Ik trof bij mijn aantreden als minister een grote stapel visienota's en mooie plannen aan. Er was echter nooit een politieke meerderheid om die om te zetten in wetgeving. Dat is nu gebeurd. Dan moet je aan de consument duidelijk maken dat dit het pakket voor de langere termijn is.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik zal maar niet over droge ogen beginnen, maar ik barst hierdoor bijna in huilen uit.

Minister **Blok**:

Ik zal u niet tegenhouden!

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Nee, dat ga ik niet doen. Als de minister deze samenvatting geeft van de drie adviezen die in de afgelopen zeven jaar zijn gepubliceerd over de eigendomsneutrale financiële bemoeienis van het Rijk met de koop- en de huursector, dan doet hij die adviezen volgens mij geen recht. Hij weet net zo goed als ik dat de grondslag van de huurtoeslag een totaal andere is dan de grondslag van de hypotheekrenteaftrek. De huurtoeslag houdt op bij woningen met een huur van €640, laten we zeggen woningen met stichtingskosten

van twee ton, terwijl de hypotheekrenteaftrek tot in het oneindige doorloopt. De huurtoeslag is er uitsluitend voor mensen met een laag inkomen, terwijl de hypotheekrenteaftrek wat dat betreft doorloopt tot in het oneindige. Kortom, die grondslagen zijn totaal verschillend. De essentie van de adviezen van die drie commissies was om het onder één noemer te brengen, gelijke monniken, gelijke kappen. Een ander element was dat het vermogen in de woning op eenzelfde manier wordt behandeld als ander vermogen. Dan moet de minister mij eens uitleggen wat de maatregelen uit het regeerakkoord en het woonakkoord te maken hebben met die twee essentiële voorstellen van die drie commissies.

Minister **Blok**:

Op het gebied van de huurmarkt hebben we ervoor gezorgd dat tegelijkertijd de lagere inkomens beschermd zijn en dat de huren marktconformer worden voor de middeninkomens, de mensen die dat kunnen betalen. Deze maatregel wordt door de commissies die de heer Jansen noemt, onderbouwd door aan te geven dat de prijzen in de huursector inderdaad meer moeten aansluiten bij de kwaliteit. De heer Verhoeven en zijn commissie hebben geconstateerd dat de enorme leencapaciteit heeft geleid tot prijsopdrijving op de koopmarkt. Precies op dat punt hebben we ingegrepen. Daarmee hebben we overigens ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de financiële stabiliteit van Nederland. Er zijn dus echt essentiële wissels omgezet op de woningmarkt. Nogmaals, in de Nederlandse politieke geschiedenis zijn dit grote ingrijpen. Dat is voor mij ook de reden om daarbij te zeggen dat dit het langetermijnperspectief is voor dit kabinet.

De **voorzitter**:

De heer Jansen heeft nog een korte vervolgvraag.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik constateer dat de minister niet ingaat op de twee fundamentele punten die ik heb genoemd en die de drie commissies trouwens ook noemden. Ook de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft gezegd dat kabinetten in het verleden altijd hebben ingezet op het actief stimuleren van eigenwoningbezit. De tijden zijn veranderd. De dynamiek op de arbeidsmarkt is toegenomen en de huishoudsamenstelling is veranderd. Er worden een aantal demografische factoren gegeven. Dit is de reden om niet langer eigendom te bevorderen, maar om bijvoorbeeld doorstroming en dynamiek te bevorderen. Daar gaat de minister volledig aan voorbij in zijn schriftelijke reactie op het advies van de commissie. Daar gaat hij nu wederom aan voorbij. Ik vind dat dit mijn stelling onderstreept dat de minister wegloupt op het moment dat het serieus wordt en het gaat om de essentie van het advies.

Minister **Blok**:

Als er één maatregel is die dynamiek bevordert, is het de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik weet dat ik daarover politiek van mening verschil met de heer Jansen. Maar als je op die manier een grote groep mensen die in het verleden mogelijk een laag inkomen hebben gehad en die terecht een sociale huurwoning huurden, confronteert met een reële huurprijs en daarmee voor een deel ertoe beweegt

de stap te zetten naar een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning, dan is dat toch bij uitstek een instrument om de doorstroming te bevorderen?

Ik kom op de maatregelen die wij hebben genomen in het kader van de restschulden. De heer De Rouwe vroeg hier overigens ook naar. Het gaat hierbij om de mogelijkheid om de rente over de restschuld af te trekken en de mogelijkheid om die onder te brengen bij de Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee wordt op de koopmarkt toch een heel cruciaal vraagstuk aangepakt dat juist op dit moment speelt? Op de woningmarkt zijn we nog niet waar ik zou willen zijn. Maar de heer Jansen constateert toch hoop ik ook met vreugde dat we sinds afgelopen zomer maand op maand op maand zien dat de beweging in de woningmarkt weer aan het terugkomen is? Afgelopen maandag kwam het aantal in februari verstrekte hypotheekleningen naar buiten. Dat is weer een beter cijfer. Dat is toch goed nieuws, even los van je politieke waardering van dit kabinet of van het woonakkoord? De doorstroming komt inderdaad weer op gang. Nogmaals, een en ander is nog niet op het niveau van voor de crisis. Het moet dus nog verder op gang komen. Maar er is nu gelukkig al maandenlang een consistent beeld. Ik denk dat we daar met zijn allen gelukkig mee kunnen zijn. Daarmee heb ik de vraag van de heer De Rouwe over de restschulden beantwoord.

De heer De Rouwe vroeg mij ook naar het beleid van ABN AMRO rond bonussen. Dat is niet direct mijn beleidsterrein. Collega Dijsselbloem heeft een wetsvoorstel naar de Kamer gestuurd dat bepaalt dat vanaf 2015 de bonussen worden gemaximeerd op 20% van het salaris. De Kamer kan er dus snel een einde aan maken.

De heer De Rouwe (CDA):

Dank voor het antwoord. Ik heb nog een vraag over de restschulden. Volgens mij was mijn vraag, de Kamer daarvan op de hoogte te houden. Wij spreken vandaag ook over de verdere contacten tussen de Kamer en het kabinet over de ontwikkelingen rond de huizenmarkt. Ik deed de suggestie om, als wij jaarlijks hierover spreken, de restschuldbroblematiek daarin mee te nemen. Concreet is mijn vraag: is de minister bereid om de Kamer elk jaar te blijven informeren over de omvang en de ontwikkeling van de restschuldbroblematiek, zodat wij daarover jaarlijks van gedachten kunnen wisselen, zoals aanbeveling 1 van de tijdelijke commissie Huizenprijzen in algemene zin luidt?

Minister Blok:

Er is geen centrale registratie van restschulden, dus het is een kwestie van rondvragen bij banken. Binnen de mogelijkheden die ik daarvoor heb, ben ik bereid om daarop in te gaan in de brief die ik aan het eind van het jaar zal sturen.

De heer De Rouwe vroeg ook of ik bouwsparen wil stimuleren. Op verzoek van de heer Jansen heb ik de Kamer een overzicht gestuurd van de manieren waarop landen om ons heen omgaan met bouwsparen. De conclusie die ik daaruit trek, is dat het voor Nederland geen logisch instrument is. Bouwsparen zien wij in landen waar geen sprake is van een nationale hypotheekgarantie en ook geen sprake van 100% financiering. In Nederland bestaan beide. Dat is voor starters op de koopmarkt de manier om te starten. Als je daarbovenop bouwsparen zou introduceren, creëer je eigenlijk

een extra drempel, want dan moet je eerst vermogen opbouwen. Wat je bovendien macro-economisch doet, is nog meer geld aan de economie onttrekken. Het bijzondere van de Nederlandse financiële huishouding is, dat er heel veel beklemd vermogen is, zoals economen het noemen. Er wordt veel voor pensioenen gespaard. Onder de oude spaar- en beleggingshypotheekleningen is ook veel geld vastgezet. Met bouwsparen zou je nog meer geld gaan beklemmen, voor één specifiek doel. Ik denk niet dat dit hetgeen is wat de Nederlandse economie op dit moment nodig heeft. Om die reden heb ik hieraan de conclusie verbonden dat ik het voor Nederland niet wil gaan stimuleren. Het staat mensen natuurlijk wel vrij om binnen de vrijstelling die er is in box 3 zelf te sparen, voor welke bestemming dan ook, dus ook voor een woning.

De heer De Rouwe vroeg wat de stand van zaken is rond de nationale hypotheekinstelling. Ik heb de Kamer over de voortgang daarvan geïnformeerd. De huidige stand van zaken is dat de heer Van Rutte, oud-bestuurder van ABN AMRO, met een ploeg mensen van verschillende banken en pensioeninstellingen aan de slag is om uit te werken hoe die instelling eruit kan zien. Zij voeren inderdaad ook overleg met de Europese Commissie over de vormgeving daarvan. Ik verwacht de Kamer in april de uitkomsten voor te leggen en dan met de Kamer de knoop door te hakken over de vraag of wij die instelling op deze manier kunnen vormgeven.

De heer De Rouwe, de heer Bisschop en de heer Van der Linde vroegen naar de stand van zaken rond de startersleningen, mede naar aanleiding van de berichten van de voorzitter van Bouwend Nederland van gisteren daarover. Het kabinet heeft 50 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen. Dat budget komt bovenop de gelden die gemeentes vaak beschikbaar stellen. Dat is niet verplicht, maar een eigen keuze. Van het rijksbudget van 50 miljoen was eind januari 21,5 miljoen besteed. In dat tempo zullen wij aan het eind van het jaar aan het einde komen van het geld voor startersleningen. Het feitelijke gebruik houdt een andere boodschap in dan waar de heer Verhagen gisteren mee kwam, namelijk dat het zo moeilijk zou zijn om die leningen op te nemen. Er is veel belangstelling voor. Inderdaad mogen gemeentes daar lokale voorwaarden aan verbinden, maar dat hoeft niet. Het feitelijke gebruik van de startersleningen is zodanig dat wij kunnen zeggen dat het een succes is en dus die stimulerende werking heeft. Er wordt een provisie voor berekend, maar aangezien daar tegenover staat dat er drie jaar geen verplichte aflossing en rente hoeven te worden betaald, is het per saldo een financieel zeer aantrekkelijk product.

De heer Koolmees vroeg hoe het staat met de afspraak uit het Herfstakkoord dat onderzocht zal worden of en, zo ja, hoe kapitaal voor pensioenen ook ingezet kan worden voor het sparen voor of het financieren van een eigen huis. Staatssecretaris Klijnsma zal de uitkomsten van die verkenning in mei aan de Kamer sturen.

De heer Van Vliet, pardon, zijn partijgenoot de heer Van Klaveren vroeg mij of ik de waardestijging in de periode tot 2008 als iets negatiefs zie. Eigenlijk hoeft dit geen politiek oordeel te hebben, maar wij kunnen met de commissie-Verhoeven constateren dat die prijsstijging gedreven werd door steeds ruimere financieringsmogelijkheden. Die prijsstijging start begin jaren negentig op het moment dat

de aflossingsvrije hypotheeken en de spaarhypotheeken ruimschoots gebruikt werden. De oorzaak van de prijsstijging was dus een puur financiële. Op het moment dat het minder gaat met de economie — dat gebeurde vanaf 2008 — kan dit op een aantal plaatsen tot grote problemen leiden. Dat gebeurt op het niveau van het huishouden, bijvoorbeeld als mensen hun baan kwijtraken of als zij het huis moeten verkopen als hun relatie op de klippen loopt. Dan blijkt die prijsstijging, maar vooral de daarmee gepaard gaande hoge hypotheekschuld, opeens een groot probleem te zijn.

Op nationaal niveau bleek die heel hoge woningfinanciering ook een probleem te zijn, omdat Nederlandse banken zich voor een groot deel in het buitenland moeten financieren. Het buitenland ging met zorgen kijken naar een land dat in afwijking van het gebruik in alle andere landen grootschalig meer dan 100% van de waarde van huizen financierde, en dat ook nog zonder aflossingsverplichting. Daardoor werd het voor banken steeds moeilijker om zich te financieren met als gevolg dat het voor huiseigenaren moeilijk en duur werd om hypotheeken te krijgen. Ook voor ondernemers werd het moeilijk en duur om leningen te krijgen. Dat was een heel belangrijke reden voor dit kabinet om in te grijpen.

De heer Van Klaveren vroeg hoe de "loan to income"-normen zich verhouden tot de gedragscode van de sector. De "loan to income"-normen hebben inmiddels een wettelijke basis. Ze zijn vastgelegd in de ministeriële regeling. Vroeger was het inderdaad een sectorinitiatief. Inmiddels worden die normen veel beter toegepast. In het verleden zagen wij dat er weliswaar zelfregulering van de sector was, maar dat er zo veel van werd afgeweken, dat mensen in de problemen raakten door te ruime financiering. Dat is de reden geweest om daar de teugels wat aan te trekken.

De heer Van Vliet, nee, sorry, de heer Van Klaveren vroeg ook waar het kabinet heen wil met de loan to value. Daarvan hebben we aangegeven dat we op grond van de afspraken van het Lenteakkoord met stapjes van 1% per jaar — we zitten nu op 104% — naar 100% gaan en dat we alleen in geval van een echt zeer robuust herstel van de woningmarkt gaan overwegen of er nog stappen nodig zijn. Voor de komende jaren is hier het beeld kraakhelder.

De voorzitter:

De heer Van Klaveren heeft een vraag voor de minister.

De heer Van Klaveren (PVV):

Ja, dank u wel. Wat is volgens dit kabinet "robuust herstel"? Kraakhelder is mij dat nog niet helemaal.

Minister Blok:

Ik ga ook niet tot een paar cijfers achter de komma robuust herstel definiëren, omdat het moment dat we daar überhaupt naar gaan kijken, pas over vier jaar is, als we die verdere afbouw gehad hebben. Ik heb al wel aangegeven dat ik hoopvol ben over de ontwikkelingen op de woningmarkt, al vind ik niet dat we reeds op het niveau van doorstroming en van aantallen transacties zijn waar we zouden moeten zijn. Daar zijn we echt nog niet.

De heer Van Klaveren (PVV):

Nee, dat we daar nog niet zijn, is helder. Het is op het moment zelfs zeer slecht gesteld met de woningmarkt. Ik vraag dit omdat we natuurlijk in het verleden hebben gezien hoe dit kabinet met bestaande afspraken omgaat. Ook bestaande hypotheeken kregen te maken met wijzigingen door dit kabinet, terwijl men in het verleden dacht te kunnen vertrouwen op wat de overheid deed in dit soort zaken. Dat vertrouwen is weg. We hebben een brief gezien van de heer Dijsselbloem, waarin wordt aangegeven dat die maatregelen nog verder aangescherpt worden. We horen het nu ook weer van deze minister. Hij stelt nu dat er opnieuw gekeken kan worden zodra er sprake is van robuust herstel, maar hij kan niet definiëren wat robuust herstel is. Kan de minister wel aangeven tot hoever dit kabinet bereid is om te gaan nadat de 100% gehaald is?

Minister Blok:

De heer Van Klaveren maakt allereerst een heel aantal opmerkingen over de maatregelen die dit kabinet genomen heeft. Ik hecht er wel aan om te benadrukken dat sinds 2008, voor het aantreden van dit kabinet, het vertrouwen in de woningmarkt instortte, de bouwsector in heel zwaar weer terecht kwam, de consumenten niet meer wisten waar ze aan toe waren en de Nederlandse financiële sector niet meer werd vertrouwd. Het was dus echt heel hard nodig dat het kabinet deze maatregelen voorstelde en — ik zeg het nogmaals — gelukkig met steun van de woonakkoordpartijen ook in wetgeving heeft kunnen vastleggen. Niets doen was een heel domme optie geweest.

Wat het traject van loan to value betreft, kan ik het niet helderder zeggen dan dat het voor de komende jaren volstrekt helder is: 1% per jaar en er zal echt sprake moeten zijn van een zeer robuust herstel van de woningmarkt, willen we verdergaande maatregelen overwegen.

De heer Van der Linde vroeg wanneer ik kom met de beloofde evaluatie van de manier waarop nu in de praktijk wordt omgegaan met de hypotheekverstrekkingnormen en met de wettelijke vastlegging van de verdragscode hypotheeken, waar ook de heer Van Klaveren naar verwees. In mei krijgt de Kamer van mij het overzicht van mijn bevindingen daaromtrent.

Dan kom ik bij de vragen die gesteld zijn over het grondbeleid. De heer Jansen vroeg hoe ik wil voorkomen dat gemeenten de incidentele baten uit het grondbeleid blijven inboeken als structurele inkomsten. Allereerst is de mensen in alle gemeenten waar ik kom inmiddels de schrik om het hart geslagen over het grondbeleid en het realisme is teruggekeerd. Er is natuurlijk door de actualiteit al een enorme cultuurverandering opgetreden. Het toezicht op de manier waarop in de gemeentebegroting wordt omgegaan met de waardering van grond en de mogelijke toekomstige inkomsten daaruit, hebben we in Nederland zo ingedeeld dat het financieel toezicht op gemeenten bij de provincies ligt. Ik vind het ook hier weer niet logisch dat het Rijk over de schouders van provincies mee gaat kijken hoe bij de 400 gemeenten in Nederland wordt omgegaan met de financiële huishouding. Dan zouden we dubbele controles krijgen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als we deze redenering van de minister loslaten op de financiële crisis die wij net achter de rug hebben — wij zitten nog steeds in de staart ervan — zouden wij eigenlijk niets hoeven doen. Iedereen schrikt zich immers rot, wordt verstandig en doet nooit meer de foute dingen die hij in het verleden heeft gedaan. Dat is niet zo. Wij hebben de commissie-De Wit gehad, die allerlei aanbevelingen heeft gedaan die inmiddels deels zijn uitgevoerd. Heeft de minister nu geen enkele les geleerd uit de fouten op de grondmarkt die door de gemeenten zijn gemaakt, waardoor hij het als zijn verantwoordelijkheid als wetgever of anderszins ziet om ervoor te zorgen dat gemeenten over tien jaar, als het weer een tijdje goed is gegaan, niet exact dezelfde fout maken?

Minister **Blok**:

De heer Jansen verwijst maar naar één deel van mijn antwoord, namelijk dat bij gemeenten inmiddels sprake is van een grote realiteitszin. Ik wees er daarnaast op dat wij in Nederland het financieel toezicht op gemeenten wel degelijk wettelijk hebben vastgelegd, maar dat dit bij de provincies is belegd. Daarom vind ik het niet logisch om dat nog een keer over te laten doen door het Rijk.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Hoelang houden de provincies al toezicht op de gemeenten? Toen ik in 1995 Statenlid werd, hadden zij dat toezicht in elk geval al. Dat de provincies in die tijd toezichthouder waren, heeft er in elk geval niet toe geleid dat al de gemeenten die de mist in zijn gegaan, zoals Apeldoorn en Lansingerland, een duimbreed in de weg is gelegd. Vindt de minister niet ook dat er klaarblijkelijk iets structureel mis is in de checks-and-balances in het systeem op dit moment? Ziet de minister er geen enkele reden voor om de verantwoordelijkheid te nemen voor het oplossen van de systeemfouten die er klaarblijkelijk ingeslopen zijn?

Minister **Blok**:

De heer Jansen verpakt in zijn vraag niet waarom het Rijk een betere toezichthouder zou zijn op 400 gemeenten dan de provincies, die zich veel dichterbij de gemeenten bevinden en beter bekend zijn met de lokale woningbehoefte dan het Rijk. Ik geloof niet dat het Rijk een betere toezichthouder is op de financiële situatie in Sittard, Hulst of Budel dan de drie provincies waarin die gemeenten liggen.

De heer Jansen vroeg ook of het kennisniveau van de gemeenteraadsleden voldoende is om de problematiek rond het grondbeleid goed te kunnen controleren en beoordelen. De VNG, ondersteund door het Rijk, heeft een scholingsprogramma. Er is eind vorig jaar nog een bijeenkomst geweest over het grondbeleid, waar ook de Handreiking Grondbeleid voor raadsleden is gepresenteerd. Ook dit jaar zullen er weer scholingsprogramma's zijn door de VNG, waaraan ook het Rijk weer een bijdrage zal leveren. Op dit punt deel ik de analyse en de oplossing van de heer Jansen.

De heer Jansen ging ook uitgebreid in op het vraagstuk rond de zelfrealisatie. Hij is daar zeer kritisch over. Ook andere Kamerleden stelden hier vragen over. Het is een

onderwerp dat in de Kamer in het verleden, onder mijn ambtsvoorgangers, regelmatig aan de orde is geweest. Stel, even heel scherp redenerend, dat er geen mogelijkheid tot zelfrealisatie zou zijn. Dan zou een gemeente altijd eigenaar van de grond moeten worden. Dat betekent dat het probleem waar de heer Jansen net aan refereerde zich nog grootschaliger zou voordoen, omdat er dan geen andere optie is om grond te kunnen bebouwen. Dus om zeer praktische redenen lijkt het me goed dat er een keuze-optie is tussen ontwikkeling door de eigenaar, niet zijnde de gemeente, of ontwikkeling door een gemeente.

Daarnaast blijkt iedere keer weer in de debatten die hierover zijn gevoerd en de informatie die rond die debatten aan de Kamer is gestuurd, dat het eigendomsrecht zoals dat in Nederlandse en ook in internationale regelgeving is vervat zich niet zomaar laat beperken in de zin dat je het zelfrealisatierecht eraf zou kunnen halen, als je dat al zou willen. Ik zeg nogmaals dat ik dat zelf ook niet zou willen, omdat je daarmee immers alle risico's bij de gemeenten zou leggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Volgens mij heeft de tijdelijke commissie Huizenprijzen niet voorgesteld om het zelfrealisatierecht te schrappen. De commissie heeft er volgens mij voor gepleit om te onderzoeken wat de alternatieven zijn. Wat zijn de plussen en de minnen van de verschillende opties? Ik heb zelf nog één alternatief genoemd, namelijk een zelfrealisatierecht met een beperkte tijdshorizon van bijvoorbeeld twee of drie jaar. Kan de minister nog eens op de alternatieve opties ingaan? Kan hij daarbij tevens zeggen waarom hij niet bereid is om op zijn minst die alternatieve opties te verkennen?

Minister **Blok**:

Het is nu al mogelijk om in een bestemmingsplan een tijdshorizon op te nemen voor de bestemming wonen. Daarmee kan druk worden gezet op de eigenaar van de grond om woningbouwplannen binnen die termijn te realiseren. Dan moet natuurlijk bij de vestiging van zo'n bestemmingsplan wel gebruik worden gemaakt van die mogelijkheid. Wettelijk is die mogelijkheid er echter al.

Er hebben zich ook situaties voorgedaan waarbij gemeenten de bestemming van een bestaand bestemmingsplan af hebben gehaald omdat er lang geen gebruik werd gemaakt van zo'n bestemming. Dat vraagt een zeer zorgvuldige procedure omdat dat natuurlijk consequenties heeft voor de waarde van de grond. Gemeenten die zo'n traject overwegen of ermee bezig zijn, kunnen ook een beroep doen op een team experts van mijn ministerie. Het ministerie helpt gemeenten dus hierbij. Bij bestaande bestemmingsplannen kan dit dus al, maar het vraagt wel een heel zorgvuldige benadering. Niets staat gemeenten verder in de weg om aan nieuwe bestemmingsplannen een tijdshorizon te verbinden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat zijn inderdaad aspecten die je zou kunnen meenemen in zo'n onderzoek. De keerzijde van de medaille is namelijk dat dit soms met heel veel bureaucratie gepaard gaat. Dit leidt vaak tot ingewikkelde juridische procedures. Ik zou graag eens horen hoeveel eurootjes per vierkante meter

grond dat gaat kosten. De minister zegt dat je een horizonbepaling kan verbinden aan een functie in een bestemmingsplan. Een gemeente die bijvoorbeeld een woonbestemming op zich wel wil doorzetten, kan echter op dit moment niet de zelfrealisatie aan een horizonbepaling onderwerpen. Erkent de minister dat het toevoegen van dit soort opties aan de gereedheidskist van gemeenten interessant kan zijn? Het gaat om gemeenten die proberen tegen een minimum aan maatschappelijke kosten zo snel mogelijk te voorzien in de lokale woningbehoefte.

Minister Blok:

Het ontgaat mij waar de heer Jansen hier veel bureaucratie ziet ontstaan of waarom hij hierbij vreest voor hoge maatschappelijke kosten als het gaat om een nieuw bestemmingsplan. Gemeenten stellen dan gewoon een bestemmingsplan vast en nemen daarin op dat er sprake is van een bestemming wonen tot bijvoorbeeld 2019. De eigenaar ziet daarmee het recht op zelfrealisatie onderbouwd door het bestemmingsplan. Het is voor hem dan toch volkomen helder dat hij binnen vijf jaar van dat recht gebruik moet maken? Het ontgaat mij hoe dit zal leiden tot hoge kosten.

De heer Paulus Jansen (SP):

Mag ik dit nog even toelichten, voorzitter?

De voorzitter:

Ja.

De heer Paulus Jansen (SP):

Stel, na vijf jaar blijkt dat de eigenaar er zelf niet aan begint. Stel dat de gemeente na die vijf jaar wil dat de bestemming wonen blijft bestaan, maar dat een andere ontwikkelaar dit gaat realiseren of dat het project wordt aanbesteed. In het traject van de minister zou dit betekenen dat er een nieuw bestemmingsplan zou moeten worden opgesteld. Dat leidt toch tot een enorme hoeveelheid bureaucratie die niet nodig is?

Minister Blok:

Ik probeer mij in deze situatie te verplaatsen. Deze grond heeft, door de bestemming die er voor vijf jaar op ligt, potentieel een heel hoge waarde. Het is immers bouwgrond. Als de eigenaar het project niet in die tijd realiseert, zullen er na vijf jaar weer schapen of koeien lopen. De eigenaar verspeelt daarmee een vermogen. Als hij zelf niet in staat is om daar te bouwen, terwijl er kennelijk wel vraag is, dan zal hij die grond toch overdragen aan een partij die wél wil bouwen? Hij zal die grond overdragen met de bestemming wonen die daar gedurende vijf jaar op zit. Ik zie dus geen problemen ontstaan in de situatie die de heer Jansen schetst. Kortom, er is een instrument voor nieuwe bestemmingsplannen. Bij bestaande bestemmingsplannen kun je niet zomaar de bestemming eraf halen. Dat is ook nodig in een rechtsstaat, maar er zijn praktijkvoorbeelden waarin dat met een zorgvuldige procedure wel kon. Dus het doel dat de heer Jansen wil realiseren en dat ik ook herken — je wilt natuurlijk niet dat eindeloos boven de markt kan blijven hangen of er nu schapen of woningen op dat weiland komen — kan worden vormgegeven, maar bij

bestaande bestemmingsplannen wel binnen de rechtszekerheid die een eigenaar in een rechtsstaat mag verwachten.

De heer Monasch vroeg of de gemeente in een dergelijk geval ook over kan gaan tot onteigening. Dat instrument bestaat maar is een zwaar en daarmee ook kostbaar instrument. De gemeente moet natuurlijk de prijs betalen die hoort bij onteigening, maar het kan op zich wel.

De heer Van der Linde gaf aan dat hij het fundamenteel onjuist vindt dat een gemeente tegelijkertijd eigenaar van en belanghebbende bij bouwgrond is en regelgever. Die situatie bestaat momenteel en is wettelijk toegestaan. Ook bij de Wet markt en overheid is in deze Kamer uitgebreid debat gevoerd over de vraag wat een gemeente precies mag doen aan marktactiviteiten. Nu wij ons in deze situatie bevinden, moeten wij daar op een verstandige manier mee omgaan. Ik kan niet opeens zeggen: beste gemeente, u mag de grond die u in bezit hebt, niet meer bebouwen omdat dat conflicteert met de rol van regelgever, die u ook hebt. Dan zouden wij de schade voor gemeentes nog groter maken. Principieel, met de kennis van nu is er dus wellicht een onderbouwing te geven langs de lijn van de heer Van der Linde, maar voor de problemen waar wij nu voor staan, biedt het geen oplossing, vrees ik.

De heer Van der Linde (VVD):

Mag ik de minister toch uitdagen om het ijzer te smeden als het heet is? Je kunt gemeentes natuurlijk wel ontzeggen om in de toekomst nieuwe grond aan te kopen.

Minister Blok:

In theorie zou dat kunnen, maar daarmee ontnemen je gemeentes wel de mogelijkheid om sturend in de woningbouw op te treden waar die kennelijk niet wordt opgepakt. Dat zou overigens een wetswijziging vragen, maar dat heeft opnieuw ook grote consequenties voor de lokale democratie. Je haalt ook echt een instrument uit handen.

De heer Van der Linde (VVD):

Zijn er niet gewoon commerciële partijen die die rol kunnen overnemen?

Minister Blok:

Vaak wel, maar dan kom je in de oude discussie dat die commerciële partijen dan het volledige voordeel kunnen realiseren en daar een volledige invulling aan kunnen geven. In veel gemeentes bestaat de behoefte om daar lokaal op te kunnen sturen, onder meer via de route van het eigendom. Nogmaals, dat is wettelijk mogelijk gemaakt. Ik denk dat weinig gemeentes dat instrument kwijt zouden willen raken, dus ik ben niet voornemens om die ruimte weg te nemen.

Er waren nog een aantal vragen over de rol van de bouwsector en de manier waarop wij de bouwsector een steuntje in de rug kunnen geven. Daar vroeg de heer Jansen naar. Ik heb al gewezen op de maatregelen die in het kader van het woonakkoord genomen zijn om de bouwsector te helpen. Ik heb een plan aan de Kamer gestuurd over deregulering en het verminderen van de regelgeving, met name rond eenvoudige bouwwerken. Ik hoop eerlijk gezegd dat

ik daarvoor de steun van de heer Jansen krijg. Ik ben er namelijk van overtuigd dat dit een belangrijke manier is om de bouwsector verder te steunen.

Zowel de heer Monasch als de heer Koolmees vroeg hoe ik aankijk tegen een kosten-batenanalyse van de aanbeveling van de commissie dat er altijd een bouwkostennota moet zijn bij oplevering. In de schriftelijke reactie heb ik al aangegeven dat ik die verplichting zelf niet logisch vind, als ik het punt dat we met zijn allen toch minder regeldruk willen afweeg tegen de vraag wat zo'n verplichting oplevert. Als ik dat nu nog eens op de hand weeg, is de consument vooral aan het begin van het aankooptraject geïnteresseerd in de vraag wat hij nu koopt en wat hij daarvoor terugkrijgt. Als het project is afgerond kan in de eindnota worden opgesomd hoe de kosten zijn opgebouwd, maar invloed heb je er dan niet meer op. Ik geloof er veel meer in dat aan het begin van het traject de goede procedures worden gevolgd — daarom wil ik een grotere verantwoordelijkheid leggen bij de bouwer, langs de maatregelen die we later deze maand zullen bespreken — dan dat ik geloof dat deze maatregel aan het eind van het traject veel gaat opleveren voor de consumenten. Daarom blijf ik een beetje hardnekkig, tot teleurstelling van de heer Koolmees zie ik, in mijn afwijzing van in ieder geval een verplichte eindnota.

De heer Koolmees (D66):

Ik ben heel vrolijk zo laat op de avond. Ik denk dat de minister toch een beetje onderschat welke waarde zo'n nota voor consumenten zou kunnen hebben voor het proces van concurrentie. Zo'n nota maakt namelijk prijzen en de opbouw van prijzen inzichtelijk. De eerste die zo'n eindnota krijgt, zal daar misschien minder van profiteren — dat ben ik met de minister eens — maar dat zorgt er natuurlijk wel voor dat er veel meer transparantie komt over de opbouw van de prijzen. Dat kan voor de gehele woningmarkt positief uitwerken. Daarom stelde ik in eerste termijn de vraag of de minister in de dynamische benadering de kosten en baten van zo'n eindnota zou kunnen beschouwen.

Minister Blok:

Ik probeer mij nog steeds voor ogen te halen hoe ik de vraag van de heer Koolmees goed kan beantwoorden. Hoe kun je inzichtelijk maken dat de baten van het kunnen vergelijken van verschillende bouwprojecten groter zijn dan de extra administratieve last die je oplegt? Ik ken de heer Koolmees als een goed econoom. Ik kan mij die analyse niet goed voorstellen. Anders beloof ik hier iets waarvan ik niet op voorhand kan bedenken hoe dat op een betrouwbare manier kan.

De heer Koolmees (D66):

Laat ik proberen uit te leggen wat de commissie heeft bedoeld. Er is heel veel onduidelijkheid over de opbouw van de verschillende prijzen van woningen. Het gaat dan om de theorie van de residuele grondprijzen. De marktwaarde van een woning wordt vastgesteld in de markt, maar er is ook de realisatieprijs van een woning. Uit welke componenten bestaat die prijs? Als die prijs inzichtelijk wordt voor consumenten, zou dat in een dynamische situatie ertoe kunnen leiden dat er wat meer druk komt op bijvoorbeeld het inzicht in de grondprijsontwikkeling of in materiaalontwikkeling. Daarmee wordt de concurrentie op

de bouwmarkt, van al die bouwpartijen, vergroot. Dynamisch, dus op de iets langere termijn, heeft dat het effect dat er iets meer transparantie over de prijzen komt. Ik zie de minister nog steeds heel bedenkelijk kijken. Bij heel veel producten doen we dit al. Bij heel veel producten vragen wij transparantie van de aanbieders, juist om ervoor te zorgen dat de markten goed kunnen werken en dat consumenten producten kunnen vergelijken.

Minister Blok:

Mijn grote terughoudendheid zit hem in het feit dat de consument niet meer kan sturen zodra deze nota beschikbaar is. Hij neemt de woning af en dan zou je de volgende daarmee helpen.

De heer Koolmees (D66):

De heer Monasch valt mij bij. Het gaat inderdaad om een vergelijking.

De voorzitter:

Dat zie ik. Ik zie de minister overigens nadenken.

De heer Koolmees (D66):

Ik heb een heel bescheiden vraag, namelijk of de minister de kosten en de baten van zo'n instrument inzichtelijk zou kunnen maken. De baten zijn helder; dat zijn wel administratieve lasten. Tegelijkertijd denk ik dat heel veel van die kosten al beschikbaar zijn bij allerlei bouwondernemingen, dus hoeveel extra administratieve lasten dat zijn, vraag ik mij af. De baten zouden inderdaad in een dynamische situatie kunnen zitten.

Minister Blok:

Ik help de heer Koolmees ook niet door na zijn vraag peinzend te blijven kijken. Ik zal de denkracht van mijn eigen mensen erop inzetten, maar het ook bespreken met zowel de vertegenwoordigers van de consumenten als met de bouwsector. Dan hoor ik van beide kanten wat zij als kosten en als baten zien. Met die analyse kom ik terug bij de heer Koolmees.

De voorzitter:

Dit klinkt als een toezegging.

Minister Blok:

Dat klinkt als een brief, die gecomponeerd zal worden nadat ik al die informatie heb verzameld.

De heer Koolmees heeft ook gevraagd of ik mogelijkheden zie om openbare aanbesteding door gemeenten te verplichten ingeval zij grondeigenaar zijn. Ik ben erg voor openbare aanbesteding. Ik heb dat overigens ook bij de VNG beklemtoond. Maar ook hier ben ik van mening dat ik de ruimte moet laten aan uiteindelijk de gemeenteraad, die misschien een reden kan hebben om daar bij een specifiek project niet voor te kiezen. Ik deel echter wel de voorkeur voor een openbare aanbesteding.

De heer Bisschop vroeg ten slotte hoe ik de tegen de consequenties aankijk van de motie om de inkomensgrens voor toelating tot sociale huur tijdelijk te verhogen en vooral hoe ik de consequenties zie voor de bereidheid van pensioenfondsen en beleggers om in middeldure huurwoningen te investeren. Zoals de heer Bisschop weet, heb ik de motie indertijd ontraden, juist ook met de overweging dat ik het voor de ontwikkeling van de middeldure huursector van belang vind dat de pensioenfondsen en andere beleggers daarin gaan investeren. Daar zijn zij tot nu toe pijnlijk afwezig geweest. Daarmee heb ik in feite ook een antwoord gegeven op de vraag die de heer Bisschop nu stelt.

Hiermee hoop ik de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De voorzitter:

De heer Monasch heeft nog een vraag voor u.

De heer Monasch (PvdA):

Ik kan het vanzelfsprekend gemist hebben, maar er zijn nog een paar vragen en wel over een benchmark, over verevening en over een routekaart naar 2020 om tot energieneutrale bouw te komen. Dat waren drie punten die ik in eerste termijn naar voren heb gebracht en waarop ik, als ik goed heb geluisterd, geen antwoord heb gekregen.

Minister Blok:

Nu de heer Monasch die vragen stelt, realiseer ik mij dat ik die nog niet heb beantwoord.

De benchmark ging om kosten die vergelijkbaar zijn met wat wij bij woningcorporaties aan het doen zijn. De heer Koolmees stelde mede namens de heer Monasch de vraag. Door nog eens met bouwers en consumenten de eindnota op kosten en baten te wegen, doe ik dat volgens mij. Daarmee krijg je inderdaad door transparantie ook een onderlinge vergelijking en daarmee een benchmark.

Dan was er de vraag over de regionale verevening. Deels doen we dat door de route van het Gemeentefonds en specifiek op de woningmarkt door de ontheffing in de verhuurdersheffing die wij hebben gecreëerd. Verevening tussen regio's, daarbovenop, is in het verleden op verschillende plaatsen geprobeerd. Het was indertijd onderdeel van het Vinexbeleid en is ook in de corporatiewereld geprobeerd. Het is nooit van de grond gekomen, omdat er uiteindelijk geen overeenstemming te bereiken was tussen regio's over het verdelen van kosten en baten. De historische les dat dit zo moeilijk is, gekoppeld aan het feit dat we met het Gemeentefonds en de ontheffing op de verhuurdersheffing twee instrumenten hebben gecreëerd, brengt mij ertoe om te stellen dat we nu een voldoende instrumentarium hebben.

Met betrekking tot de energiebesparing, de route naar 2020, heb ik de motie uitgevoerd die de heer Monasch samen met de heer Jansen heeft ingediend over de energieprestatiecoëfficiënt. Ook ik heb in Cobouw gelezen dat een aantal aannemers de woorden van de heer Blok over de kosten zouden gaan logenstraffen. Op zich ben ik daar blij mee. Ik heb in het overleg gezegd dat ik in eerste instantie geen voorstander was van die aanscherping, omdat ik van andere

aannemers juist te horen kreeg dat die aanscherping ertoe leidde dat consumenten minder snel een woning zouden kopen. Zij merkten dat consumenten kennelijk onvoldoende gemotiveerd waren door die energiebesparing om extra kosten te betalen. Ik heb toen ook gezegd dat de kostprijsberekening en de terugverdientijd van meer dan 30 jaar bij de huidige stand van de techniek was. Ik ben een vooruitgangsoptimist en ik ben ervan overtuigd dat de komende 30 jaar grote stappen gemaakt zullen worden op het gebied van de woningbouw. Ik ben alleen maar blij als ik op dit gebied ongelijk krijg. Ik moet wel constateren dat naast het bericht van de aannemers van afgelopen zaterdag er ook een groot aantal aannemers was dat mij het afgelopen jaar benaderd heeft en mij gevraagd heeft die stap nu niet te zetten. Dat was de reden waarom ik er zelf niet mee ben gekomen, maar uiteindelijk uw motie wel heb uitgevoerd. Daarmee heb ik de resterende vragen van de heer Monasch beantwoord.

De voorzitter:

Ik zou eigenlijk door willen gaan met de tweede termijn. Ik heb begrepen dat de leden daar klaar voor zijn. Ik dank de minister en zie dat de heer Jansen klaar is voor zijn tweede termijn. Daar zijn we blij mee.

□

De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Ik heb in mijn eerste termijn de stelling geponeerd dat de minister in zijn reactie op het advies van de commissie Huizenprijzen met beleefde woorden heeft gezegd: jullie kunnen de pot op! Volgens de minister kan de SP-fractie het niet hard maken. Ik denk dat we dat heel hard kunnen maken, maar dan sta ik hier nog een hele tijd. Ik wil toch over het aanboddeel van de woningmarkt proberen kort samen te vatten waarom ik denk dat de minister, zodra het concreet wordt en het verder gaat dan sympathieke woorden, afhaakt voor wat betreft zijn eigen verantwoordelijkheid om iets te doen. De meeste aanbevelingen van de commissie Huizenprijzen ten aanzien van de aanbodkant van de huizenmarkt worden door de minister van de hand gewezen. Het gaat daarbij om voorstellen om ervoor te zorgen dat de bouwplaatser weer voldoende woonproductie zal realiseren in tijden van prijsstijging, het vergroten van concurrentie tussen ontwikkelaars en bouwers, bijvoorbeeld door het afschaffen van het zelfrealisatiebeginsel of het inperken daarvan door verplichte aanbestedingen en dergelijke, maatregelen om de transparantie in de kostenopbouw te vergroten, regie van het Rijk op de totale bouwproductie in het geval er systematisch minder wordt gebouwd dan waar behoefte aan is, en het bovenregionale vereveningsmechanisme tussen hogedrukgebieden en krimpgebieden. Op de voorstellen van de commissie Huizenprijzen om over particulier opdrachtgeverschap een "pas toe of leg uit"-principe op te leggen aan gemeenten en de regeldruk voor de grond- en bouwmarkt te verminderen, reageert de minister positief, maar tot een concrete invulling van maatregelen komt hij niet. Dat geldt ook voor het vergroten van de transparantie over de gemeentelijke besluitvorming inzake het grondbeleid en het toezicht hierop. Ik constateer dat de minister afhaakt, zodra het erop aankomt om concreet invulling te geven aan de aanbeveling van de commissie. Dat is de facto hetzelfde als de voorstellen in de prullenbak deponeren, om het uiterst beleefd te zeggen.

Ik constateer verder dat de minister niet is ingegaan op de suggesties van de SP om echt iets te doen aan de verbetering van de prijs-prestatieverhouding op de bouwmarkt. Wellicht kan hij er in de tweede termijn tijd voor vinden om dat wel te doen. Daarmee kom ik op een tweetal moties die ik de Kamer voorleg. Ze gaan over zaken die ik in de eerste termijn aan de orde heb gesteld. De eerste motie gaat over het financieel eigendomsneutraal behandelen van huurders en eigenwoningbezitters.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat al sinds 2007 verschillende organisaties zoals de VROM-raad, de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van de SER en de alliantie Wonen 4.0 (Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis, NVM) tussen 2007 en 2012 hebben gepleit voor woonvormonafhankelijke ondersteuning van het wonen;

overwegende dat de tijdelijke commissie Huizenprijzen constateert dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt, langer doorwerken en veranderende gezinssamenstelling aanleiding kunnen vormen om in plaats van bezit juist gebruik en doorstroming te bevorderen in huur en koop;

verzoekt de regering, een neutralere, meer woonvormonafhankelijke benadering in het stelsel van de woningmarkt nader te laten verkennen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Paulus Jansen en De Rouwe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (33194).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het zelfrealisatiebeginsel gebonden is aan het eigendomsrecht, waardoor een spanning bestaat tussen concurrentie enerzijds en eigendomsrecht anderzijds;

overwegende dat de tijdelijke commissie Huizenprijzen concludeert dat de verwevenheid van bouw- en grondmarkt de concurrentie heeft verminderd;

overwegende dat de tijdelijke commissie Huizenprijzen het noodzakelijk acht dat de effecten van zelfrealisatie grondig worden onderzocht;

verzoekt de regering om de effecten van zelfrealisatie grondig te onderzoeken en de uitkomsten te delen met de Kamer,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Paulus Jansen, Koolmees en Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 12 (33194).



De heer De Rouwe (CDA):

Mevrouw de voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor de beantwoording van de vragen. Volgens mij zijn een paar vragen nog niet beantwoord, onder andere over onderwerpen die wellicht niet voldoende aandacht hebben gekregen in de reactie van de minister. Een van onze vragen was wat de minister met onze aanbeveling doet dat er landelijk toezicht blijft op het aantal woningen dat wordt gebouwd. Dat was een van de aanbevelingen. Misschien kan daarop zo dadelijk nog een reactie komen. Ik was het niet eens met de openruimteheffing die mevrouw Schouten voorstelde. Daarover denken wij volgens mij anders. Mevrouw Schouten zei mijns inziens wel terecht dat dit debat vandaag niet afgerond was, omdat we hier elk jaar met elkaar een debat moeten voeren over de voortgang, de ontwikkelingen enzovoort. Daarbij sluit ik mij graag aan. Tot slot dien ik twee moties in. Een daarvan gaat over het functioneren van de markt en de ook volgens de ACM te hoge hypotheekrentes die veel mensen nog steeds moeten betalen wegens een gebrek aan competitie en concurrentie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelezen de kabinetsreactie op de aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen (TCH);

overwegende dat de betaalbaarheid en toegankelijkheid vergroot worden door een beter functionerende marktwerking;

overwegende dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) constateerde dat de winstmarges bij hypotheekleningen gestegen zijn door strengere eisen aan banken;

overwegende dat de hoge hypotheektarieven en het gebrek aan concurrentie op de nationale hypotheekmarkt een negatief effect hebben op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woonconsumenten op de woonmarkt;

verzoekt de regering, een plan op te stellen om te komen tot vergroting van transparantie, vergroting van toetredingsmogelijkheden en het bevorderen van concurrentie in de hypotheeksector,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid De Rouwe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (33194).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelezen de kabinetsreactie op de aanbevelingen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen (TCH);

constaterende dat in de kabinetsreactie niet wordt aangegeven op welke wijze het verdienmodel van de woningcorporaties in overeenstemming wordt gebracht met de doelstelling om de corporaties meer woningen beschikbaar te laten stellen voor de sociale huursector;

verzoekt de regering, de Kamer te informeren op welke wijze de woningcorporaties meer woningen kunnen realiseren voor de sociale huursector,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid De Rouwe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 14 (33194).

De heer Bisschop laat zich verexcuseren.

Ik geef het woord aan de heer Koolmees voor zijn tweede termijn.



De heer Koolmees (D66):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik had twee moties voorbereid, maar die zijn niet meer nodig omdat de minister op beide punten toezeggingen heeft gedaan. De eerste ging over de zelfbouw: de minister zal de ontwikkeling van de zelfbouw monitoren en meenemen als indicator. De tweede ging over de kosten-batenanalyse van de eindnota. Ik hoef dus geen moties in te dienen, maar ik heb nog wel een aantal openstaande punten.

Over de openruimteheffing die vandaag terloops ter sprake kwam, ben ik het met de minister eens dat dit op korte termijn geen goed voorstel is. Wij hebben nu grote problemen met de grondposities van veel gemeenten en die moeten eerst worden opgelost. Op langere termijn ben ik niet overtuigd van de argumenten van de minister, met name ook omdat wij de afgelopen decennia hebben gezien dat er heel gemakkelijk werd gebouwd aan de randen van de stad. Dat heeft ook een trek veroorzaakt van de binnensteden naar de bedrijventerreinen om de stad heen en dat heeft weer allerlei effecten op de leegstand gehad. Het voorbeeld van het Betuwedorp is natuurlijk niet het doel van zo'n heffing. Het gaat inderdaad juist over zo'n discussie over bedrijventerreinen. Maar nogmaals, op korte termijn is dit geen goed voorstel omdat wij hier eerder andere problemen op te lossen hebben met de grondposities van gemeenten.

Wat betreft het zelfrealisatieprincipe ben ik niet helemaal overtuigd door de redenering van de minister dat dit al mogelijk is en dat gemeenten al in bestemmingsplannen kunnen aangeven dat de grond binnen vijf jaar bebouwd

moet zijn en dat anders de kosten voor de ontwikkelaar zijn. De analyse van de commissie laat zien dat er meer grijsstinten zijn in deze discussie, maar ook dat het juridisch een wel heel ingewikkelde discussie is. Eigendomsrechten zijn toch een hoeksteen van onze rechtsstaat. Je moet daar serieus naar kijken voordat je er wijzigingen in aanbrengt. De zelfrealisatie in de bouwwereld is naar mijn idee een belemmering om echt vooruit te komen. Daarom heeft mijn fractie de motie van de heer Jansen, waarin de regering wordt verzocht om dit diepgaand te onderzoeken, mede ondertekend. Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de minister daarop.



Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik wil maar even bij het eerste punt beginnen, te weten het al dan niet jaarlijks terugkeren van dit debat. Ik hoorde de heer Van der Linde zeggen dat hij daaraan geen behoefte heeft. Uiteindelijk denk ik dat wij — als het al niet bij de begroting gebeurt — altijd zullen kijken naar de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat lijkt mij ook heel erg nodig, juist door de lessen die wij uit dit rapport hebben kunnen leren. Ik hoop dat ik bij die debatten de heer Van der Linde toch kan verwelkomen.

Ik heb op een aantal punten nog vragen die nog niet beantwoord zijn, zoals de vraag over de woonvorm-onafhankelijke benadering. Ik sluit mij aan bij wat, naar ik meen, de heer Jansen daarover zei. Ik heb echter ook gevraagd of wij daarop niet nu al een wat grotere of bredere analyse kunnen toepassen, juist ook met de staatssecretaris van Financiën. Ik hoor daar graag nog de mening van de minister over.

Ten aanzien van de energiekosten heb ik ook nog niet veel antwoorden gekregen op vragen als: hoe staat het daarmee en hoe ver zijn we daar nu mee? Gaat dat de goede kant op wat de minister betreft?

Tot slot moet ik nog even wat zeggen over de openruimteheffing. Ik bedoelde natuurlijk niet het voorbeeld van de Betuwe of Friesland of wat dan ook. Het is heel gemakkelijk om daarvan een karikatuur te maken. Ik wil echt een serieus probleem aankaarten: het kan allemaal ten koste gaan van kostbare — dit zeg ik tegen de heer De Rouwe — landbouwgrond als het voor steden goedkoper is om aan de randen te gaan bouwen en als ze dan dus niet bekijken welke mogelijkheden er binnen de steden zijn. De heer Koolmees wees net ook al op de bedrijfterreinen. Daar zijn diverse voorbeelden van. Ik denk dat dit een serieus punt is. Dit moeten we echt gaan bekijken. Ik hoop dat we nog wel enige discussie zullen hebben over de vorm. Ik hoop ook dat de minister in ieder geval nog bereid is om te bekijken op welke slimme en goede manier we ervoor kunnen zorgen dat de leefbaarheid op peil blijft. Het slopen en opnieuw inrichten van bijvoorbeeld bedrijfterreinen kan een goede oplossing zijn in plaats van het alsmaar makkelijk naar de randen van de steden gaan. Hiermee heb ik alles gezegd.



De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Ik dank de minister en zijn staf voor de uitvoerige beantwoording. Dit onderzoek is gestart onder Rutte I. Voor degenen die nog heimwee daarnaar hebben: we zouden

dit debat hebben gehad toen dat kabinet nog drie maanden had te gaan. Gezien onder andere de reacties van de PVV-fractie zou het in die constellatie vandaag een spetterend debat zijn geweest. Er hadden dan nog heel veel hervormingen moeten plaatsvinden die inmiddels, onder het huidige kabinet, al wel hebben plaatsgevonden. We hebben dus grote vooruitgang geboekt. Volgens onze fractie kunnen we sterker uit de crisis komen, omdat we die hervormingen nu met elkaar hebben gerealiseerd.

Ik dank de minister voor de toegezegde brief, die in het najaar zal komen, over de staat van de woningmarkt. De door de minister genoemde indicatoren zijn buitengewoon belangrijk. Dat moeten inderdaad de pijlers van die brief zijn. We hebben uitvoerig met elkaar van gedachten gewisseld over de vraag tot hoever die coördinerende rol gaat. Volgens mij verstaan we elkaar redelijk goed. Ik had een motie in voorbereiding, juist gelet op de lessen van de commissie, om te bekijken waar de consument onder druk komt als gemeenten of provinciale overheden pervers reageren op een toenemende vraag. Volgens mij verstaan we elkaar goed. De minister zegt: dat doe ik nu al in een aantal gebieden waar bestuurlijk overleg nodig is. Ik zal de motie die ik had voorbereid, nu niet indienen. In het debat dat we in het najaar met elkaar zullen voeren, bekijk ik hoe het ervoor staat. Dan kunnen we zien of dat voldoende is of dat het eventueel op andere plekken dan wel in de komende jaren uitgebreid zou moeten worden. Liever niet, zeg ik. Ik hoop ook dat provincies en gemeenten lessen trekken uit de perverse reacties op een toenemende vraag. We houden het wel sterk in ons achterhoofd, want de lessen uit het rapport mogen niet verloren gaan.

Voor de analen zeg ik dat onze handtekening ook stond onder een aantal moties die de heer Koolmees wilde indienen. Voor de duidelijkheid: het betreft het punt van de uniforme eindnota en dat van de benchmark. We wachten eerst de brief af. Dat geldt ook voor het particulier opdrachtgeverschap. Waarvan akte.

Nu wordt reikhalzend gekeken of er toch nog wel een motie komt. Er is ook nog een motie samen met D66 en de SP, onder aanvoering van de heer Jansen, over zelfrealisatie. Ik zal er verder geen woorden meer aan wijden. Er is meer dan genoeg over gezegd door mijn mede-indieners. Wij achten het van belang om daar toch naar te kijken. Het is op dit moment een grote blokkade in veel gemeenten, die er vervolgens ook nog eens voor moeten bloeden omdat er niet wordt gebouwd.

Ik dien, tot slot, toch één motie in. Deze gaat erover hoe het verdergaat met het energieneutraal bouwen. Mevrouw Schouten wees daar ook al op. Volgens ons is dit dé opgave voor de toekomst, zowel vanuit de betaalbaarheidsopgave als vanuit de verduurzamingsopgave.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in 2020 alle nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal moeten zijn;

overwegende dat deze ambitie haalbaar en betaalbaar is als er geïnnoveerd wordt door de bouwsector;

constaterende dat energieneutraliteit een garantie kan zijn voor betaalbaar wonen onder de liberalisatiegrens;

roept de regering op om samen met de bouwsector, corporatiesector en decentrale overheden een routekaart voor 2020 te ontwikkelen waarin innovatie, duurzaamheid en betaalbaarheid met elkaar worden verenigd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Monasch en Koolmees. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 15 (33194).

De heer Van Klaveren (PVV):

Voorzitter. Het fundamentele uitgangspunt van het rapport van de commissie is dat de stijging van de waarde van huizen iets negatiefs was. Die visie deelt de PVV niet. De doorrekening van ons verkiezingsprogramma laat ook zien dat de waarde van huizen behouden kon blijven, dat de verkoop op peil kon blijven en dat de algehele consumptie kon groeien.

De bangmakerij van dit kabinet, in navolging van Brussel, over schuldenbergen en luchtballen is treurig. Onlangs nog stelde niet alleen de directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw, maar ook de heer De Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling van de TU Delft dat de hypotheekrente een vertrouwenwekkende stip aan de horizon was. Deze stip is inmiddels aangetast door dit kabinet. Men spreekt over onnodige hervormingsdrift en overtrokken risicopercepties. Die analyse delen we als het gaat over de hypotheekrenteaftrek. De huidige stand van zaken op de woningmarkt is ook ernstig. Ik noemde het net al: 1,3 miljoen huishoudens onder water, 65 miljard aan onderwaarde en 92.000 huishoudens waarbij de betalingsachterstand groter is dan vier maanden. De PVV blijft benadrukken dat het ook anders kan. Draai de aantasting van de hypotheekrenteaftrek terug, verlaag de lasten, schroef de LTV-ratio niet terug naar 100% en herstel het vertrouwen van de consument.

Voordat ik iedereen dank voor de aandacht, zeg ik nog dat ik graag antwoord wil op een vraag die ik heb gesteld in eerste termijn: ziet het kabinet een relatie tussen zijn beleid van lastenverzwaringen en beperking van de hypotheekrenteaftrek en de grote betalingsachterstanden van die 92.000 huishoudens?

De voorzitter:

Voordat u gaat zitten, heeft de heer Monasch nog een vraag aan u.

De heer Monasch (PvdA):

Als het gaat om de ontwikkelingen op de woningmarkt, is het altijd goed om te bekijken wat de specialisten daarvan zeggen, de mensen die daar van dag tot dag mee te maken

hebben. In februari kwam er een persbericht naar buiten van de directeur van Makelaarsland. Hij zei dat het carnaval is op de koopmarkt, dat het ongelofelijk aantrekt, dat het aantal bezichtigingen toeneemt, dat het aantal hypotheekverstrekkingen toeneemt en dat het aantal verkopen toeneemt. Hoe strookt dat beeld van iemand die met zijn poten in de modder staat, met het negatieve, bijna defaitistische beeld dat hier door de PVV wordt geschetst?

De heer **Van Klaveren** (PVV):

De PVV is een stuk realistischer in dat opzicht. We zien dat de waardedaling van de huizen in het afgelopen jaar meer dan 6% was en dat er opnieuw 6% minder huizen zijn verkocht. We kunnen met zijn allen heel vrolijk doen en zeggen dat het hartstikke goed gaat, maar de stand van zaken op de woningmarkt, die ik net al noemde, is toch niet iets om vrolijk van te worden. Ik zou die al helemaal niet bestempelen als carnaval.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het zijn niet mijn woorden, maar het zijn de woorden van de mensen die verstand van zaken hebben.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Blijkbaar niet!

De heer **Monasch** (PvdA):

Het zijn de woorden van de makelaars. Zij verdienen hier hun geld mee en zij zien een enorme toename. We zien die toename bij het Kadaster. Bent u niet gewoon een beetje stemming aan het maken, terwijl we overal een terugkeer zien van het herstel? We zien dat mensen weer huizen bezichtigen. Hypotheken worden toch verstrekt en huizen worden toch verkocht. Dat klopt dus niet met uw beeld, omdat het u niet uitkomt.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Als we heel droog kijken naar de cijfers, zien we dat er nog steeds minder huizen worden verkocht en dat de huizenprijzen nog steeds dalen. De zogenaamde deskundigen waar mijn collega over spreekt, zijn mensen die belang hebben bij het idee dat de boel aantrekt. Het zou hartstikke mooi zijn als dat zo is — laten we dat vooropstellen — maar dat is niet het geval. Spijtig genoeg is dat onder andere het gevolg van het beleid van de partij van mijn collega, de Partij van de Arbeid.

□

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. Ik bespeur in het hele debat maar weinig vertrouwen in het vermogen van de markt om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Ik noem de heffingen. Zonder een karikatuur van mevrouw Schouten te willen maken: als je in Rotterdam-Zuid wilt wonen, betaal je wat minder, want daar willen minder mensen wonen. Wil je in Rotterdam-Centrum wonen, betaal je wat meer, want daar willen meer mensen wonen. Dat komt op mij over als volkomen logisch.

Hetzelfde geldt voor de centrale behoeferaming waarover de minister het heeft. Wij doen dat ook niet met schoenen

en auto's. De centrale planeconomieën die dat hebben geprobeerd, zijn van een koude kermis thuisgekomen.

De **voorzitter**:

De heer Van Klaveren heeft een vraag over vraag en aanbod.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Inderdaad, dat klopt. Wij horen zojuist de collega van de VVD zeggen dat er weinig vertrouwen is in de markt als het gaat om vraag en aanbod. We zien tegelijkertijd dat het de VVD is die zorgt voor de aanpassingen van de "loan to value"-ratio. In dat opzicht vraag ik mij af of u zelf niet een beetje weinig vertrouwen hebt in de markt.

De heer **Van der Linde** (VVD):

We zijn niet gestopt met reguleren. Dat is iets anders. Waar wij een probleem mee hebben, zijn alle remmingen om vraag en aanbod gewoon bij elkaar te brengen en mensen te laten ondernemen. Natuurlijk, als wij met zijn allen uit de bocht vliegen — en dat is de afgelopen jaren gebeurd — dan doen wij daar wat aan.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Dan kan ik concluderen dat het verhaal eigenlijk een salonliberaal verhaal was, want het is uiteindelijk de overheid die volgens de VVD moet ingrijpen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

De overheid heeft een rol en grijpt in als er iets fout is gegaan. Maar als er niets fout gaat, hoeft je ook niet in te grijpen.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik ben ook een beetje verrast door de inbreng van de heer Van der Linde. Wij hebben het afgelopen jaar met de VVD flink wat afspraken gemaakt in het woonakkoord, bijvoorbeeld over de loan to value, waarover de heer Van Klaveren het heeft, maar ook over de hypotheekrenteaf trek, energiebesparing in de bouw en over een verhuurdersheffing. Ik vraag mij naar aanleiding van deze inleiding een beetje af of de heer Van der Linde het debat over de woningmarkt het afgelopen jaar wel heeft gevolgd.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Volgens mij heeft ook de minister gezegd dat de verhuurdersheffing er juist is om de woningmarkt beter te laten functioneren. Ik zie het probleem dus niet erg.

De heer **Koolmees** (D66):

Daar ben ik het onmiddellijk mee eens en daarom is mijn partij ook een van de partijen die het woonakkoord heeft ondersteund. Wij denken namelijk dat het heel verstandig is om de koopmarkt en de huurmarkt te hervormen. Het punt is dat de heer Van der Linde in zijn introductie zegt: dit debat gaat een beetje over de knopjes, laat de markt maar gewoon zijn werk doen. Maar de heer Van der Linde, althans zijn partij, heeft het afgelopen jaar heel veel wetgeving mogelijk gemaakt om al die knopjes net een andere

kant op te draaien. Dat verbaast mij als insteek voor dit debat. Als wij na de belangrijke rapporten en na de reactie van de minister nog een heleboel goede dingen te doen hebben om de woningmarkt echt beter te laten functioneren, is het toch een beetje raar van de heer Van der Linde om zo'n conclusie te trekken aan het begin van zijn inbreng?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Volgens mij is de analyse van de tijdelijke commissie Huizenprijzen dat grote onderdelen van de woningmarkt niet functioneren. Waarom functioneren die niet? Omdat wij allerlei belemmeringen hebben opgeworpen. Mijn pleidooi is, om het herstel in de marktwerking te laten inzetten en daar gewoon op te vertrouwen. Mijn laatste punt gaat over ... maar mevrouw Schouten wil heel graag iets zeggen. Daar heb ik ook wel aanleiding toe gegeven, geloof ik.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik sluit mij aan bij de verbazing van de vorige interrumpan-ten. Laat ik ingaan op het punt waarop de heer Van der Linden mij aansprak. Een van de hoofdpunten van het rapport was dat het mis ging, onder andere op de huizenmarkt, omdat de kredietverlening heel ruim was geworden. Als ik de woorden van de heer Van der Linde mag geloven, zegt hij: dat is de markt, dat hadden wij gewoon moeten laten gebeuren; niets aan de hand, geen probleem. Onderschrijft de heer Van der Linde de conclusies van het rapport op dat punt dan niet?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Het was volgens mij juist de combinatie van de enorm toegenomen kredietverlening en een totale uitval aan de aanbodkant. Die combinatie heeft het gedaan. Als er onbeperkt was bijgebouwd in Nederland — ik zeg niet dat je op alle plaatsen kunt bouwen, maar als her heel veel was bijgebouwd — zou het probleem zich waarschijnlijk niet hebben voorgedaan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dat is toch wel een selectieve keuze uit de oplossingen van het probleem. Volgens mij staat ook niet in het rapport dat onbeperkt bouwen de oplossing zou zijn geweest. Mensen konden heel hoge leningen krijgen, veel meer dan de waarde van hun woning. Op het moment dat de woning in waarde gaat dalen — dat zien wij nu — ontstaan restschulden en komen de mensen in de problemen. Als de heer Van der Linde consequent is, dan zegt hij: dat is ook all in the game. Dan wil hij die restschulden niet aanpakken, want dat is tenslotte ook allemaal markt. Ik vind het een eenzijdige benadering.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Misschien heb ik een ander rapport gelezen dan mevrouw Schouten. Zoals ik het heb gelezen, zat de woningmarkt zo op slot, dat daardoor de kredietverlening de prijs kon bepalen.

De minister wil niet aan een verbod op verdere grondspeculatie door gemeentes. Ik geloof niet zo erg in moties — eerder heb ik bepleit om het aantal moties te beperken — maar de minister geeft wel de coördinaten waar ik moet

zijn: de Wet markt en overheid. Die wet zullen wij graag aangrijpen om dit te zijner tijd aan de orde te stellen.

De **voorzitter**:

Ik heb begrepen dat de minister meteen kan antwoorden.

□

Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Jansen vroeg mij om in te gaan op de zes punten die hij in eerste termijn heeft genoemd. Ik ben het met hem eens dat ik ze niet allemaal benoemd heb, maar wel een groot aantal ervan. Over het thema van de grondspeculatie heb ik gesproken in het kader van de zelf-realisatie.

De heer Jansen gaf aan dat industrieel bouwen de norm zou moeten zijn. Ik vind het niet aan een minister om aan consumenten voor te schrijven dat de woningen waar zij in gaan wonen via industrieel bouwen tot stand moeten komen.

Over innovatie bevorderen via het Bouwbesluit heb ik de motie van de heer Jansen en de heer Monasch uitgevoerd.

Ontwikkelaars zouden moeten focussen op de gebruikskosten. Ik ken woningcorporaties en de weliswaar schaarse maar naar ik hoop in de toekomst ruimer aanwezige ontwikkelaars van huurwoningen niet anders dan als zeer bewust van de gebruikskosten en de langetermijnwaarde van woningen. Op de koopwoningmarkt vind ik dit een afweging voor de consument, die ik wel een sterkere positie wil geven. Daarvoor verwijs ik naar de plannen die wij binnenkort gaan bespreken.

In de bouwsector zou meer geïnvesteerd moeten worden in opleidingen. Collega Asscher heeft onder meer met de bouwsector een akkoord gesloten en daar geldt voor beschikbaar gesteld. Ook dit heeft dus de aandacht van de regering.

De heer Jansen heeft twee moties ingediend, waarvan de eerste, op stuk nr. 11, samen met de heer De Rouwe. Deze motie heeft mij politiek zeer verrast, maar ik zal eerst een inhoudelijk oordeel geven. Met de motie wordt de regering verzocht, een neutrale, meer woonvormonafhankelijke benadering in de woningmarkt te verkennen. Ik moet deze motie ontraden. De regering heeft met de woonakkoordpartijen een ingrijpend pakket maatregelen in wetgeving vastgelegd. Onderdeel daarvan is dat wij als regering nu aangeven wat ons langetermijnperspectief is. Mocht de motie aangenomen worden, dan moet ik toch echt aan de heer Jansen of de heer De Rouwe vragen of ik de beantwoording moet doen in de lijn van het SP-verkiezingsprogramma of in de lijn van het CDA-verkiezingsprogramma. Ik ben echt zeer verbaasd dat partijen die ik ken als partijen met een zeer verschillende visie op zaken als huurverhoging en hypotheekrenteaftrek — volgens mij hebben ze daar echt een tegengestelde mening over — mij gezamenlijk vragen om voor hen een visie te schrijven waar zij het beide mee eens moeten zijn. Ik vrees dat ik dat niet kan.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Wij deden niets anders dan aanbeveling drie van de commissie Huizenprijzen vervatten in een motie. De commissie Huizenprijzen zei: je zou de eigendomsneutrale behandeling van het wonen moeten verkennen. Dat betekent dat de richtingen, die al op hoofdlijnen geschetst zijn door de drie commissies die ik genoemd heb in mijn eerste termijn, nader worden uitgewerkt, zodat daar straks, bijvoorbeeld bij een komende formatie, een verantwoorde keuze worden gemaakt voor de lange termijn. De minister zegt: we gaan met dit kabinet in deze regeringsperiode geen concrete andere maatregelen voorstellen. Ik kan mij dat voorstellen. Maar wat is erop tegen om nu al de langetermijnsenario's te gaan verkennen, zoals ook de commissie Huizenprijzen dat aanbeveelt?

Minister **Blok**:

Allereerst omdat deze maatregelen een looptijd hebben tot ver na deze kabinetsperiode. En omdat, nogmaals, het kabinet ook gewoon aangeeft dat dit onze langetermijnvisie is. Als ik de motie zou beantwoorden langs de lijn van het CDA-programma, zou ik de ene indiener van de motie boos maken, en als ik de motie zou beantwoorden langs de lijn van het SP-programma, dan zou ik de andere indiener van de motie boos maken. Dit is echt politiek een unieke situatie. Het is uw motie, mijnheer Jansen, maar dit kunt u niet van de minister verwachten.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

In de Kamer is het gebruikelijk dat partijen ook als zij heel verschillende filosofieën hebben over de manier waarop ze naar de wereld kijken, wel proberen om een gemeenschappelijke feitenbasis te creëren. Daar gaat deze motie over. Deze motie verzoekt erom, de verschillende scenario's in beeld te brengen. Er zijn gerenommeerde externe onafhankelijke partijen die dat volgens mij prima kunnen, zodat SP, CDA en alle andere fracties die erin geïnteresseerd zijn, daar vervolgens hun voordeel mee kunnen doen. Of we daarna tot gemeenschappelijke conclusies komen, is een volgende vraag. Ik wil de minister er ook aan herinneren dat zijn collega van Financiën — deze minister zat er bij die gelegenheid naast, volgens mij — gezegd heeft: na deze kabinetsperiode is een verdere aanpassing van de LTV mogelijk, alleen gaan we dat in deze periode niet doen. Bij die gelegenheid heeft ook de minister van Financiën aangegeven dat er wel degelijk op de lange termijn verdergaande ontwikkelingen mogelijk zijn, alleen niet nu. Wat let deze minister om gewoon te voldoen aan de informatiebehoefte van de Kamer, de breed levende informatiebehoefte van de Kamer, die nota bene ook door een Kamercommissie bestaande uit vier klassieke machtspartijen in Nederland onderschreven is?

Minister **Blok**:

Wat mij let heb ik aangegeven voor het verschijnen van dit rapport. Er zijn langetermijnmaatregelen genomen op de huur- en de koopmarkt en ik vind het schadelijk voor de woningmarkt om voortdurend onzekerheid boven die markt te laten hangen, terwijl we al langetermijnmaatregelen genomen hebben. Dat, bovenop de politiek zeer ingewikkelde combinatie van de indieners, brengt mij ertoe, deze motie te ontraden.

Dan is er de motie op stuk nr. 12 van de heer Jansen samen met de heren Koolmees en Monasch. Daarin wordt de regering verzocht, de effecten van zelfrealisatie toch nog eens grondig te onderzoeken en de uitkomsten te delen met de Kamer. Los van de beantwoording die ik heb gegeven, en die de heren Jansen, Koolmees en Monasch misschien niet helemaal tevreden heeft kunnen stellen, gezien hun motie, wijs ik erop dat ik in het verleden uitgebreid met de Kamer heb gediscussieerd over dit onderwerp. Er zijn ook uitgebreid stukken over uitgewisseld, zodat ik daar weinig aan toe kan voegen. Om die reden ontraad ik ook deze motie.

Dan kom ik bij de vragen van de heer De Rouwe. Hij vraagt mij om de landelijke ontwikkeling van de woningproductie bij te houden. Ik heb al toegezegd dat ik in de jaarlijkse brief aan de Kamer ook de productiecijfers zal meenemen, zonder dat ik daarmee in detail wil gaan sturen, maar die informatie kan de Kamer natuurlijk krijgen. De heer De Rouwe vroeg ook om een plan op te stellen om te komen tot vergroting van de transparantie, tot toetredingsmogelijkheden en tot het bevorderen van concurrentie op de hypotheeksector. De heer De Rouwe heeft zelf geen suggesties gedaan voor de invulling daarvan. Wij hebben, met steun van het CDA, natuurlijk de hypotheekmarkt al hervormd door aflossen weer de norm te maken en door loan to value aan te passen. Buitenlandse aanbieders hebben expliciet laten weten dat dit voor hen een belangrijke stap is. Wij zien gelukkig ook dat inmiddels het aantal aanbieders weer is toegenomen. Dat betreft met name verzekeraars, maar inmiddels ook weer voorzichtig buitenlandse aanbieders. De monitor van de Vereniging Eigen Huis geeft ook aan dat de marge op de hypotheek kleiner aan het worden is. Het is voor mij dus moeilijk te beoordelen wat de heer De Rouwe nog zou willen bovenop wat er al is gebeurd.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Zolang het salomonsoordeel over het advies van het kabinet nog niet is gegeven, zou ik de minister erop willen wijzen dat de ACM vrij recent nog onderzoek heeft gedaan en heeft geconstateerd dat de hypotheek eigenlijk nog te hoog zijn door een gebrek aan concurrentie. De ACM heeft volgens mij op dit moment een onderzoek lopen juist naar die toetredingsmogelijkheden. Laat ik dus vooral niet de oplossing bedenken. Ik zie echter wel het probleem. De minister ziet dat volgens mij ook. De ACM bekijkt op dit moment hoe je daarmee kunt omgaan. Zullen wij afspreken dat wij eens kijken wat de ACM hierover zegt en wat de mogelijkheden zijn om daar iets mee te doen? Ik wil graag het probleem agenderen van de te hoge lasten die mensen op dit moment nog steeds betalen omdat er eigenlijk sprake is van een gebrek aan competitie of concurrentie. Ik zou deze liberale minister toch aan mijn zijde moeten kunnen vinden bij het realiseren van voldoende toetredingsmogelijkheden en het creëren van een eerlijk speelveld zodat de concurrentie een beetje toeneemt?

Minister **Blok**:

Die ambitie deel ik met de heer De Rouwe. Er komt inderdaad nog een ACM-rapport, waar het kabinet natuurlijk een reactie op zal geven. Ik wil de heer De Rouwe eigenlijk de suggestie doen om zijn motie op stuk nr. 13 aan te houden tot het ACM-rapport en de kabinetsreactie daarop bekend zijn. Dan kan een beter oordeel worden geveld over de

vraag of zo'n aanpak nodig is en, zo ja, hoe die eruit moet zien.

De heer De Rouwe (CDA):

Dat wil ik zeker overwegen. Ik vraag de minister nog wel wat zijn politieke gevoel dan zegt. De ACM heeft vrij recent nog geconstateerd dat de hypotheekrentes echt te hoog zijn in dit land, door een gebrek aan concurrentie. Ik heb ook in het oog gehouden dat externe partijen zich wel aan het oriënteren zijn en dat er misschien wel iets beweging is om toe te treden waardoor meer concurrentie zou kunnen ontstaan. De rentes zijn echter nog niet heel erg gedaald. Tot op heden betaalt het Nederlandse huishouden gewoon teveel voor een hypotheek, door, zoals gezegd, te weinig concurrentie. Is de minister met het CDA van mening dat hier echt iets aan gedaan moet worden? Is dat zijn richting? Als dat het geval is, kan ik mijn motie aanhouden. Als hij zegt dat hij zich er helemaal niet op wil vastleggen, wil ik toch de druk wat opvoeren vanuit het parlement.

Minister Blok:

Ik ben het met de heer De Rouwe eens dat er nog meer concurrentie nodig is. Het is nu beter dan een aantal maanden geleden, maar ook hier geldt dat wij nog niet in de situatie zijn van voor de kredietcrisis toen er een groot aantal buitenlandse aanbieders was die er inderdaad voor zorgden dat er druk stond op de marges. Ik heb de heer De Rouwe om een nadere toelichting gevraagd. Ik wilde een beeld van hem van de maatregelen die hij zelf voor ogen heeft bovenop de maatregelen die wij in feite gezamenlijk al hebben genomen. Als het volgende ACM-rapport aangeeft dat er nog steeds grote drempels zijn, wil ik graag met hem kijken of wij vervolgmaatregelen moeten nemen. Ik zou echter echt dat ACM-rapport erbij willen hebben. Vandaar mijn suggestie om de motie tot dat moment aan te houden.

De heer De Rouwe (CDA):

Dat vind ik niet onredelijk. Ik proef bij de minister de houding dat hij met ons die concurrentie zo scherp mogelijk wil hebben. Dat is voor mij belangrijk. Dan kan ik de motie aanhouden. Zodra het ACM-rapport en de kabinetsreactie erop er zijn, leggen wij de documenten naast elkaar. Ik heb daar nog één vraag over: wanneer verwacht de minister het rapport van de ACM en de brief? Is dat voor deze zomer?

Minister Blok:

Ik verwacht dat die deze zomer komen. Ik weet niet of dat voor of na het zomerreces zal gebeuren. Zo scherp heb ik dat niet voor ogen.

De voorzitter:

Die komen in de zomer.

Op verzoek van de heer De Rouwe stel ik voor, zijn motie (33194, nr. 13) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Blok:

In zijn tweede motie verzoekt de heer De Rouwe de regering, de Kamer te informeren op welke wijze de woningcorporaties meer woningen kunnen realiseren voor de sociale huursector. Zoals de heer De Rouwe waarschijnlijk weet, zal ik de Kamer voor de zomer een novelle op de Woningwet sturen. Die novelle gaat onder meer over de taakafbakening van woningbouwcorporaties. Dit komt voort uit mijn wens dat woningbouwcorporaties zich weer gaan richten op juist die kerntaak, namelijk het bouwen van woningen voor de sociale huursector. Volgens mij voldoe ik dus met die novelle al aan de wens die de heer De Rouwe in zijn motie uitspreekt.

De heer De Rouwe (CDA):

In deze motie gaat het ook heel duidelijk om het verdienmodel van woningbouwcorporaties. Daarover is in de kabinetsreactie nog geen duidelijkheid gegeven. In de motie staat inderdaad iets meer dan alleen wat woningbouwcorporaties moeten doen. Over het laatste zijn we het volgens mij met zijn allen wel eens: zij moeten bouwen voor de sociale huursector. Volgens mijn fractie moet echter duidelijker worden gesteld hoe woningbouwcorporaties mogelijkheden krijgen om een verdienmodel te ontwikkelen, waardoor zij ook daadwerkelijk voor die sector kunnen bouwen. In de motie wordt opgeroepen om dit scherper te stellen.

Minister Blok:

Dit lijkt mij een logisch onderdeel van de schriftelijke en mondelinge discussie die gevoerd zal worden rond de novelle. Als ik de motie mag beschouwen als onderdeel van de discussie over de novelle, kan ik haar opvatten als ondersteuning van het beleid.

Mevrouw Schouten vroeg hoe het staat met het project De Stroomversnelling. Ik ben daarop inderdaad in de eerste termijn niet ingegaan. Het antwoord op deze vraag is, kort gezegd: goed. Ik hoop dat mevrouw Schouten, net als ik, projecten in het kader van De Stroomversnelling heeft bezocht. Mocht dat niet zo zijn, dan kan ik haar zeer aanbevelen om dat te doen, want het is echt heel indrukwekkend hoe woningen van kort na de oorlog op een inderdaad heel innovatieve manier van een nieuwe schil worden voorzien, waardoor het comfort toeneemt, het energieverbruik afneemt en het er bovendien heel mooi uitziet. Het initiatief is genomen door corporaties en de bouwsector zelf. Dat wil ik echt benadrukken en daarvoor heb ik veel respect. Men heeft mij wel gevraagd om het project te ondersteunen op een aantal terreinen rond regelgeving. Het blijft echter het initiatief van de woningbouwcorporaties en de bouwsector. Ik zal inderdaad deze zomer een voorstel naar de Kamer sturen voor de aanpassing van de regelgeving waar om is gevraagd.

Over de woonvormonafhankelijke benadering heb ik zojuist al gesproken in de discussie met de heer Jansen en de heer De Rouwe.

De heer Monasch zei dat hij op de invulling van de coördinerende rol terug zal komen tijdens het jaarlijkse debat over de woningmarkt. Dat lijkt mij inderdaad een logische plek hiervoor.

In hun motie op stuk nr. 15 roepen de heer Monasch en de heer Koolmees de regering op, samen met de bouwsector en de sector van de woningcorporaties een routekaart te ontwikkelen voor 2020 waarin innovatie, duurzaamheid en betaalbaarheid met elkaar worden verenigd. In het energieakkoord heeft het kabinet met onder meer deze drie partijen ook afspraken gemaakt met eigenlijk precies de doelen die de indieners van de motie noemen. Wat dat betreft is de motie ondersteuning van beleid. Ik ben natuurlijk graag bereid om de Kamer te informeren over de manier waarop we dat energieakkoord specifiek invullen voor het onderdeel bouwen en wat betreft de betrokkenheid van deze partijen.

De heer Van Klaveren vroeg of er een relatie is tussen de maatregelen rond de hypotheekrente, het algemene beleid van het kabinet en de restschuldbroblematiek. Mijn antwoord daarop is volmondig: nee. De restschuldbroblematiek was tot 2008 de standaardmanier om een hypotheek te verlenen. De tien jaar voorafgaand aan 2008 was het heel gebruikelijk dat je 120%, 125% van de waarde van een huis leende. Dus je wooncarrière begon met een restschuld. Dat was allemaal in de verwachting dat de huizenprijzen door bleven stijgen. De financiële crisis heeft laten zien dat dat zeer riskant is. Dat is ook de reden dat wij hebben ingegrepen in die "loan to value"-ratio. Juist de ingreep van het kabinet leidt ertoe dat die hogere restschulden bij de start die in het verleden zo gebruikelijk waren, in de toekomst niet meer op zullen treden.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Ik heb niet gevraagd naar de relatie met de restschulden. Ik vroeg naar de relatie met de betalingsachterstanden van meer dan vier maanden van die 92.000 huishoudens op dit moment.

Minister **Blok**:

Sorry. Dan heb ik de vraag niet goed begrepen. In een grote economische crisis met een stijgende werkloosheid is het heel schrijnend maar ook onvermijdelijk dat een deel van de mensen die hun baan verliezen, hun inkomen achteruit zien gaan en problemen krijgen met de betaling van hypotheek. Van geen enkel kabinet kan verwacht worden dat het een economische crisis volkomen kan voorkomen en alle pijnlijke effecten daarvan zou kunnen oplossen. Je kunt wel van een kabinet verwachten dat het de economie structureel gezonder maakt waardoor de werkgelegenheid weer toeneemt en mensen die banen weer terug kunnen vinden. Daar is het kabinet ook mee bezig.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Maar deelt de minister dan op zijn minst de analyse dat het in tijden van economische crisis onverstandig is om de belasting te verhogen? Denkt hij als minister met een VVD-achtergrond werkelijk dat het verhogen van de btw en de accijnzen ertoe leidt dat de economie beter wordt?

Minister **Blok**:

Ik vind dat een kabinet de verantwoordelijkheid heeft om in een crisis op te treden en om ervoor te zorgen dat de overheidsfinanciën op orde zijn, zodat Nederland nog geld kan lenen. Zolang wij namelijk zulke grote tekorten hebben, moeten wij geld bij lenen. Dat vraagt maatregelen. Dat

vraagt ook pijnlijke maatregelen, maar ik zou het zeer verwijtbaar vinden als een kabinet niet de moed had om die maatregelen te nemen. Ik realiseer mij dat dat vaak pijnlijk is. Gelukkig geven de laatste ramingen van het Centraal Planbureau aan dat de economie zich herstelt, dankzij de inzet van heel veel mensen in Nederland. Maar kortom, het antwoord op de vraag van de heer Van Klaveren is: nee. De maatregelen zijn pijnlijk maar wel noodzakelijk.

Ik hoop daarmee alle vragen in tweede termijn beantwoord te hebben.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Heel hartelijk dank. Daarmee komen wij aan het einde van de beraadslaging en het debat over het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, dat krap een jaar geleden is verschenen. Die commissie was overigens het jaar daarvoor aangesteld. Dat is toch iets om even bij stil te staan. Het was een tijdelijke commissie vanuit deze Kamer, waarin ook een aantal leden zitting hebben genomen, van wie ik er één vanavond zag: de heer Groot. Dat is wel een bijzonder moment. Ik dank de minister heel hartelijk voor zijn inzet en zijn antwoorden vanavond in dit debat. Ik bedank de leden.

Over de moties stemmen wij volgende week dinsdag.