

Vergaderjaar 2008–2009

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 22

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 12 maart 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 18 februari 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Werken en Integratie d.d. 30 januari 2009 inzake een analyse van de woningmarkt en het overheidinstrumentarium (27 562, nr. 21).**

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

Voorzitter: Van Gent
Griffier: Van der Leeden

Vragen en opmerkingen uit de commissie

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Wachten, wachten en nog eens wachten. De VVD heeft met andere fracties in deze Kamer al sinds oktober aandacht gevraagd voor de situatie op de woningmarkt. Eind oktober heeft de voorganger van deze minister binnen enkele weken een plan van aanpak voor de woningmarkt beloofd. Tijdens de begrotingsbehandeling van Wonen, Wijken en Integratie is een uitvoerig debat gevoerd over de situatie op de woningmarkt en de wenselijkheid alsmede de noodzakelijkheid van maatregelen. Dit is vlak voor het kerstreces herhaald. De coalitiepartijen CDA en PvdA en oppositiepartij GroenLinks hebben deze minister tot 1 februari 2009 de tijd gegeven om met een brief en een plan van aanpak te komen en om aan te geven hoe hij de aangenomen motie over de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zou uitvoeren. De brief van deze minister over de woningmarkt en de aangekondigde maatregelen zijn ronduit teleurstellend. Ook de argumentatie om de verhoging van de NHG af te wijzen, rammelt aan alle kanten. Waar is eigenlijk de onderbouwing van de benodigde 40 mln. van minister Bos? Die was ons toch toegezegd? Het getuigt allemaal van weinig gevoel voor urgentie en oog voor de ernst van de situatie. Vorig jaar was namelijk al bekend dat het aantal transacties op de woningmarkt halveerde en dat de verkoop van nieuwbouwwoningen met 70% was gedaald. Toch presteert deze minister het om met zo'n pakket te komen en om de problemen te blijven bagatelliseren. Dan ineens, niet afgelopen weekend, maar het

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Sterk (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV) en Karabulut (SP).

weekend ervoor, ontstaat er bij de leiding van het kabinet paniek over de crisis en de te nemen maatregelen. De leiders van dit land, de premier en de vicepremiers, waren elkaar in de pers aan het beschieten over de hypotheekrenteaftrek. Dat is heel ernstig in deze tijd van crisis. Je verwacht immers leiderschap, daadkracht en maatregelen in plaats van geruzie. Laat het kabinet duidelijkheid bieden in plaats van onzekerheid te creëren. Laat het afblijven van de hypotheekrenteaftrek, want als er één slechte maatregel is, is het deze wel.

Waar was de minister voor Wonen, Wijken en Integratie? Het bleef oorverdovend stil. Wie gaat er in dit kabinet eigenlijk over wonen en bouwen? Is dat minister Van der Laan of minister Bos?

De VVD heeft wel een pakket aan maatregelen klaar.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. De problemen op de woningmarkt zijn ons allen bekend. Ook de VVD heeft het daar terecht over. Er komt geen visie van het kabinet et cetera. Daar zal ik ook wat dingen over zeggen. In ieder geval begint mevrouw Van der Burg zelf te zeggen dat wij het absoluut niet over de hypotheekrenteaftrek mogen hebben. Nu is de vraag natuurlijk of dit het juiste moment is om die af te schaffen. Is dit niet juist wel het moment om de discussie daarover te starten in samenhang met allerlei andere zaken die op de lange termijn voor de woningmarkt moeten worden gedaan? Mevrouw Verburg zet zelf een slot op de discussie daarover.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dit is in het kader van waar het nu om gaat het slechtste moment om daarover te beginnen. Wij hebben volgens mij nog een debat over de structurele aanpak van de woningmarkt. Dat hebben wij expres gescheiden. In het kader van de enorme crisis die gaande is, is het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, waarover ons standpunt bekend is, het ergste wat je kunt doen. Deze maatregel in de lucht laten hangen, betekent bovendien een enorme douw aan de bouwwereld geven.

De heer **Van der Ham** (D66): Mevrouw Van der Burg zegt dat de discussie over de hypotheekrenteaftrek op korte termijn niet interessant is. Dat klopt. Misschien moet je die nu ook helemaal niet starten als je de hypotheekrenteaftrek helemaal wilt afbouwen, maar je kunt juist nu wel discussiëren over wat je op lange termijn zou moeten doen om op korte termijn maatregelen te kunnen financieren of te onderbouwen. Ziet mevrouw Van der Burg die samenhang niet?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij heb ik die vraag net al beantwoord. Ik kom er op terug tijdens het debat over de lange termijn dat wij nog zullen voeren.

De VVD heeft wel een pakket aan maatregelen klaar. Het is erop gericht, u en mij te verleiden tot het doen van investeringen als wij daar de middelen voor hebben. Welke maatregelen kun je nemen om de woningmarkt op gang te houden? Ten eerste is het belangrijk dat je bepaalde projecten naar voren kunt halen. Dan moet je er wel voor zorgen dat de regelgeving niet tegenzit. Je moet er dus, net zoals bij de infrastructuurprojecten, voor zorgen dat er snel besloten kan worden, op één moment, alle derdenbelangen et cetera, et cetera. Dat is goed voor de economie en voor de bouwsector, voor de projecten waarbij je dat wilt. In de tweede plaats gaat het om kleinschalige locaties, zoals ik de vorige keer ook heb gezegd. Die moeten meer beschikbaar worden gesteld. Daarbij moet er vooral worden ingezet op particulier opdrachtgeverschap. In de hoorzitting of het rondetafelgesprek dat hier heeft plaatsgevonden, hebben wij een mooi voorbeeld van Almere gezien. Dat was voor de kleine en grote beurs. Het leek mij een uitgelezen kans om projecten toch van de grond te krijgen. Ook leek het mij heel goed voor het mkb bouwbedrijf, voor kleine

bedrijven en dus niet voor grote bedrijven. Ten derde willen wij natuurlijk de doorstroming op gang houden. Daarom hebben wij er al voor gepleit dat er woningen voor het duurdere huursegment en voor het betaalbare koopsegment worden gebouwd, en dat dus niet via een pavloreactie aan de onderkant woningen worden gebouwd, standaard, want dan krijgen wij nog meer structurele problemen. Ten vierde wil de VVD voorkomen dat mensen die graag willen en kunnen overstappen op een ander huis, dit niet doen. Daarvoor heeft zij de verruiming van de NHG voorgesteld. Daarnaast wil zij dat de dubbele hypotheekrenteaf trek voor mensen die nu in de problemen zitten vanwege dubbele lasten, verlengd wordt. Daar heeft zij vorige keer ook al voor gepleit. Haar lijkt dat dit probleem steeds nijpender wordt. De VVD wil geen neerwaartse spiraal. Het alternatief van de Vereniging Eigen Huis (VEH) om tijdelijke verhuur eenvoudiger te maken, ondersteunt zij ook. Ten vijfde is de VVD voorstandster van een tijdelijke halvering van de overdrachtsbelasting. De boete op verhuizen zet de markt in de huidige situatie juist helemaal op slot. Ten zesde bepleit de VVD investeringen door met name particulieren maar eventueel ook door corporaties in energiebesparende maatregelen, niet door enorme subsidieregelingen op te tuigen, maar door de fiscale regeling voor groen beleggen open te stellen voor particulieren. Banken doen dat niet, omdat het ingewikkeld is vanwege een eindeloos aantal in te vullen formulieren. Dat is het probleem. Daarom moet ervoor worden gezorgd dat het energieprestatiecertificaat – wij zijn daar niet zo dol op – goed wordt gemaakt en dat als iemand twee stappen in de goede richting zet, hij in aanmerking komt voor de fiscaliteit, zodat hij investeringen kan doen. Dit lijkt mij een prima manier om effectief bezig te zijn. Het maakt het voor de particulier onmiddellijk rendabel, want er zijn partijen die dit aanbieden. De VVD wil verder dat allerlei soorten onderhoud aan en renovaties van woningen aftrekbaar worden van de inkomstenbelasting. Dat is ook een stimulant. De VVD richt zich dus met name op de particulier. Tot slot bepleit de VVD een herinrichting van de Vogeljaarheffing, zodat corporaties in de krimpregio's of met andere grote opgaven, niet steeds geld naar corporaties in de steden met de veertig wijken hoeven te brengen als die dat niet nodig hebben. Dat is goed voor die regio's en goed voor die steden. De VVD verneemt graag van deze minister of hij nu eindelijk de breed aangenomen motie over de verhoging van de NHG gaat uitvoeren. Welke van de andere door ons voorgestelde maatregelen kunnen in een plan terechtkomen? Het is vooral belangrijk dat er nu eens duidelijkheid komt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Mevrouw Van der Burg heeft een aantal maatregelen genoemd waar de minister niets aan hoeft te doen, omdat die op gemeentelijk niveau dienen te worden genomen om het probleem op te lossen. Zij noemt er ook een paar waaraan het Rijk wel wat moet doen. Daar zijn kosten aan verbonden: overdrachtsbelasting, 3 mld., enzovoort. Nu hoor ik de fractievoorzitter van de VVD te pas en te onpas roepen dat de overheid geen extra bestedingen mag doen vanwege het begrotingstekort en weet ik wat allemaal. Hoe wil de VVD dat de fiscaliteit voor dit en de fiscaliteit voor dat worden gefinancierd?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat zal ik u vertellen. Wij hadden een tegenbegroting. Daarin stond een aantal posten, zoals de halvering van de overdrachtsbelasting. Wij hadden al een post staan voor de overdrachtsbelasting. Ook hadden wij een post voor de inkomstenbelasting staan. Gegeven de situatie, gebruiken wij die voor de overdrachtsbelasting.

De heer **Van Bochove** (CDA): Om dat te financieren gaat u dus dat bedrag van 3 mld. dat in uw verkiezingsprogramma stond en daarvoor als dekking gold, bij de corporaties weghalen? Dat begrijp ik niet.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hadden het over de inkomstenbelasting en over een verlaging van de schijven van inkomstenbelasting. Die zetten wij tijdelijk effectief hiervoor in.

De heer **Van Bochove** (CDA): Om dat te financieren moest u 3 mld. bij de corporaties weghalen, zei ik. Dat bleek uit uw verkiezingsprogramma.

De **voorzitter**: Mijnheer Van Bochove, wilt u wel via de voorzitter spreken? Als u uw microfoon uitzet, kan mevrouw Van der Burg antwoorden.

Ik ga een beetje streng zijn vanavond.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De heer Van Bochove weet hoe het zit met die 3 mld. Wij staan voor dat corporaties minder sociale huurwoningen bezitten, omdat wij vinden dat de voorraad daarvan veel te groot is. Daarvoor hadden wij een equivalent van de vermogensrendementsheffing. Zo kwamen wij op die 3 mld. Het heeft te maken met een andere visie op de woningmarkt. U kunt dit wel telkens brengen, maar het is glashelder uitgelegd.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik had gehoopt dat wij dit debat in konden gaan, de ernst van de situatie indachtig. Ik dacht dat wij alle maatregelen serieus tegen het licht zouden houden en dat wij met een pakket zouden komen. Al sta ik er niet om te springen, toch was ik best bereid om met een paar voorstellen van de VVD mee te denken om nationale consensus te krijgen. Als ik de voorman van mevrouw Van der Burg in de grote zaal hoor zeggen dat er 40 mld. moet worden bezuinigd, terwijl met zijn voorstellen niet veel meer dan 7 mld. wordt bezuinigd, dan vraag ik mij af wat de VVD aan een coöperatieve opstelling van mij heeft als blijkt dat de VVD haar voorstellen helemaal niet wil betalen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb uiteengezet hoe ik mijn voorstellen financieel dek. U kunt dit nagaan in onze tegenbegroting. Mij lijkt het volstrekt netjes.

De heer **Depla** (PvdA): Het is interessant dat u nog van uw eigen tegenbegroting uitgaat, terwijl ook de heer Rutte net als ieder ander weet dat zijn tegenbegroting van september niets meer waard is. Ook de partijleider van mevrouw Van der Burg beweert dat het begrotingstekort niet meer dan 2% mag zijn en dat er 40 mld. voor bij elkaar gezocht moet worden, maar mevrouw Van der Burg verwijst naar de tegenbegroting van de VVD. Wij moeten helaas concluderen dat er voor samen optrekken een heel moeilijke basis is. Zij wil wel leuke dingen doen, maar de moeilijke kanten daarvan accepteert zij niet.

De **voorzitter**: U hebt uw punt gemaakt, mijnheer Depla. Mevrouw Van der Burg, geeft u een korte reactie.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik geef aan dat wij ten eerste een heel andere tegenbegroting hebben opgesteld waarin een heleboel posten niet zaten, waaraan de PvdA wel geld uitgeeft. Dat scheelt al een heleboel. Deze zijn gedekt. Wij zullen keurig met een tegenbegroting in het kader van de nieuwe situatie komen.

De heer **Van der Ham** (D66): Als fractielid van een medeoppositiepartij ben ik ook wel een beetje verbaasd over het optreden van mevrouw Van der Burg. Zij heeft het over haar tegenbegroting en slaat om zich heen. Zelf geeft zij haar stokpaardjes niet op. Vervolgens heeft zij niet echt een dekking. Valt dit niet in de categorie bulkoppositie?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik weet niet waar u het over hebt. Ik begrijp dat u het de hele tijd over de hypotheekrente wil hebben, want u maakt daar bij elk debat dat wij hier over welk onderwerp dan ook voeren, opmerkingen over. Ik doe hier keurige voorstellen. Een aantal van die voorstellen kost niet veel geld. Dat heeft ook te maken met de manier waarop je ermee omgaat. Ik verwijs naar het particuliere opdrachtgeverschap. Dat is gewoon slim. Er moet dus voor worden gezorgd dat daarmee aan de slag kan worden gegaan. Over de NHG wordt een heleboel mist gefabriceerd, maar op dit moment staat er nul komma nul dekking voor in ook maar één begroting van het departement. Als je die tijdelijk wilt verhogen, krijg je een heel verhaal en komt er 40 mld. uit de lucht vallen. Onderbouw dat maar eens. Dat heb ik aan de minister gevraagd.

De heer **Van der Ham** (D66): U hebt een aantal fiscale voorstellen gedaan die ik best sympathiek vind. Ik wil er best over nadenken. U en uw partijleider in de grote zaal hebben het alleen niet over de dekking daarvan en hoe wij daar uit zouden kunnen komen. U bent alleen maar bulkoppositie aan het voeren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb keurig aangegeven dat wij in onze tegenbegroting al een verlaging van de schijven van de inkomstenbelasting hadden en dat wij die nu verschuiven naar dit soort maatregelen, zodat die concreet kunnen worden ingezet in het kader van de huidige crisis.

De **voorzitter**: Ik begrijp de jaloezie ten opzichte van de fractievoorzitters, maar die zijn in de grote zaal heftig over allerlei kwesties in debat. Laten wij ons op de agenda concentreren. Dat lijkt mij zinnig. Tot nu toe gaat het goed, maar toch vind ik het nodig om u dit even te zeggen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik besluit, maar niet voordat ik kort uiteen heb gezet waarom een gezonde woningmarkt en bouwmarkt zo belangrijk zijn voor een gezonde economie. Uit een onderzoek van het IMF naar 122 crises in de wereld blijkt dat de huizenmarkt een cruciale rol speelt in de vraag of een crisis kort en niet al te diep wordt of lang en heel diep. Dat heeft niet zozeer met transacties te maken als wel met het prijsniveau. Nu hebben wij in Nederland een heel gezonde uitgangspositie voor de huizenmarkt, want een aantal kenmerken van de Spaanse en Britse huizenmarkt kent Nederland niet. Ook heeft Nederland nog steeds een woningtekort. Wat dat betreft heeft Nederland een heel goede uitgangspositie. Wij kunnen die wel verpesten door slecht beleid te voeren. Laten wij dat nu alsjeblieft niet doen, want wij hebben er met zijn allen belang bij dat wij zo snel mogelijk uit de crisis komen. Die is nu even diep. Wij moeten onze goede uitgangspositie qua huizenmarkt niet weggooien. Dat is mijn pleidooi. De minister moet niet via niksdoen of slecht beleid de goede startpositie van de woningmarkt, de huizenmarkt te grabbel gooien, maar ervoor zorgen dat wij deze crisis met slim, effectief beleid zo goed mogelijk aanpakken.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Nog maar een week geleden kregen wij een geel boekje van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) toegestuurd met daarin de cijfers over de twintig grootste bouwbedrijven in Nederland. Die cijfers betroffen het jaar 2007. Er bleek uit dat de return on investments, dus de winst over het eigen vermogen van die bouwbedrijven in 2007 24% bedroeg. Nummer een, de Janssen de Jong groep, welbekend, stond op 39%. Dat toont aan dat er in een jaar tijd heel veel kan gebeuren. Op het moment dat wij het boekje ontvingen, liep de heer Brinkman als vertegenwoordiger van de bouwnijverheid hier al maanden de deur plat om zijn hand op te houden voor extra investeringen

en andere faciliteiten waarvoor hier her en der wordt gepleit. Het kan verkeren.

In het verleden waren de woningcorporaties het belangrijkste wapen in de strijd tegen een inzakkende woningbouwproductie in crisistijd. Zij konden op dat moment namelijk voor een prikje extra sociale huurwoningen bouwen, omdat de aannemers om werk verlegen zaten. Dat heette anti-cyclisch beleid in optima forma. De corporaties zijn echter onder Paars I de markt op geschopt en dit kabinet heeft daar nog eens een schepje bovenop gedaan door de invoering van een winstbelasting over sociale activiteiten, dus activiteiten zonder winstoogmerk. Is het dan gek dat corporaties zich hetzelfde gaan gedragen als projectontwikkelaars en beleggers? Met andere woorden: zodra de zaak in het slop zit, zitten zij zelf ook in het slop en kunnen zij niet meer anticyclisch werken. Dat is dus een erg negatief gevolg van het beleid dat hier in de afgelopen vijftien jaar bewust is ingezet. Ik herinner eraan dat bij een multiplier van 3 een opbrengst van 500 mln. vennootschapsbelasting 2 mld. meer investeringscapaciteit bij de corporatie is. De minister sprak daar tijdens het debat een aantal behartigenswaardige woorden over. Hij verwoordde toen vooral zijn gevoel, begreep ik. Ik wil weten of hij in het licht van de nieuwe, verscherpte ontwikkelingen van de afgelopen twee maanden ook tot de conclusie is gekomen dat de afschaffing of voorlopig misschien de opschorting van de vennootschapsbelasting een van de effectiefste manieren is om de woningbouwmarkt weer aan de gang te krijgen. Het mooiste van dit al is dat wij dit geld in tegenstelling tot veel andere maatregelen, niet kwijt zijn, want het blijft maatschappelijk gebonden vermogen.

De SP-fractie, zo zeg ik tegen mijn buurman, heeft in haar tegenbegroting destijds al een dekking opgenomen voor de afschaffing van de vennootschapsbelasting. Als anderen die dekking niet vinden deugen en de vennootschapsbelasting alleen maar tijdelijk willen opschorten, constateer ik dat de eigenwoningmarkt op zijn reet ligt op dit moment. Dat betekent dus dat er een enorme meevaller op de begroting komt in de uitgaven voor hypotheekrenteaftrek. Ziedaar een tweede alternatief voor de dekking. Dan blijft het geld bovendien nog in de gebonden sector zitten.

In zijn analyse van 30 januari jongstleden laat de minister weten dat hij in de huursector minder aanbod en langere wachtlijsten van starters verwacht. Daarnaast verwacht hij de mogelijke uitval in de bouw van sociale huurwoningen. Is de minister het met de SP-fractie eens dat het verstandig is als gemeenten en corporaties op dit moment hun sloopambities in dit segment heroverwegen of uitstellen?

Ik kom hiermee op de aanpassing van het WSW-plafond. Het huidige plafond van 200 000 euro is sinds 2002 niet aangepast, waardoor het nu al op enkele plekken lastig begint te worden om grote sociale huurwoningen te realiseren, bijvoorbeeld in Amsterdam. Los van de economische crisis moet volgens de SP-fractie het plafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met terugwerkende kracht worden geïndexeerd. Voor de toekomst moet het uitgangspunt zijn: jaarlijkse indexatie aan de bouwkostenontwikkeling. Is de minister daartoe bereid? Zou er overigens geen regionale differentiatie moeten komen van het plafondbedrag, aangezien de stichtingskosten van een vergelijkbare woning in Amsterdam of in Drachten misschien wel 30% kunnen schelen? De volgende vraag is of het plafond verder opgetrokken moet worden om ook de koopsector te accommoderen en, zo ja, of dit slechts tijdelijk moet gebeuren of permanent. Het valt mijn fractie eerlijk gezegd nogal tegen – wat dat betreft ben ik het met mijn buurvrouw eens – dat de minister na twee maanden nadenken nog niet verder is gekomen dan de conclusie dat hij het tijdelijke plafond wil verhogen. Voor hoe lang weet hij niet en tot welk bedrag evenmin. Ik dacht dat de regering door ons was ingehuurd om te regeren. Maar goed, ieder nadeel heeft zijn voordeel, dus kan de minister

in ieder geval ons advies betrekken bij de bepaling van zijn definitieve standpunt. De SP-fractie is ervoor, het plafond voor het tijdelijk omzetten van koop in huur te verhogen. Die 350 000 is wat mijn fractie betreft een redelijke indicatie. Er moet wel aan bepaalde spelregels worden voldaan. Wat de SP-fractie betreft, wordt de categorie commerciële leningen in een aparte WSW-categorie geplaatst, buiten de echte sociale leningen. Het is immers zeer waarschijnlijk dat het risico van koop- en dure huurprojecten een stuk hoger ligt dan van sociale huur. Als beide typen leningen in één pakket terechtkomen, zal de rating van de sociale leningen verslechteren, waardoor de rente van deze lening stijgt. Dan gaan de huurders van sociale woningen de bewoners in het dure segment sponsoren. Dat vindt mijn fractie ongewenst. Ik zie gelukkig instemmende bewegingen naast mij.

Een ander discussiepunt is welke commerciële projecten onder de WSW-regeling mogen worden gebracht. Wat de SP-fractie betreft, is dit zowel voor de eigen projecten van de corporatie mogelijk als voor over te nemen projecten van derden.

Een volgende maatregel zou de aanpassing van de woonlastenfaciliteit van de NHG kunnen zijn. De minister kondigt aan dat hij hiervan een voorstander is en dat hij in gesprek is met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) over de uitwerking. Waar blijft die uitwerking? Ook hier is het weer: regering, regeer!

Het kabinet wil de motie-Van der Burg over het optrekken van de NHG-grens van 265 000 naar 350 000 niet uitvoeren en voert daarvoor het argument aan dat de SP-fractie indertijd al bij de indiening van die motie gebruikt heeft: er zijn twijfels over de kostendekkendheid van het huidige NHG-tarief als gevolg waarvan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit de achtervang wil stappen. Volgens mijn fractie moet je niet aan een uitbreiding van de regeling beginnen zolang er nog een lijk in de kast zit. Dat lijk kan wel opgeruimd worden dankzij een betere controle aan de poort om fraude terug te dringen, dan wel een aanpassing van de premie. Het uitgangspunt van een regeling die zichzelf betaalt, staat voor de SP-fractie nog steeds als een paal boven water. Nadat de problemen met de NHG zijn opgelost, heeft mijn fractie niets meer tegen een verhoging van de grens. Als de regeling zichzelf bedruipt, snijdt het argument van de minister dat de hogere inkomens het risico wel kunnen dragen ook geen hout meer volgens de SP. Een kostendekkende NHG is een onderlinge verzekering die nuttig is voor eigenwoningbezitters met lage en hoge inkomens, met kleine en grote huizen. Waarom zou je een groep ervan uitsluiten? Waarom zijn er alweer twee maanden verstreken zonder dat de problemen met de VNG en de hoogte van het tarief zijn opgelost? Regering, regeer nu eindelijk eens!

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Jansen is op de dwalingen zijns weegs teruggekomen. Ik liet het even aan mevrouw Van der Burg over om dit op te merken, maar zij reageert niet. Hij geeft een aardige opzet als het gaat om de NHG en hoe je het zou kunnen aanpakken. Is hij er ook voor om de gevallen die er tot nu toe geen gebruik van hebben kunnen maken, omdat de woningen op dat moment te duur waren, er via zijn verzekeringssysteem in te passen?

De heer **Jansen** (SP): Daar heb ik geen principiële bezwaren tegen. Aan de andere kant denk ik dat wij even goed in de gaten moeten houden wat wij primair beogen met de verhoging van de grens: het stimuleren van de bouwproductie. Mij lijkt dat daaraan prioriteit dient te worden verleend, anders vrees ik dat de wachtlijsten voor de behandeling van de NHG wel erg lang worden. Ik heb daar in ieder geval ten principale geen bezwaar tegen. Als de regeling zichzelf bedruipt en goed in elkaar zit, mag wat mij betreft iemand met een paleis, dus ook Hare Majesteit, wel een NHG-garantie aanvragen. Hij of zij betaalt die toch zelf.

De **voorzitter**: Daar zal zij heel blij mee zijn.

De heer **Jansen** (SP): Het verhaal van de verhoging van de premie met een factor 4 tot 6 om het worstcasescenario te dekken is hoogst ongeloofwaardig. De hoogte van de waarde van de achtervang is simpel vast te stellen als het VNG-deel van de achtervang in concurrentie wordt herverzekerd. De 50% VNG-achtervangdekking kan gewoon commercieel herverzekerd worden. Daar is een verzekeringsmarkt voor. Je kunt dat aanbesteden en dan komt er een bepaalde prijs uit. Dan weet mevrouw Van der Burg gelijk dat het wel degelijk iets kost. Zij denkt dat het allemaal gratis en voor niets is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat heb ik niet gezegd. Voor de achtervang zijn scenario's berekend. Die kan de heer Jansen ook opvragen. Het punt is dat zodra er een verhoging wordt voorgesteld, er allerlei konijnen uit de hoed komen en argumenten worden gehanteerd, terwijl het feit is dat er nu ook niets op de begroting staat. Dat is iets anders dan dat er helemaal geen risico aan verbonden is.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Mijn simpele stelling is dat de achtervang wel degelijk geld kost. Het is namelijk een klein risico op een groot probleem. Om die reden wil de VNG er nu ook van af. Dat snap ik goed met het oog op de positie van de VNG, al wil de VNG natuurlijk wel profiteren van het effect van de hypotheekgarantie. Dat getuigt in mijn ogen van een dubbele moraal, maar vooruit.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat de VNG er nu vanaf wil, omdat zij nu een risico ziet, is niet juist; de VNG wil er al sinds jaren vanaf en gebruikt deze situatie om dat nog eens extra te onderstrepen. Daar heb ik eerder woorden over gesproken. Het is onjuist om nu te doen alsof de VNG ineens een risico ziet. Er lopen twee discussies door elkaar: een structurele discussie over de NHG en een discussie over de tijdelijke verhoging.

De heer **Jansen** (SP): Ik weet niet of het zo productief is om die discussie hier voort te zetten. Ik dacht dat het anders zat, maar ik constateer simpelweg dat er een gemakkelijke, economisch waterdichte manier is om vast te stellen wat het herverzekeringsrisico waard is en hoeveel het kost. De kostprijs kan worden verrekend in het tarief. Dan is het probleem opgelost. De minister van Financiën weet dan ook gelijk wat zijn 50% waard zijn. Dat is precies evenveel, kan ik u zeggen. Het is geen nieuwbouw, maar wel een nuttige investering die voor de bouwmarkt op dit moment belangrijk is: investeringen in energiebesparing. Daar hebben anderen al verschillende keren voor gepleit. Het lijkt mij buitengewoon logisch om in deze tijd, dus nu de nieuwbouwmarkt terugloopt, de bouwcapaciteit te benutten om te investeren in energiebesparing, in betere installaties. Daar profiteert de bouwmarkt uiteraard indirect ook van, naast degenen die daarmee hun energierekening op termijn kunnen verlagen. Ik verbaas mij erover dat de minister hier geen aandacht aan heeft besteed in zijn brief.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Mijn eerste vraag is eigenlijk direct hoe de minister zijn brief zou hebben geschreven als hij de cijfers van gisteren had gekend. Zou de brief anders zijn dan de brief die wij bespreken? Deze vraag hangt in mijn ogen boven elk debat dat wij in dit huis voeren. In dit soort tijden word je wat reflectiever. Alles is ijdelheid, staat in de Bijbel. Prediker, u kent het wel, mijnheer Van Bochove. Als wij het over de toekomst van de woningmarkt hebben, kunnen wij niet in een glazen bol kijken. Dat zou heel ijdel zijn. Op dit moment moeten wij dus op de tast bezien hoe wij de woningmarkt kunnen verbeteren. Ik spreek veel met mensen die dit inderdaad op de tast proberen te bezien. Zij zien een

aantal zaken, waaronder dat de woningmarkt stil ligt. We hebben aan de cijfers en de grafiekjes gezien dat dit een trend van het afgelopen jaar is, die nu ernstig is geworden.

Je ziet ook rare dingen gebeuren. Ik sprak iemand die «in de dakramen zit». Dit klinkt wat klein, maar het gaat hartstikke goed met de dakramen. Dit is interessant en daarom gebruik ik het ook als invalshoek voor dit debat. Je ziet dat mensen heel veel gaan investeren in hun eigen huis. Zij kopen geen ander huis meer, maar gaan zelf investeren, niet alleen in isolatie, maar ook in het verbeteren van hun eigen woning. Mevrouw Van der Burg stelt voor om dat fiscaal te stimuleren, maar ik vraag mij af of dat wel nodig is nu wij op de centjes moeten letten, en of de mensen dat niet eigenlijk van zelf doen. Wellicht kunnen wij mensen op andere manieren helpen om sneller te investeren in hun eigen woningen. Dergelijke ontwikkelingen kun je soms, hoe klein ze ook zijn, extrapoleren naar iets wat wellicht meer betekent. Mensen investeren meer in hun eigen huis, hetgeen de bestaande woningvoorraad verbetert en voor werkgelegenheid zorgt, hoe minimaal ook. Dit soort sprankjes hoop moeten wij in deze donkere tijden maar aangrijpen. Hoe wil de minister de kansen vergroten? Wij klampen ons natuurlijk graag aan dit soort zaken vast.

Het kabinet roept in de grote zaal op tot het doen van investeringen met het mantra «tijdelijk en trefzeker». Wat de D66-fractie betreft mag daar de t van toekomstbestendig aan worden toegevoegd. Zo mogen innovaties worden gestimuleerd. Wij hebben het al gehad over innovaties op het gebied van isolatie en dergelijke, maar wij vinden dat er ook op termijn discussies moeten worden gevoerd over de hypotheekrenteaftrek in combinatie met de afbouw van het systeem van de huurtoeslagen of de overdrachtsbelasting. Dat gehele pakket aan discussies moet wat mijn fractie betreft worden gevoerd. Ik hoop ook echt dat die discussies in de boezem van het kabinet worden gevoerd. De D66-fractie bepleit in de grote zaal, maar ook hier dat wij kortetermijninvesteringen kunnen doen, ook in de woningmarkt – dan mogen wij het budget van de regering, die 2%, ook best overschrijden – als wij er maar voor zorgen dat op de lange termijn investeringen en hervormingen worden doorgevoerd op de woningmarkt. Die zijn hoogstnoodzakelijk. Wat mij betreft is dit één pakket.

Geen claims of dogma's over welke «h»- of andere woorden dan ook op dat punt. Ik krijg hierop graag een reactie van deze minister.

Hervormingen buiten het fiscale veld zijn in onze ogen ook nodig.

Executieveilingen vinden plaats in omstandigheden waardoor veel geld verloren gaat. Wat is de uitwerking van de motie-Van der Ham/Depla hierover? Wanneer komt het wetsvoorstel inzake internetveilingen?

Banken en notarissen moeten worden aangesproken op hun rol.

Mobiliteitsplannen om steden te bereiken moeten beter worden aangesloten op grote woningbouwprojecten. De regering wil 83 000 nieuwe woningen laten bouwen. Hoe zit het met de ontsluiting van deze woningen via wegen of, liever nog: het spoor? Wat doet de regering ten aanzien van de bevolkingskrimp en de leegstand in sommige delen van Nederland? Anderen hebben hierover ook al gesproken.

De heer **Depla** (PvdA): Ik was enthousiast aan het luisteren naar de heer Van der Ham. In het begin was hij nog de baas over zijn eigen tekst, maar op een gegeven moment was hij niet meer tekstvast.

De **voorzitter**: Nu gaat u uw vraag stellen, hè?

De heer **Depla** (PvdA): Net wilde hij niet de huursector liberaliseren, maar de huurtoeslag afschaffen. Dat was nieuw. Toen had hij het ineens over 80 000 woningen en ontsluiting. Ik vroeg mij af wat het verband was. Volgens mij was het probleem dat wij nu juist geen 80 000 woningen

meer bouwden. Wat is het verband tussen het einde van de tekst van de heer Van der Ham en het begin?

De heer **Van der Ham** (D66): Er bestaat toch samenhang tussen het grote verhaal van de woningmarkt en de investeringen die bij het kabinet voorliggen? Ik heb het voorts over huurliberalisering in samenhang met hypotheekrenteaftrek in samenhang met huurtoeslag in samenhang met allerlei andere fiscale mogelijkheden. Dat is al jaren het verhaal van D66, mijnheer Depla. Wij zeggen dat het debat in zijn totaliteit moet worden gevoerd en dat niet een paar dingen eruit moeten worden gepakt. Uw partij doet dat. U hebt het alleen maar over de hypotheekrenteaftrek, maar niet over de toekomst van de huursector. Mijn partij vindt dat wij het ons niet kunnen permitteren om een van die dingen te doen; wij moeten het allemaal doen.

De heer **Madlener** (PVV): Ik begrijp het betoog van de heer Van der Ham wel. Wij horen al jaren van de D66-fractie dat het systeem dat wij hebben opgebouwd, ineens helemaal moet worden veranderd. Als je dat al zou willen – mijn fractie wil dat niet – moet je dat in goede tijden doen, niet in slechte tijden. D66 heeft in de goede tijden jarenlang in de regering gezeten, maar dit nooit kunnen regelen. Ik begrijp het verhaal van de heer Van der Ham niet, zeker niet nu het slechte tijden zijn.

De **voorzitter**: Dit is een beetje onderweg naar morgen.

De heer **Van der Ham** (D66): Ik geloof dat de voorzitter zich niet inhoudelijk mag bemoeien met het debat. Anders moet zij zelf een interruptie plaatsen.

De **voorzitter**: U gaat nu antwoorden, mijnheer Van der Ham.

De heer **Van der Ham** (D66): Mijnheer Madlener, een aantal dingen hebben wij inderdaad nog niet kunnen realiseren. Dat klopt. Wanneer het gaat om de grote hervormingen van de woningmarkt, moet je uitkijken dat je geen onrust organiseert. Die kunnen wij op dit moment niet hebben. Dat wil niet zeggen dat je er helemaal niet over moet spreken. Als wij het hebben over de hypotheekrenteaftrek, moeten wij die heel voorzichtig afbouwen. Daar hebben wij allerlei plannen voor. Die kent u ook. Wij zijn niet voor afschaffing in één keer; er moet lang over worden gedaan. Misschien moet het niet vandaag gebeuren en ook niet volgend jaar, maar wel in de komende jaren. Daar moet je het goede moment voor vinden. Hetzelfde geldt voor huurliberalisatie. Wij zijn daarvoor. Je moet er dan eerst wel voor zorgen dat de productie van woningen op peil is. Wat dat betreft, hangt het allemaal met elkaar samen. Het is niet snel klaar. Daarover zijn wij het eens. Wij zullen het dan ook voorzichtig moeten doen om geen onrust te creëren. Die wil je niet.

De heer **Madlener** (PVV): De heer Van der Ham zegt dat het er alleen om gaat, erover te spreken. Daar is hij goed in, want hij heeft er al jaren over gesproken zonder dat er iets gebeurd is. Laat hij daar vooral mee doorgaan, zolang wij het maar niet doen.

De heer **Van der Ham** (D66): Het feit dat wij in Nederland zo veel spreken over hervormingen maar ze niet doorvoeren, is een van de redenen waarom wij er op dit moment niet zo goed voorstaan als wij ervoor hadden kunnen staan. Dat geldt voor meerdere hervormingen waar dit kabinet niet aan wil, of het nu gaat om het ontslagrecht of andere zaken. Het kabinet heeft wat dat betreft de afgelopen twee jaar niet aangegrepen om te hervormen, op meerdere punten niet. Dat vindt de D66-fractie jammer. D66 heeft in het kabinet-Balkenende II – ik kijk ook naar de heer

Van Bochove – behoorlijk hervormd. In Balkenende IV zijn de hervormingen stil komen te liggen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik moet uw daadkracht legitimeren, begrijp ik.

De heer **Van der Ham** (D66): Ik neem aan dat u het ermee eens bent dat Balkenende II op dit punt meer heeft gedaan dan Balkenende IV.

De **voorzitter**: Voordat wij daar eindeloos over gaan discussiëren, stel ik voor dat de heer Van der Ham zijn betoog vervolgt en gaat afronden.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. D66 heeft eind januari vragen gesteld over de dubbele woonlasten waarmee mensen worden geconfronteerd indien zij hun huis niet verkocht krijgen. Valt deze groep onder de woonlastenfaciliteit van de NHG? Hier is natuurlijk een motie over ingediend. Het is goed dat de regering die nu aan het uitwerken is, maar ik krijg graag een toelichting daarop en zie de vragen die D66 eerder heeft gesteld, graag beantwoord. De VEH heeft enkele voorstellen gedaan om mensen met dubbele woonlasten tegemoet te komen, bijvoorbeeld door het aanpassen van de regels voor huren. Hoe staat het kabinet daarin? Is de Leegstandswet toereikend op dit punt? De regering wil de WSW-borgingsgrens tijdelijk verhogen. Met hoeveel wordt de grens opgehoogd en voor hoe lang? Waarom is dit het goede moment om zo'n maatregel te nemen? Wij moeten dat niet doen op het dieptepunt van de crisis of als wij daaruit juist aan het oprabbelen zijn om niet contracyclisch te werken. De zelfde vraag geldt voor de verhoging van de NHG-grens. Daarnaast vraag ook ik of dit geen reden is om nog eens goed naar de executieveilingen te kijken. De banken calculeren behoorlijke risico's bij het verstrekken van hypotheek. Het is niet aan de overheid om daar direct iets aan te doen, maar wij kunnen wel constateren dat mensen daardoor moeilijker huizen kunnen kopen, terwijl de slechte hypotheek niet zozeer op onze woningmarkt voorkwamen. Hoe wil de minister de banken hierin mee krijgen? Op dit punt en over de overschrijding van de betalingstermijnen heeft de D66-fractie vragen gesteld. Wij krijgen veel signalen dat banken hier slecht mee omgaan. Dit frustriert de markt. Mensen moeten procederen en hebben meerkosten. Wat is de reactie hierop van de minister? Wat zijn de gevolgen?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De woningmarkt wordt zwaar getroffen. Dat hebben al meer mensen geconcludeerd. De fors teruglopende bouwproductie heeft directe gevolgen voor de werkgelegenheid in de bouwsector en de prijzen van de huizen. Aan de andere kant zal de vraag naar huurwoningen toenemen met als gevolg dat de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen nog langer worden. Wat moet er gebeuren? Wat ons betreft zijn er drie thema's. Daar zeg ik iets over. Allereerst moet de teruggang in de bouwproductie zo veel mogelijk worden beperkt, ten tweede moeten de bouwvakkers aan het werk worden gehouden en ten derde moeten huizenbezitters worden beschermd die met dubbele woonlasten komen te zitten doordat zij hun oude huis nog niet hebben verkocht. Om met het laatste te beginnen: de huidige prijsdaling is voor starters een zege en geen ramp voor mensen wier woning in de laatste tien jaar twee keer zo veel waard is geworden. Voor mensen van wie de woningen tot de nek gefinancierd zijn, is het wel een dreigende ramp, net als voor mensen die een huis gekocht hebben, maar hun oude huis nog niet kwijt zijn. Daar moet een oplossing voor komen. Huizenkopers komen in de problemen omdat zij het oude huis nog niet kwijt kunnen of omdat zij de hypotheek niet meer kunnen betalen doordat zij op hun huizen verliezen. De huidige woonlastenfaciliteiten lijken in deze omstandigheden niet toereikend, lees ik in de brief van de minister. NHG bepleit een betalingspauze voor

NHG-bezitters. Wat vindt de minister van dat voorstel? Wanneer zou die eventueel beschikbaar zijn? Wat zijn de opties voor huizenbezitters die geen NHG hebben? Is de minister het met mijn fractie eens dat banken mede de verantwoordelijkheid moeten dragen, omdat die de laatste jaren mensen tot over de rand kredieten hebben verstrekt?

Voor mensen met twee huizen heeft de VEH een voorstel gedaan. Daar zijn al vragen over gesteld. Volgens mij is iedereen het eens over het tijdelijk verhuren. Wil de minister de gemeenten daarop attenderen? Is hij ook bereid om na te gaan hoe de fiscale belemmeringen daarvoor kunnen worden weggenomen? Het gaat vooral om mensen die twee huizen hebben en daardoor in de problemen komen.

Verder moet er genoeg gebouwd blijven worden. Het adagium van dit kabinet is: «samen werken, samen leven». Dat moet nu zijn kracht bewijzen, zou ik zeggen. Alleen als meerdere partijen er samen de schouders onder zetten, kunnen wij het verschil gaan maken. Tegen deze achtergrond bevat de brief van het kabinet van 30 januari in aanvang een goede analyse en een aantal goede maatregelen, maar het is nog wel een beetje een brief met een rem erop. De minister kondigt aan dat hij met gemeenten gaat overleggen over de knelpunten. Wat mij betreft moet hij niet alleen met gemeenten overleggen, maar ook met aannemers, corporaties, ontwikkelaars, investeerders, de VEH en huurders. Er moet niet alleen over knelpunten worden overlegd, maar met name over oplossingen. Ik ga ervan uit dat het overleg over knelpunten geëvolueerd is tot een gesprek over oplossingen. Ik ben benieuwd of de minister ons kan vertellen hoe ver hij al is.

In ieder geval vinden wij het van belang dat de volgende punten daarbij ter sprake komen. Allereerst energiebesparing en onderhoud. Daar hebben meerdere mensen al wat over gezegd. Er is niet alleen werk in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Er kunnen bouwvakkers aan de slag, aan de ene kant voor energiebesparing, aan de andere kant voor onderhoud en het opknappen van woningen. Dit levert werk op. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de woonlasten als op termijn de energieprijzen weer de lucht in gaan. Het zorgt ook voor werk. De minister zou dit dan ook krachtig moeten stimuleren door middel van zowel financiële als praktische maatregelen, want, zoals blijkt uit het debat over energiebesparing in woningen dat wij hebben gehad, gaat het niet alleen om geld. In Den Haag waren zo'n 265 000 mensen aangeschreven, maar slechts een paar mensen kwamen uit de bank om het te gaan doen. Er moeten dus andere dingen gebeuren. Het tweede deel van het pakket is wat ons betreft het op gang houden van de bouwproductie. Wij hebben tijdens de hoorzittingen op verschillende plekken gehoord dat er lokaal afspraken met ontwikkelaars, corporaties en investeerders moeten worden gemaakt om te bepalen welke bouwprojecten door kunnen gaan, kansrijk zijn en door welke projecten gewoon een streep moet.

Gemeenten gaan dit ook doen. Er moeten lokaal afspraken worden gemaakt, omdat de woningmarkt in Utrecht er toch echt anders uitziet dan die in Enschede of Heerlen. Ik zeg ook «lokaal» omdat wat de woningmarkt vraagt, anders is. Hetzelfde geldt voor de uitgangspositie van de verschillende partijen die aan tafel zitten. Als die er onder regie van de wethouder lokaal uit zijn, zou de rijksoverheid het kunnen ondersteunen door mee te investeren, de WSW te verhogen of een btw-faciliteit te bieden bij een tijdelijke omzetting van koop in huur, zodat woningbouwcorporaties hun anticyclische rol beter kunnen spelen. Wij denken dat overheidsgeld op die manier gericht kan worden ingezet dan via een algemene maatregel van halvering van de overdrachtsbelasting, omdat die ook voor een deel terecht komt bij mensen die toch wel zouden gaan verhuizen, waardoor die prikkel dus niets oplevert.

Bij deze aanpak vragen wij wel aandacht voor de vraag wie er op de blaren moet zitten. Iedereen heeft de afgelopen jaren heel veel verdiend aan woningbouw. Die tijden zijn voorbij, dus nu moet er geld bij. De

gemeentelijke grondbedrijven hebben er goed aan verdiend. Zij moeten er dus nu een deel van het geld voor gaan inzetten. Ontwikkelaars moeten ook hun steentje bijdragen. Ik hoor in te veel steden dat ontwikkelaars best mee willen werken aan het gaande houden van een project dat men stil wil leggen, mits de gemeente bereid is, de grond over te nemen en alle risico's bij het publieke belang terechtkomen. Ik wil wel zeggen dat veel vastgoedhandelaars in de Quote 500 staan. Zij hebben de laatste jaren misschien veel geld verloren, maar zij hebben ook heel veel geld verdiend aan de grondhandel. Het kan dus niet zo zijn dat een ontwikkelaar alleen maar mee wil doen als de gemeente bijdraagt en een deel van het verlies neemt en hij zijn 4% rendement maar heeft. Ik was laatst in Wijk bij Duurstede. Daar zei het Bouwfonds gewoon: wij laten de boel liggen, want wij gaan uit van 4%. Dit hoor ik ook in andere steden. Wat mij betreft, zijn het geen systeemprojectontwikkelaars die per definitie niet mogen omvallen, maar wij moeten wel oppassen dat gemeenten niet zo angstig worden – daartoe moeten zij voorgelicht worden – dat zij allerlei risico's van projectontwikkelaars overnemen, terwijl die zelf geen serieuze bijdrage leveren. Je kunt je op een gegeven moment afvragen of het wel verstandig is dat je als gemeente alle risico's overneemt en dat de ontwikkelaar na verloop van tijd, als er geen risico's meer zijn, er geld mee verdient. Als je het er lokaal over eens bent, moet het Rijk een set instrumenten in de aanbidding hebben waaruit kan worden geput om een project succesvol te laten zijn. De verhoging van de WSW is er een. Daar is van alles over gevraagd. Het lijkt mij van belang dat daar snelheid in komt.

Ten tweede is er het verhaal dat woningbouwcorporaties op dit moment moeilijk via de Bank Nederlandse Gemeenten en via de Nederlandse Waterschapsbank aan geld kunnen komen, maar dat er ook vanuit de wereld van de pensioenfondsen interesse is om er geld in te investeren, mits er eisen worden gesteld. Dit is een heel technisch verhaal, maar de WSW zou dit mogelijk moeten maken. Wil de minister dat mogelijk maken? Om te laten zien dat het ons ernst is, willen wij ook over enkele heilige huisjes heen stappen. Als ergens lokaal wordt geconcludeerd dat er een particuliere investeerder moet worden gevonden die huurwoningen in plaats van koopwoningen gaat neerzetten in een gemengd project en hij die op de vrije markt wil verhuren – misschien maakt het puntensysteem dat niet helemaal mogelijk – dan durft de PvdA in deze bijzondere situatie een paar heilige huisjes te verlaten, en wel gericht, anders worden mensen in bestaande huurwoningen ineens zenuwachtig over hun zekerheid. Het gaat dus met nadruk om specifieke nieuwbouwprojecten die wethouders aandragen.

Een ander punt is de btw-maatregel die ik net al noemde. Corporaties die koopwoningen tijdelijk omzetten in huurwoningen, zouden geen twee keer btw hoeven betalen. Aan de andere kant is heel belangrijk wat in het debat van vorige week is gezegd, namelijk dat je in sommige stedelijke projecten, zoals de stadhavens bij het Merwedekanaal in Utrecht, niet voor een of twee jaar in het kader van de crisis even snel een paar woningen gaat bouwen. Gemeenten, particuliere beleggers en investeerders steken alleen geld in het project als dat op de lange termijn kan worden afgemaakt. Alleen dan komen dergelijke projecten van de grond. Dat vereist dat wij niet alleen geld naar voren halen, maar ook dat wij op de lange termijn het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) zeker stellen. In een hoorzitting is ook de kwestie aan de orde gekomen of het Rijk subsidies moet verlenen of risicodragend moet investeren. Dat zou dan in gang gezet moeten worden. Heel belangrijk is onder andere ook dat mengvormen van koop en huur interessanter worden. Van een deel van de koopwoningen kun je nu helemaal huurwoningen maken, maar je kunt er ook mengvormen van maken, waardoor er met de zelfde hoeveelheid geld van de woningbouwcorporatie twee keer zo veel woningen kunnen worden gebouwd. Wij moeten er dan wel voor zorgen dat de

fiscus niet moeilijk doet over wat nog risico is en of er dan wel hypotheek-renteaftrek voor mogelijk is. Daar moet goed op worden gelet. Wij moeten niet alleen nagaan of woningbouwprojecten naar voren kunnen worden gehaald, maar ook of dat kan worden gedaan met schoolgebouwen en sportaccommodaties. Daarbij moet worden gezien of corporaties een rol willen spelen in het bouwen en overnemen van maatschappelijk goed. Hoe ver is de minister met de gesprekken? Aan welke instrumenten denkt hij?

Ten slotte merk ik op dat juist in deze tijden alle creativiteit moet worden aangeboord. Men moet dus niet alleen met de grote partijen om de tafel gaan zitten, maar ook met kleinere partijen. Overal, zo bleek ook uit de hoorzittingen, trekken zelfbouwers van woningen, vooral starters, zich weinig aan van de crisis. Zij bouwen nog. In Almere zie je mooie initiatieven van zelfbouwers en kleine lokale aannemers om te voorkomen dat de woningmarkt in deze tijd verder inzakt. Daar heb je slimme koopconstructies voor. Almere biedt die samen met corporatie De Key. Naast alle maatregelen die de minister treft, zou het mooi zijn als hij lokale projecten gaande hield door een extra impuls te geven aan eigen bouwprojecten. De gemeente Almere stuurde ons vandaag een brief met het idee om juist de begeleidingskosten voor de particulieren te verhogen en om daarvoor eventueel de Besluit Locatiegebonden subsidie (BLS) die niet is opgemaakt, te gebruiken.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Voordat de zelfbouw weer een hoge vlucht gaat nemen aan deze tafel, wil ik het relativeren. Volgens mij ging het in Almere om 750 bouwvragen in drie jaar tijd. Dat is 250 per jaar. De heer Van Bochove weet vast hoeveel woningen er in Almere worden gebouwd. Ik denk zo'n 5000 per jaar. Het gaat dus om een twintigste van de totale bouwproductie. De grote belangstelling heeft volgens mij vooral betrekking op het feit dat het gaat om betaalbare kavels en woningen, want voor de woningen van projectontwikkelaars om de hoek in die prijsklasse staan ook drie rijen dik. Wat is nu het specifieke voordeel van het zelf bouwen, behalve dat er 3200 euro extra belastinggeld naartoe gaat?

De heer **Depla** (PvdA): Het valt mij op dat de SP vooral van de grote instituties is en er niet van houdt als mensen zelf iets willen, maar dit gezegd hebbende, merk ik op dat een projectontwikkelaar pas gaat bouwen als 70% verkocht is. Het voordeel van zelf bouwen is dus dat elk individu zelf aan de slag gaat. Verder zie je vaak dat mensen het leuk vinden. Er zijn mensen in Nederland die zelf iets willen. Hun willen wij de ruimte bieden. Ten derde zegt u dat het klein is, maar mij lijkt dat wij in deze tijd moeten zeggen: wie het kleine niet eert, is het grote niet weert. Wij moeten hiermee blij zijn. Twee weken geleden zijn er 900 mensen gekomen om een bouwproject, terwijl er bij Heijmans de laatste maanden meer woningen zijn ingeleverd dan gekocht. Wij moeten dit volgens mij dus serieus nemen, zeker met het oog op de toekomst, want de tijd is voorbij dat wij terug kunnen naar vroeger met die slechte prijs-kwaliteitverhouding. Het liep al uit de hand. Daarom zijn deze betaalbare initiatieven zo interessant. Het zijn niet de stewardessenwoningen van de bouwfondsen van een paar jaar geleden, maar goede, grote woningen. U moet dat toch steunen? In deze tijd moeten wij niet zomaar crisismaatregelen nemen, maar crisismaatregelen die helpen en die ons misschien ook een stapje verder helpen op weg naar een nieuwe bouwconomie.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb dat boek natuurlijk ook met veel belangstelling bekeken. Het zijn de cataloguswoningen die dertig jaar geleden, toen ik bij een aannemer-projectontwikkelaarscombinatie werkte, ook al werden aangeboden met keuzemogelijkheden voor de plaats van de keukens, de zolder, slaapkamers en meerwerk. Een dergelijk standaard-

pakket kun je altijd efficiënt aanbieden. Lever je er een grotere serie van op, dan levert dat een kostenvoordeel op. Waarom bent u daar niet voor?

De heer **Depla** (PvdA): U hebt mij niet horen zeggen dat ik daar niet voor ben, maar ik ben ervoor dat wij juist verschillende bloemen laten bloeien. In deze tijden moet je blij zijn met elk project. In deze tijden moet je niet terugvallen op wat u twintig jaar geleden hebt bedacht. Het is tijd voor creativiteit. Als dit een van de dingen is, moet je er ruimte aan bieden. Ik kan niet anders concluderen dan dat wij het uiteindelijk eens zijn. U zegt dat er meer onder de zon is. Daarover ben ik het met u eens. Dit is alleen geen argument om aan dit soort projecten geen ruimte te bieden, zeker als er later grond aan gemeenten wordt teruggegeven. Dan kan de gemeente zeggen: misschien moeten wij deze grond niet aan een ontwikkelaar geven, maar moeten wij een kans bieden aan dit soort initiatieven als wij daardoor meer woningen gebouwd krijgen. Daar was het om te doen. Als mensen het voor zichzelf kunnen doen en dat prettig vinden, is dat...

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): De hamvraag is of hier belastinggeld naartoe moet.

De **voorzitter**: U hebt het woord niet. De heer Depla vervolgt zijn betoog en rondt af.

De heer **Depla** (PvdA): Ik beantwoord die vraag dus niet. Een andere bouwconomie houdt onder andere dat zelf bouwen in. Aan de andere kant moeten wij nagaan hoe het met het grondbeleid verder moet. De VROM-raad heeft het idee om te gaan werken met prijzen tegen gebruikswaarde in plaats van marktwaarde, want de marktwaarde, zo hebben wij de laatste tijd moeten concluderen, heeft erg weinig meer met de werkelijkheid te maken gehad. Nu het een beetje tegenzit, hebben die mensen allemaal veel te veel geld betaald. Een paar mensen is daar heel rijk van geworden. In het verleden heeft het een rem gezet op de betaalbaarheid van woningen en nu zet het een rem op het toch aan de gang houden van de bouwproductie, want het feit dat wij veel te veel voor de grond hebben betaald, maakt het voor gemeenten en ontwikkelaars heel moeilijk om projecten in de nieuwe economische verhoudingen aan de gang te houden. We moeten dus niet alleen naar crisismaatregelen kijken, maar ook naar de lange termijn.

De heer **Madlener** (PVV): Ik hoor de PvdA-fractie zich zo waar druk maken om banen. Bij het debat over de tickettaks bleef zij weg, terwijl die heel veel banen kost, maar nu gaat de PvdA-fractie de banen in de bouw redden. Gelukkig maar. Er staan dit jaar namelijk ongeveer 25 000 banen van bouwvakkers op de tocht. Dat aantal komt toevallig precies overeen met het aantal Polen dat in de bouw werkt. Wat is er mooier dan te zeggen: beste Polen, wij hebben het u als PvdA-fractie mogelijk gemaakt om hier te werken, maar ja, nu hebben wij geen werk meer voor jullie, want wij verliezen 25 000 banen. Zullen wij de openstelling van de arbeidsmarkt voor Polen niet terugdraaien?

De heer **Depla** (PvdA): Het lijkt mij heel eenvoudig, mijnheer Madlener. Als gebeurt wat u wil, gaan andere landen dat ook doen, niet alleen met onze mensen, maar ook met onze goederen. Ik weet dat zelfs u weet dat de Nederlandse economie en dus de baan van veel mensen afhankelijk zijn van export. Als wij allemaal op de lijn gaan zitten dat wij het alleen in ons eigen land doen, kunnen landen als Frankrijk en Engeland misschien een eind komen, maar de werknemers in Nederland zijn dan het haasje. Ik zou het dus zeer onverstandig vinden als u langs die lijn door bleef gaan.

Je kunt niet zeggen: ik wil wel dat onze producten allemaal naar buiten kunnen, maar ik wil dat er geen enkel product naar binnen kan. Mij lijkt dat u mensen op die manier een rad voor ogen draait en hun baan in gevaar brengt.

De heer **Madlener** (PVV): Dit is pertinente onzin, want Duitsland heeft zijn markt ook niet opengesteld voor Poolse arbeiders omdat de economie dat daar gewoon niet verdraagt. De werkloosheid is er te hoog. Nederland zit in de zelfde situatie en heeft van Europa het recht gekregen om dat te doen. Er is nu alle aanleiding toe om de regel terug te draaien. Dat leidt niet tot een soort handelsoorlog, zoals u doet voorkomen.

De **voorzitter**: U hebt uw punt gemaakt. U stelt de zelfde vraag nog eens?

De heer **Madlener** (PVV): Ik wil weten waarom de PvdA niet terugkomt op het besluit, de arbeidsmarkt voor Polen open te stellen. Dat kost namelijk 25 000 mensen hun baan.

De **voorzitter**: Ik zou minister Donner er bijna bij gaan roepen, maar die is nu niet acuut beschikbaar.

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben het met de heer Madlener eens dat wij het lang voordat de crisis uitbrak, niet gepast vonden om de grens voor Bulgaren en Roemenen open te stellen, omdat de steden daarvoor geen opvangcapaciteit hadden. Wij vonden het dus onverstandig. Wij zijn verbonden aan een verdrag dat wij de grens voor Polen een jaar dicht mochten houden. Volgend jaar gaat die volgens dat zelfde verdrag weer open. Het besluit om dat verdrag te tekenen, terugdraaien, helpt niet echt veel mensen, hoe goede symboolpolitiek het ook is.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. De effecten van de kredietcrisis zijn zichtbaar op de woningmarkt. Bouwondernemingen kunnen bouwprojecten niet meer realiseren, banken zijn strenger bij het verstrekken van hypotheek en kopers wachten de ontwikkelingen af. Dat heeft knelpunten veroorzaakt. Dat het kabinet deze ontwikkelingen scherp in de gaten moet houden, spreekt voor zichzelf. De ChristenUnie steunt de lijn van het kabinet dat de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op de woningmarkt niet worden ondermijnd, maar worden ondersteund met als doel de woningmarkt in beweging te houden. Tot zover kan ik mij daarin vinden. De minister vermeldt in zijn brief alleen twee maatregelen. Wordt er in het kabinet verder nagedacht over het stimuleren van de woningmarkt? Ik hoor graag van de minister of er een goed doordachte visie komt met maatregelen om de woningmarkt te stimuleren.

De fractie van de ChristenUnie maakt onderscheid tussen de ontwikkelingen in de bouw en de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt. Voor mensen die hun huis op dit moment willen verkopen, is het erg vervelend dat er minder kopers op de kopersmarkt zijn. Aan de andere kant kunnen het voor koopstarters interessante tijden zijn. Het is logisch dat iemand wiens baan op de tocht staat, nu niet zo maar een huis gaat kopen. De overheid kan haar best doen, kopen te stimuleren, maar daarvoor is toch vooral een stabilisering van de economie nodig. Het draait allemaal om vertrouwen, zowel bij de producent als bij de consument. Wat betreft de ChristenUnie is dit de kern: het draait om vertrouwen.

Gezien de ontwikkelingen in de bouw is het vooral van belang dat de bouwproductie op gang blijft. Wij moeten natuurlijk niet bouwen voor leegstand, maar dat gebeurt ook niet, want de woningbehoefte is nog steeds groot. Hooguit zal er tijdelijk een iets andere verhouding tussen koop en huur nodig zijn. De huidige haperingen in de bouw moeten echter zo snel mogelijk worden verholpen. Als in deze sector veel banen verloren

gaan, is het slecht voor de economie. Dan krijg je, als de markt aantrekt, de productie niet meer zo snel op gang, omdat de productiecapaciteit in de sector aangetast is. Het opnieuw opstarten van projecten duurt natuurlijk ook lang. Dat neemt heel wat tijd in beslag. Dit probleem baart de ChristenUnie het meest zorgen. Het kabinet stelt twee maatregelen voor, naar mijn gevoel heel zuinig. Ik heb de minister daarover al een vraag gesteld.

Ik wil het even hebben over de woonlastenfaciliteit van de NHG, die bedoeld is voor eigenaar/bewoners die buiten hun schuld in betalingsproblemen komen. Het voorstel tot vereenvoudiging ervan steunt de ChristenUnie van harte. Deze maatregel kan los van de kredietcrisis nuttig zijn. Wanneer kan de concrete uitwerking worden toegepast en hoe wordt een ophoping van schulden voorkomen? De tijdelijke ophoging van de borgingsgrens van het WSW is bedoeld als ultimum remedium, zo staat in de brief, om projecten vlot te trekken. Hiermee kunnen koopwoningen tijdelijk worden omgezet in huurwoningen. Op zichzelf is dat prima, al krijg ik wel het idee dat de corporaties hier voor een deel het probleem van de commerciële ontwikkelaars moeten oplossen. Is het reëel om eerst van corporaties te vragen, projecten over te nemen, ze vervolgens hun buffervermogen te laten aanspreken, waarna eventueel aanspraak kan worden gemaakt op de achtervang van Rijk en gemeenten? Wat betreft de ChristenUnie is dit alleen reëel als dit niet ten koste gaat van de sociale huurmarkt op de lange termijn. Een corporatie kan hier meestal zijn eigen afweging in maken, maar het wordt lastig als de corporatie in een gezamenlijk project zit met de commerciële ontwikkelaar. Ik hoor van de minister graag een nadere analyse van de gevolgen voor de corporaties van de voorgestelde maatregelen.

De ChristenUnie is verder benieuwd naar de uitwerking van de procedure. Wanneer kan de Kamer die ontvangen? Ik maak mij nog zorgen over de voorwaarden. Het is prima dat deze strikt zijn, maar toch komt het mij erg bureaucratisch over. Zo moet worden aangetoond dat woningen niet verkoopbaar zijn. Hoe kun je dat aantonen? Als dat wel zo zou zijn, zouden ontwikkelaars echt niet aankloppen bij het WSW. Bij verkoopbaar-zijn gaat het allereerst om de prijs. Kan de minister mij uitleggen hoe dat precies werkt? Hoe wordt bepaald wat een redelijke prijs is? Maar liefst drie instanties gaan toetsen: gemeente, Rijk en het Centraal Fonds. Is dat werkbaar?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De CDA-fractie heeft met enige verbazing kennis genomen van de brief van de minister. Uit die brief spreekt weinig tot geen daadkracht. Concrete maatregelen blijven in de brief beperkt tot enkele voorzetten die anderen dan nog moeten inkoppen. Los van het grote debat in de plenaire zaal zijn er heel wat mensen die met grote verwachtingen hiernaar kijken, van bouwers en projectontwikkelaars tot starters, tot mensen in huurhuizen die de stap naar een koopwoning wel willen, maar niet durven zetten, tot woningbezitters die hun tweede woning niet kwijt kunnen. Iedereen kijkt met een bepaalde verwachting naar dit debat. Iedereen is zich bewust van het feit dat een volledig stilvallen van de woningmarkt voor de economie en voor de bouw op de lange termijn ernstig is. Voorgaande sprekers hebben daar ook op gewezen. De voortgang van de bouw heeft effecten op andere branches. Dat is ook van belang.

Wij verwachten hierom dat de minister nadenkt over maatregelen die hij kan nemen en concrete voorstellen die hij kan doen en niet dat hij in de brief twee dingen noemt die naar zijn zeggen anderen moeten regelen. In de brief spreekt de minister bijvoorbeeld de zorg uit over de voortgang van de aanpak in de wijken. Hij stelt dat hij daarover gaat overleggen met de gemeenten. Wat zet hij in? Wat is zijn inzet in dat overleg? Wat kunnen de gemeenten van de minister verwachten? Wat brengt de minister ertoe om zo afwachtend te zijn? De CDA-fractie stelt vast dat deze minister met

geen woord ingaat op maatregelen zoals renovatie, verduurzaming, energiebesparing en het verbeteren van het eigenwoningbezit. Kortom: hij gaat niet in op een groot aantal maatregelen die enerzijds een verbetering van de bestaande bouw betekenen en anderzijds een impuls voor de werkgelegenheid en de omzet in de branche zijn. Mag ik van de minister horen waarom dit niet in de brief aan de orde komt? Kan hij aangeven wat zijn visie eigenlijk is over het stimuleren van de markt?

Vorige week hebben wij in het rondetafelgesprek allerlei voorstellen gehoord uit het veld, dus de wetenschap, de dagelijkse praktijk en de consumenten, die kunnen leiden tot een bruikbare gereedschapskist. Het zijn ook maatregelen die je niet generiek maar specifiek kunt inzetten. Ik ben het eens met de heer Teulings die vorige week in het rondetafelgesprek zei dat je op dit moment niet eens van die grootschalige generieke maatregelen moet nemen, maar dat je vooral naar gebieden moet kijken. In de Randstad moeten er 500 000 woningen bij. Dat vergt een ander pakket aan maatregelen dan in Limburg, dat te maken heeft met krimp en dus een heel ander soort probleem aan te pakken heeft. Zoek het in de bestaande bouw, herstructurering, intensivering en energiebesparende maatregelen. Benut de Leegstandswet goed en biedt een belastingfaciliteit om de dubbele aftrek in inkomensproblemen op te lossen. Ook zou de verhoging van de NHG-grens kan helpen. De rol van de staatsbanken zou moeten worden aangepakt en de kredietverstrekking moet worden verbeterd. Opslagen bij hypotheekrente zou moeten worden afgeschaft. Bouwvergunningen moet versneld worden afgegeven. De btw op bijvoorbeeld speciaal aan te wijzen projecten en/of energiebesparende maatregelen moet gericht worden verlaagd.

Wat is er overigens van waar dat ze in Frankrijk en België de btw voor speciale woningprojecten gaan verlagen? Waarom zou dat hier niet kunnen? Het particulier opdrachtgeverschap moet worden gestimuleerd, al mag ik dat van de heer Jansen geloof ik niet meer zeggen. Het kan wel een belangrijke impuls voor de woningbouw zijn, waardoor die in stand blijft. Ook ik sluit mij aan bij de opmerkingen over de brief uit Almere.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik ben blij dat de heer Van Bochove ook vraagt om daadkracht. Is hij het met mij eens dat bijvoorbeeld wel pleiten voor maatregelen, maar niet doorzetten, heel veel schade veroorzaakt? Ik noem het voorbeeld van zijn collega Spies over de dubbele beglazing. Daar kregen wij mailtjes over met de strekking dat dit ook moest worden gedaan, omdat de branche, sinds erover gesproken is in de Kamer, plat lag. Het lijkt mij minstens zo belangrijk dat wij ervoor zorgen dat wij de maatregelen genomen krijgen, anders richten wij alleen maar schade aan.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik laat mij niet in dat dilemma brengen, want dat betekent dat mij de mond gesnoerd wordt. Ik wil hier een debat voeren over allerlei mogelijke maatregelen en die moeten wel op termijn worden geëffectueerd, maar het kan niet zo zijn dat ik geen open debat kan voeren over maatregelen die ik nodig vind en u misschien niet en waar de minister ook een opvatting over heeft. In dat dilemma laat ik mij niet brengen. Ik begrijp het probleem dat u schetst, maar dat mag mij er niet van weerhouden dat ik dingen doe en noem die in het debat misschien afgeschoten worden of misschien op steun kunnen rekenen. Je moet daar wel voorzichtig mee zijn, maar als ik alleen maar dingen mag noemen die van tevoren zijn afgekaart en dichtgetimmerd, kan ik geen debat voeren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Daar ben ik het helemaal mee eens, maar ik neem aan dat u het er ook mee eens bent dat wij dit niet te lang in de lucht mogen laten hangen, gezien deze effecten. U pleit zelf ook voor daadkracht.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb in mijn inbreng al gezegd dat ik vind dat er sprake moet zijn van daadkracht en dat de minister voorstellen moet doen. Ik begrijp heel goed dat dit in de komende twee, drie weken moet worden afgerond. Er wordt op een ander niveau ook over gedebatteerd. Dan moet de minister er ook zijn, te meer daar het een publiek geheim is dat hij met de hele wereld in de bouwsector overlegt over de te nemen maatregelen. De verwachtingen zijn dus hooggespannen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. De heer Van Bochove somt een lange reeks maatregelen op, onder meer de uitbreiding van de dubbele aftrek.

De heer **Van Bochove** (CDA): En ik was nog niet eens klaar!

De heer **Jansen** (SP): Ik wacht dan met veel enthousiasme op de rest. Het blijkt dat op dit moment eigenaars van twee woningen twee jaar lang voor dubbele hypotheekrenteaf trek in aanmerking komen. Wilt u dat uitbreiden?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, ik heb dat punt niet genoemd. Ik vind twee jaar een behoorlijk lange termijn, zoals ik eerder in een debat heb gezegd. Ik kan niet overzien dat dit de eindstreep in het debat is, maar ik vind twee jaar tot nu toe een behoorlijk lange termijn. Ik heb uit het debat met de minister opgemaakt dat het in sommige situaties wel drie jaar kan. Voor de omgang met BLS-middelen zijn interessante voorstellen gedaan. Zij worden nu afgerekend als het gehele project klaar is, maar voorgesteld is om die eerder uit te keren, zodat projecten voor dure koopwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Ik heb een groot aantal maatregelen genoemd. Er zijn er meer op te sommen.

Ik vraag de minister om met de Kamer zijn visie te delen en om haar inzicht te bieden in de kosten die daarmee gemoeid zijn, zodat er inzicht komt in wat haalbare en betaalbare gereedschappen zijn, gereedschappen die voor een belangrijk deel in de regio kunnen worden ingezet, in Almere en in Brabant. Dat zijn allemaal plekken waar men eigen dingen doet, waar provincie en gemeente hun bijdrage al leveren. Wij zouden dat samen met de nutsectoren kunnen doen. Er is nog heel veel winst te boeken, maar de minister moet het sturen. Dat betekent dat de minister nu daadkracht moet tonen, ook in de wijze waarop hij het aanpakt. Laat hij alle partijen aan tafel roepen. Laat hij leiding geven aan een aanpak die leidt tot een gezamenlijke definitie van het probleem. Laat hij gezamenlijk formuleren welke maatregelen moeten worden genomen en laat hij vaststellen wie wat doet. Ik ben het met de heer Depla eens dat het niet zo kan zijn dat alleen de minister verantwoordelijk is. Alle partijen zijn dat. Dat betekent dat de minister niet generiek, maar specifiek moet handelen, want daar zitten de regio's op te wachten. In Limburg gaat het anders dan in de Randstad.

Mijn laatste opmerking betreft de borgingsgrens van het WSW. De minister zegt dat hij die wil verruimen. Hij noemt geen bedrag, maar ik hoor dat wel graag en duidelijk. De minister zegt: alleen voor commerciële projecten die wij overnemen. Ik vind dat het ook moet voor projecten die corporaties realiseren voor speciale doelgroepen, want die zijn vaak te duur. De CDA-fractie stemt in met de verbetering van de woonlastenfaciliteit. Wanneer kan zij die maatregelen verwachten? Wanneer krijgen zij inhoud? Moeten wij op de aankondiging van deze maatregelen net zo lang wachten als op de reactie van de minister op de rapporten-Van Rijn en -Kremers? Dat duurt ook wel heel erg lang.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Het Centraal Planbureau loopt volstrekt achter de feiten aan en haalt het in zijn hoofd om gewoon even de raming te verlagen van – 0,75% naar – 3,5%. Het kabinet loopt op zijn

beurt weer achter het Centraal Planbureau aan. Zo hebben wij vandaag een debat over de woningmarkt, waarin eigenlijk helemaal niets op tafel ligt. De minister hoort hier gewoon alle lijstjes van de fracties aan en denkt: laat ik eens kijken wat ik uit die lijstjes neem. Ik had veel meer van het kabinet verwacht en in ieder geval geen geruzie over de hypotheek-renteaftrek of over de aankoop van een straaljager. Het kabinet moet met plannen komen en snel ook. Wij hebben net in de plenaire zaal een heel goed debat gevoerd. Mijn partijleider, Geert Wilders, heeft ook heel goede dingen gezegd, gelukkig, of liever gezegd: uiteraard. Hij is een heel slimme man.

De **voorzitter**: De heer Van der Ham heeft hier een vraag over en ik zelf ook, maar ja, ik mag niets zeggen.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. De heer Madlener begon een beetje raar door te zeggen dat het Centraal Planbureau het in zijn hoofd had gehaald om bepaalde cijfers te noemen, waarachter wij nu aan houden. Deugen die cijfers niet volgens hem? Zijn die feiten de zijne niet? Moeten wij ons daar niets van aantrekken?

De heer **Madlener** (PVV): Ik zeg dat die cijfers in heel korte tijd sterk veranderd zijn en dat die over twee maanden weer veranderd kunnen zijn. Er blijkt weinig voorspellende waarde vanuit te zijn gegaan. Heel wat partijen zagen heus wel dat Nederland een exporterend land is en dat er in heel veel delen van de wereld problemen zijn, waardoor het dus over een tijdje heel anders kan zijn en dat het kabinet daarop moet anticiperen. Het kabinet moet niet blind uitgaan van cijfers van gisteren, maar nu al nadenken over scenario's voor morgen. Dat wil ik hiermee zeggen.

De heer **Van der Ham** (D66): Dan begrijp ik niet helemaal wat u daarna zei. U zei dat wij veel harder moesten ingrijpen, maar de cijfers niet zo serieus moesten nemen. Leg het nog een keertje uit.

De heer **Madlener** (PVV): Ik zal het nog een keer uitleggen. Het is heel moeilijk om nu te voorspelen wat er gaat gebeuren. Het Centraal Planbureau heeft nu ook aangetoond, dat absoluut niet te kunnen, want het is nu ineens een heel andere wereld dan drie maanden geleden. Iedereen weet hoe minister Bos zich nog geen halfjaar geleden uitliet. Toen was het in Nederland allemaal perfect geregeld en zouden de problemen aan ons voorbijgaan. Ik vind inderdaad dat het kabinet wat dit betreft erg achter de feiten aan loopt. Het heeft geen scenario's voor slechtere voorspellingen en slechtere toekomstverwachtingen dan gedacht. De begroting is ook volstrekt achterhaald. Dat is de oproep die ik wil doen. Wij hebben hier nu een discussie over de woningmarkt. Die is uiterst belangrijk voor de Nederlandse economie. Wij hebben alleen geen goede kabinetsvisie hierover. Wij presenteren hier allemaal lijstjes. U hebt dat gedaan en ik ga dat zo doen. Ik verwacht alleen een actief kabinet dat regeert. Dan kunnen wij er iets van vinden. Nu is het andersom. Wij zitten hier minister te spelen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind de heer Madlener vandaag zo gematigd. Hij vindt dat het Centraal Planbureau niet deugt. Waarom vindt hij niet dat het opgeheven moet worden? Ik vind het een beetje slapjes van hem.

De heer **Madlener** (PVV): Dat is een goede vraag. Ik vind dat heel veel van die adviesorganisaties opgeheven of afgeslankt kunnen worden inderdaad. Nu vind ik dit alleen niet zo spannend in dit debat. Het gaat om de woningmarkt die in grote problemen verkeert. Dat hebben wij allemaal voorzien, maar wij hebben niets van het kabinet op tafel liggen. Ik denk dat u het daar wel mee eens bent, anders had u ook niet uw hele lijstje.

Ik ga naar mijn lijstje toe, om nog eens wat op tafel te gooien. Minder regels voor de woningbouw, daar vragen wij net als zo veel partijen altijd om. Dat zou natuurlijk een stimulans kunnen zijn. De welstand is veel besproken, die lastige welstand. De grondposities, bestemmingsplannen, Nederland is op dat punt overgereguleerd. Daarover zijn we het allemaal zo goed als eens. Doe daar iets aan en wel nu. De milieueisen moeten wij ook niet al te veel opschroeven, want dat kost allemaal extra geld. Er is een motie van mijn hand aangenomen, met brede steun overigens, inclusief die van de PvdA-fractie, voor meer kavels, juist voor de middenklasse. Dat was een goede motie. Net hoorden wij een heel goed betoog van de heer Depla van de PvdA. Hij pleit voor meer kavels. Gekker moet het niet worden, maar ik ben er heel blij mee.

De heer **Depla** (PvdA): Voor de geschiedschrijving is het wel van belang om op te merken dat toen de heer Wilders nog netjes bij de VVD zat, de VVD- en PvdA-fractie erg intensief optrokken als het ging om particuliere bouw. Dat was dus voor het bestaan van uw partij, dus u moet niet zo raar doen door te zeggen dat dit u verrast, want voordat u maar iets van politiek wist, riepen wij dat al.

De heer **Madlener** (PVV): Misschien heb ik de heer Depla tekort gedaan, maar ik heb de PvdA in Rotterdam wel meegemaakt. Die was voor erfpacht en voor meer regels voor de bouw en helemaal niet voor particulier opdrachtgeverschap. Ik weet ook nog dat de VVD-fractie het voor elkaar kreeg om 30% particulier opdrachtgeverschap erin te krijgen, maar dat heeft uw kabinet ook weer om zeep geholpen. Ik vind dus niet dat u normaal gesproken de voorvechter bent van meer kavels. Ik wil niets afdoen aan uw betoog, want dat is hartstikke goed, maar de PvdA heeft het echt niet beter gedaan dan andere partijen en dan de VVD op dit punt en zeker niet beter dan de PVV.

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben altijd erg voor de geschiedschrijving. Die 30% was een gezamenlijk initiatief van de VVD- en de PvdA-fractie. U mag fulmineren, want daar bent u voor, maar documenteert u zich iets beter.

De heer **Madlener** (PVV): Daar hebt u helemaal gelijk in, maar het is van tafel. Deze regering, uw regering, heeft het gewoon van tafel gehaald. Ik weet niet of dat door toedoen van het CDA is gebeurd of van de PvdA. Ik wil alleen maar constateren dat het van tafel is. Dat u nu pleit voor meer particulier opdrachtgeverschap vind ik prachtig, maar voorlopig is de oude ambitie van tafel gehaald.

De heer **Jansen** (SP): Als wij toch met geschiedschrijving bezig zijn: het waren destijds inderdaad de PvdA en de VVD samen. Die 30% is niet gehaald omdat die gewoon onbetaalbaar was. Het bleek dat het particulier opdrachtgeverschap de kostprijs enorm verhoogde en dat er minder efficiënt door kon worden gebouwd. Daardoor was er geen markt voor. Om die reden lukte het niet. Ik voorspel u dat dit nu weer gaat gebeuren.

De heer **Madlener** (PVV): Hoe het ook zij, ik denk dat het wel betaalbaar is, want de meeste kavels zijn hartstikke winstgevend. Ik heb zelf veel grondexploitaties gezien. De prijzen die nu voor een kleine kavel worden betaald, zijn per meter zeer hoog. Zij dekken de kosten prima, dus ik waag dat te betwijfelen, eerlijk gezegd. Feit is wel dat wij nu een PvdA-fractie hebben die pleit voor meer particulier opdrachtgeverschap, ook voor de middenklasse. De PvdA-fractie heeft mijn motie gesteund, dus alle lof voor de heer Depla. Minister Van der Laan, doe dat, want het is hartstikke goed. Wij hebben in Almere gezien dat er vraag naar is. Je kunt op die manier mensen verleiden tot het zelf gaan bouwen en dat is goed voor de economie. Het is dus een prima idee. Dat wil ik hierbij bevestigen.

Er wordt ongetwijfeld meer geveild. Er is een motie van de heer Depla en de heer Van der Ham aangenomen, mede dankzij onze steun, om de veiling te verbeteren. Dat is hartstikke goed. Je woning zal maar voor een te lage prijs geveild worden! Dan zit je mooi in de problemen doordat je een restschuld overhoudt. Kijk daar nu naar, want het aantal veilingen zal drastisch toenemen.

Niet morrelen aan de hypotheekrenteaf trek is ook ons credo. Dat moet je nu zeker niet doen. Ik heb nog een ander punt van zorg: buiten de Polen die ik net al heb genoemd en die wij nog steeds massaal in Nederland hebben werken, hebben wij ook gehoord dat de inkomsten voor gemeenten vanuit hun grondpositie ernstig teruglopen. De gemeente Spijkenisse is in de financiële problemen geraakt. Dat gaat veel meer gemeenten gebeuren, want gemeenten hebben hun grondposities jarenlang gebruikt om hun tekorten te dekken. Dat mag niet leiden tot een verhoging van de lokale lasten. Als er een daling op de woningmarkt optreedt, moet die vertaald worden in lagere lokale lasten. Ik ben er dus bang voor dat de gemeenten hun inkomsten willen verhogen door de belastingen te verhogen. Ik vraag u, daarnaar te kijken en om de gemeenten hun belastingen niet te laten verhogen, maar ze nu al op te roepen, de tering naar de nering te zetten in plaats van de lasten te verhogen als het straks tegenvalt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Hoor ik u zeggen dat de gemeenten hun grondopbrengsten als consumptieve uitgaven hebben gebruikt en dat de rijksoverheid er wat aan moet doen als die in de problemen komen?

De heer **Madlener** (PVV): Nee, ik waarschuw al jaren. Ik vind dat gemeenten de rekening te gemakkelijk aan de burger presenteren. Al jaren zien wij oplopende lokale lasten, omdat er allerlei beleid gemaakt wordt dat tegenvalt. Dat dreigt nu ook weer te gebeuren. De lokale lasten gaan binnenkort stijgen, doordat de gemeenten minder inkomsten krijgen. Ik vind dat wij daar nu naar moeten kijken. Ik roep de regering op, daarop te letten om te voorkomen dat de rekening weer aan de burger wordt gepresenteerd. Ook de regering heeft een financieel probleem, net zoals de gemeenten. Daar moet beleid op worden gevoerd. Ik roep de regering op, daarnaar te kijken.

Voorzitter: Depla

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Namens de GroenLinks-fractie maak ik een aantal opmerkingen. Net als de heer Van Bochove vond GroenLinks de brief niet om over naar huis te schrijven, om die term maar eens te gebruiken. Wij hebben natuurlijk eerder overleg gehad. De minister heeft ons eerder toegezegd dat hij bij de voorjaarsnota met een aantal concrete plannen zou komen voor de woningmarkt, voor het creëren van werkgelegenheid door allerlei isolerende trajecten en dergelijke. Ik wacht die in spanning af. Het gaat er natuurlijk om dat wij met creatieve oplossingen komen op de korte termijn. Er is al meer over gezegd: wij verkeren in een ernstige crisis.

Het is alweer een aantal maanden geleden dat wij begonnen te spreken over de problemen op de woningmarkt. Er zijn inmiddels weer een aantal ontwikkelingen geweest. Je zult daar dus voortvarend mee aan de slag willen gaan. Het is een beetje samen en niet per se voor ons eigen, als wij dit probleem bekijken, dus de fractie van GroenLinks wil constructief meedenken over de oplossing van een aantal problemen. Ik zou ook willen zeggen: diverse partijen hebben vóór de crisis natuurlijk veel verdiend. Zij moeten nu, dus ook tijdens de crisis, investeren. Dan hebben wij het over ontwikkelaars en investeerders, maar ook over gemeenten en provincies. Ik mag aannemen dat het kabinet daar ook naar kijkt, want er is geen enkel taboe. Zij hebben natuurlijk ook geld en je kunt je afvragen

of zij dat niet wat voortvarender kunnen investeren. Alleen maar vragen: «geef ons wat», kan in deze tijden van crisis niet; je zult ook wat moeten aanbieden.

Ik zie een soort keukentafelconferentie voor me. Dat is bij landbouw altijd een populaire term. Je zet verschillende partijen om tafel. Ik geloof dat de heer Depla het daarover had. Ik vind dat je alleen aan tafel mag komen als je ook wat in de aanbieding hebt. Van mensen die alleen maar zeggen: wij willen dit, dit en dit en zus, zus en zo, denk ik: kom op, het is geen bezigheidstherapie, we zitten hier met een ernstige situatie en we zullen daar ook met zijn allen de schouders onder moeten zetten, want we weten allemaal dat er ook in tijden van crisis moet worden gewoond en dat er ook in tijden van crisis moet worden doorgegaan met investeren. Ik zie mijn rol als oppositiepartij als volgt – ik citeer de woorden die Femke Halsema net in de andere zaal heeft gesproken – wij zitten nu een beetje in de situatie dat wij niet per se oppositie willen voeren in deze crisis, maar wij willen dan wel aan de coalitie vragen om de suggesties van de oppositie serieus te nemen. Wij willen dus liever een deal sluiten dan dat wij in duel gaan met de minister of met andere partijen. Dat lijkt ons allemaal niet zo zinvol. Het gaat ons om de kansen van de crisis, of, om met mevrouw Van der Burg te spreken, het kraken van de crisis, maar daar kom ik zo nog even op terug, want dat lijkt mij op dit moment van groot belang.

Ik vraag vooraf aan de minister of hij straks bij de voorjaarsnota ook heel concreet met zaken komt en met financieringen daarbij. Vorige week hadden wij het bij de verstedelijkingsafspraken tot 2010 nog over de financiering ervan en over hoe het zit met de wijkaanpak op de langere termijn. Er zullen nu wellicht ook een aantal investeringen moeten worden gedaan. De vraag of dat mogelijk is, is natuurlijk cruciaal. Natuurlijk is de fractie van GroenLinks heel erg voor groene en sociale plannen als het realiseren van duurzame en energiezuinige nieuwbouw, verbouw en renovatie. Daar hebben wij al eerder over gesproken. Het is goed voor het milieu, het is duurzaam en het levert werk op. De minister heeft gezegd dat hij met voorstellen op dat terrein zal komen. Ik heb begrepen dat hij hierover ook gezellig in de slag is met minister Eurlings. Mijn verwachtingen zijn hooggespannen. Het kan immers niet op een koopje, want dan zou het te weinig opleveren.

Wij vinden het een goed idee om huizenbezitters en verhuurders te stimuleren om duurzame en energiezuinige investeringen te doen. Ik heb in een vorig overleg het idee geopperd om vouchers te verstrekken aan huiseigenaren of woningcorporaties. De minister heeft toen gezegd dat hij dat idee zou bekijken. Ik beschouw het een beetje als klussend de crisis door. Laat mensen lekker aan de slag gaan, want dan snijdt het mes aan verschillende kanten.

Mevrouw Van der Burg (VVD): U spreekt nu over vouchers, mevrouw Van Gent. Dat is een extra instrument op dit terrein dat nieuw in de markt moet worden gezet. Waarom sluit u niet gewoon aan bij het financieringsinstrument voor groen beleggen? Dat is ook in de hoorzitting aan de orde geweest en in het rondetafelgesprek is gezegd dat dit een goede manier zou zijn om dat te realiseren. Is dit ook iets wat u overweegt?

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Dat kan allebei. Ik wil verschillende opties op tafel leggen zodat het kabinet aan de slag kan gaan. Ik heb dit idee eerder geopperd. Er bestond een systeem met vouchers voor de bewonersorganisaties. Dat was in het klein. Ik zou zeggen: maak het groot zodat er investeringen kunnen worden gedaan via deze systematiek. Ook door anderen is al gevraagd of wij moeten doorgaan met grootschalige sloop. Ik vind het wel interessant om dat te heroverwegen, maar het is niet de bedoeling dat wij met oude huizen blijven zitten die niet toekomstbestendig zijn. Als deze woningen niet worden gesloopt, moet er op een

goede manier in worden geïnvesteerd door te renoveren als dat nodig is. Bij herstructurering, sloop en binnenstedelijk bouwen is ondersteuning van het Rijk nodig. Ik loop er steeds tegenaan dat ondersteuning nodig is via regelingen als het ISV en het BLS en dat wij op dit moment niet weten hoe die gaat uitpakken.

De fractie van GroenLinks is al jaren groot voorstander van particulier opdrachtgeverschap. Wij juichen dergelijke initiatieven toe. Ik wijs de minister erop dat er in het verleden – ik heb al een beetje een verleden in deze Kamer – een motie van mijn hand is aangenomen waarin werd verzocht om collectief particulier opdrachtgeverschap beter mogelijk te maken zodat het ook voor mensen met een laag of een laag middeninkomen beter toegankelijk wordt. Hij kan die motie vast in het perfecte archief van het ministerie opduikelen. Ik zou het goed vinden om daar ook nog eens naar te kijken.

Ik wil de minister nog een ander idee meegeven. Mensen kunnen nu soms slecht hun huis verkopen als zij een nieuw huis hebben gekocht en hebben daardoor dubbele woonlasten. Het komt voor dat ouderen hun huis verkopen aan een corporatie en het vervolgens van die corporatie terughuren of het door iemand anders laten huren. Het bezit van de corporaties wordt daardoor diverser, ook in wijken waar zij misschien niet meteen terecht zouden kunnen. Dit betreft de zogenaamde verzilveringsregeling. Zou die niet eens wat verder kunnen worden opgerekt? Dat lijkt mij best interessant. Wellicht kan de minister dit met de corporaties bespreken.

Wat betreft de dubbele woonlasten zijn wij best voor wat onconventionele maatregelen. Er zou wat soepeler kunnen worden omgegaan met de huurbescherming, overigens zonder dat de huurbescherming an sich ter discussie wordt gesteld. Het betreft tijdelijke verhuur en daar willen wij wel enige soepelheid in betrachten. Wij zien geen reden om de regeling voor dubbele hypotheekrenteaf trek verder te versoepelen, want wij zijn van mening dat de huidige regeling voldoet.

Wij vinden het groene btw-tarief casu quo de btw-verlaging een interessante optie. Die is duurzaam en energiezuinig. Ik neem aan dat de minister daar ook naar kijkt.

Ik stel voor om ook leegstand tegen te gaan. Daarom zei ik net al «het kraken van de crisis». Er gaan geluiden op in de Kamer om het kraken te verbieden. Dat vond ik al een heel onverstandige maatregel. Ik vind deze nog onverstandiger worden omdat juist kraken, als het goed gebeurt, een bijdrage kan leveren aan het signaleren van leegstand en het tegengaan van woningnood. Dat zijn dan ook weer een heleboel vliegen in één klap. Ik zou het ook goed vinden als met ontwikkelaars, corporaties en investeerders wordt bezien of leegstaande kantoren en andere panden kunnen worden opgekocht en omgekat tot woonruimte en of ruimte voor andere bestemmingen.

De minister is nog bezig met het sluiten van een deal met de corporaties over hun bijdrage aan de wijkaanpak. Moet hij niet zelf ook eens met iets komen? Moet hij niet besluiten de opbrengst van de Bos-belasting, die heffing op de commerciële activiteiten van de corporaties, niet in de algemene middelen te steken, maar die 500 mln. per jaar te investeren in woningproductie, renovatie, wijkaanpak en dat soort zaken? Ik zou dat een interessante deal vinden. Dan geeft hij wat en dan kan hij ook wat nemen. Zo werkt het immers, dealen en wheelen. Dat zal de minister als geen ander weten.

Mijn fractie heeft de motie van mevrouw Van der Burg over de Nationale Hypotheek Garantie met de hakken over de sloot gesteund. Daar hebben wij in de fractie best wat discussie over gehad. Het is misschien jammer voor mevrouw Van der Burg, maar wij hebben, alles afwegende, besloten om mee te gaan in het commentaar van de minister. Wij staan op dit moment toch niet te trappelen om de uitvoering van die motie. Ik vind het

ook geen leuk nieuws voor haar, maar ik zeg eerlijk hoe het ligt. Het is niet anders. Wij vinden dat wij dit voorlopig niet moeten doen. Er is veel te doen. Wij willen ook praten over de hypotheekrenteaftrek. Uiteraard willen wij niet praten over de huurtoeslag, handen daarvan af, minister! Op dat soort geintjes zitten wij echt niet te wachten. Elk nadeel heeft ook zijn voordeel. Het goede nieuws is dat de huizenprijzen iets zakken waardoor starters meer mogelijkheden krijgen op de huizenmarkt. Dat is goed, want heel veel mensen zitten met heel dikke overwinsten op hun koophuizen. Dat die een tikje minder opleveren, hoeft niet iedereen slapeloze nachten te geven.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij weten nu wat een stem voor een motie van de fractie van GroenLinks waard is. Als er argumenten op tafel komen die allang bekend waren, gaat zij om. Dat is jammer. Wij zullen hier een uitgebreid debat over kraken voeren. Ik ben toch wel heel benieuwd of mevrouw Van Gent nu opriep om te gaan kraken bij leegstand. Zij zei: «als het goed gebeurt». Dat lijkt mij toch niet de bedoeling.

De **voorzitter**: Kunt u deze vraag kort beantwoorden, mevrouw Van Gent? Het lijkt mij niet verstandig om van dit belangrijke debat over de woningmarkt een uitgebreid debat over kraken te maken. U mag de vraag beantwoorden, maar het liefst kort.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zoals bekend, mag kraken onder bepaalde voorwaarden in Nederland. Ik stimuleer niets, maar ik breng het onder de aandacht. Dat moet kunnen, lijkt mij. Ik begrijp dat mevrouw Van der Burg enigszins bitter is over ons standpunt over de NHG. Ik zou misschien de zelfde woorden spreken als zij dat bij een motie van mij zou doen. Dat geef ik eerlijk toe. Het kabinet had echter echt goede argumenten wat betreft deze motie. Daarnaast zijn de omstandigheden veranderd. Als dat het geval is, ben ik bij grote uitzondering bereid om naar die argumenten te luisteren. Dat is echt bij zeer grote uitzondering. Men zal mij daar niet vaak op kunnen betrappen.

De heer **Jansen** (SP): Ik zou altijd goed luisteren naar goede argumenten.

De heer **Madlener** (PVV): Ik vond ook het min of meer oproepen om te gaan kraken heel misplaatst. Ik wil mevrouw Van Gent wijzen op het aantal slachtoffers van krakers, de eigenaren van vastgoed die hier zwaar door in de problemen zijn gekomen. Ik vind het echt niet in orde dat hier wordt opgeroepen tot kraken.

De **voorzitter**: Ik denk niet dat u hierop moet reageren, mevrouw Van Gent. Wij gaan binnenkort uitgebreid debatteren over het wetsvoorstel. Wij kunnen bij de behandeling ervan alle argumenten eerst schriftelijk en dan mondeling met elkaar uitwisselen.

Voorzitter: Van Gent

De **voorzitter**: Ik schors de vergadering ongeveer tien minuten.

Antwoord van de minister

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik zal eerst iets zeggen over de wijze waarop wij in de afgelopen maanden van de brief van het kabinet over de kredietcrisis naar deze brief zijn gekomen en wat er de komende tijd zal gebeuren. Vervolgens maak ik enkele opmerkingen over de woningmarkt en de fundamentele discussie die was afgesproken tussen het kabinet en de commissie. Ik zal zeggen wat wij daar naar mijn mening zouden

kunnen of moeten doen. Daarna ga ik in op de actuele ontwikkelingen en de analyse. Ik eindig met de maatregelen die in de brief van 30 januari stonden.

De Kamer heeft mij verzocht om dit debat naar aanleiding van de brief van 30 januari. Inmiddels is deze brief al bijna achterhaald door de ontwikkelingen. Er gebeurt heel erg veel. De brieven die het kabinet schreef over de kredietcrisis in november en in januari zijn opgesteld in de fase waarin het vooral ging om het aanpakken van de financiële crisis. Deze brieven moeten worden gezien als het kader waarin ik mijn brief van 30 januari schreef. Misschien is dat voor de Kamer een teleurstelling omdat deze alleen in dat kader is geschreven. Dat begrijp ik wel. In die tijd konden investeringen nog niet aan de orde zijn in het kabinet. Dat is ook een politieke keuze waar kritiek op kan zijn. De Kamer kent beter dan ik de gewoonte in het kabinet om over nieuwe investeringen te praten in het kader van de Voorjaarsnota.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ken de gewoonten in het kabinet niet.

Minister **Van der Laan**: De Kamer kent de gewoonte om over nieuwe investeringen te spreken bij de Voorjaarsnota. Ik hoop dat de zin zo wel goed is en de heer Van Bochove ook weer meedoet.

In de brief van 30 januari konden nog geen grote plannen staan van het soort dat de leden net creatief op tafel hebben gelegd. Het is nu duidelijk geworden dat de financiële crisis keihard doorwerkt in onze reële economie, helemaal sinds gisteren. Wij komen nu dus wel in een fase waarin het moet gaan om noodmaatregelen, investeren en geld uitgeven. Het kabinet zal daar in het kader van de Voorjaarsnota van vrijdag 20 februari tot 13 maart over praten. Ik geloof dat er heel veel sessies zijn gepland, want er valt veel over te spreken. Het debat in de plenaire zaal van vandaag gaat natuurlijk ook over de vraag wat daarbij het kader moet zijn.

Er is gezegd dat de regering moet regeren en dat de brief niet om over naar huis te schrijven is en teleurstelt. Ik kan in reactie daarop alleen maar zeggen dat het debat voor mij een maand te vroeg komt. Ik had hier op 14 maart met de commissie willen zitten om over de maatregelen te spreken die ik graag zou willen nemen, maar waarover ik nog een reële discussie moet voeren in het kabinet. Ik praat hier immers niet over mijn eigen ideeën, maar over wat het kabinet van plan is. Ik beluisterde bij mevrouw Van Gent daarvoor heel expliciet begrip, maar ook bij andere sprekers heb ik dat gehoord. Anderen hebben gezegd dat het niets is. Zij gaan dan een beetje voorbij aan de gebruiken en volgens mij weten zij dat ook wel.

Ik wil in mijn bijdrage iets zeggen over mijn inzet, echter zonder over de grens te gaan waarmee ik mijn collega's in het kabinet zou binden. Dat zou niet collegiaal zijn en de kortste weg naar mislukking betekenen. Ik zal zo iets zeggen over het overleg dat ik al enige tijd voer met alle partijen in de markt. Daarin heb ik gezegd dat als iemand zou willen dat dit pakket niet tot stand komt, hij dat naar buiten moet brengen. Als ik die waarschuwing aan derden geef, moet ik die natuurlijk zelf ook naleven. Ik vind echter toch dat de Kamer, gehoord het gezegde, recht heeft om iets te weten over het proces en mijn inzet daarin. Ik kan echter niet te concreet worden. Het kabinet beziet eventuele maatregelen in het kader van de Voorjaarsnota om goed tegen elkaar te kunnen afwegen wat er wel moet gebeuren en wat niet op grond van de criteria «tijdelijk» en «trefzeker». Ik heb alle partijen die brandbrieven hebben geschreven – ik heb die vanwege de toon en de eisen die werden gesteld soms wel eens moorden-brandbrieven genoemd – gevraagd of zij wilden komen overleggen over de situatie. Ik heb daarbij gesteld dat ik het niet zo'n kunst vind om nu de vijftien dingen op te schrijven die zij graag willen dat het kabinet gaat doen, maar dat ik het een grotere kunst vind als zij komen uitleggen

wat zij eventueel zelf kunnen doen voor alle collegapartijen in de woningen bouwmarkt. Ik wil niet veel verwachtingen wekken, maar vind dat er eigenlijk ontzettend goed is gereageerd op mijn oproep. Dit proces is drie weken geleden begonnen. Ik heb de partijen direct nadat ik de brief had geschreven om tafel gevraagd, op 3 februari. Wij zijn nu drie keer bij elkaar geweest en daarnaast heeft overleg plaatsgevonden in allerlei werkgroepen. Ik vind dat in die overleggen echt commitment en creativiteit worden getoond door al die partijen. Ik spreek daar met een zestienvoudig voorbehoud, want het overleg moet leiden tot een eventueel pakket van maatregelen waaruit het kabinet vrij moet kunnen kiezen. Dat is natuurlijk geen bevorderende factor in zo'n gesprek. Men stapt daar gerust overheen omdat iedereen echt doordrongen is van de urgentie van de kwestie.

Een taboe is wat mij betreft spreken over fiscale maatregelen omdat die negatieve verwachtingseffecten kunnen hebben. Ik weet niet hoe de Kamer dat dilemma normaliter oplost. Zodra wordt gesproken over fiscale maatregelen, kan het zijn dat mensen die dat volgen – dat zijn altijd meer mensen dan je denkt – gaan zitten wachten op een eventuele wijziging. Dat levert averechtse effecten op. Daarover wordt dus aan die tafel helemaal niet gesproken. Dat wil echter niet zeggen dat het denken stilstaat. De Kamer heeft een aantal zaken genoemd waaraan ook op het departement wordt gedacht. Ik zal daar verder niets over zeggen vandaag.

Ik doe samen met minister Eurlings en minister Cramer het normale werk dat je moet doen als je op een investeringsdepartement werkt, namelijk bezien waar de overlap zou kunnen zitten in investeringen en hoe zo optimaal mogelijk kan worden afgestemd om dingen te kunnen doen of liefst ook zaken naar voren te kunnen halen. Daarmee zouden wij elkaar kunnen versterken. Dat is business as usual, maar ik denk dat wij het nu beter doen dan normaal, want iedereen is doordrongen van de noodzaak om zo goed mogelijk af te stemmen en door de crisis heen te bouwen. Ook daar zal ik verder niets over zeggen. Ik vermeld slechts de inzet.

Wij gaan nu een nieuwe fase in het proces in. Wij zien ondertussen partijen hun commitment naar buiten brengen. In Rotterdam wordt gesproken over het verlagen van de grondprijzen. Er ligt een heel pakket op tafel met een omvang van 200 mln. Op een vraag van mij aan het college in Amsterdam waar maatregelen in dezelfde orde worden overwogen, was het antwoord ja. Ik geloof dat ik vandaag een ANP-bericht zag dat Den Haag 94 mln. op tafel legt en de provincie Limburg nog veel meer. Van allerlei lagere overheden komen nu zaken los. Ik wil geen verwachtingen wekken, maar wij zien dat iedereen bezig is met waar wij mee bezig zijn. Dat is logisch. Wij kunnen ons nu waarmaken en het waard maken dat wij hier zitten. Ik merk dat dat instinct er in de sector volop is. Dat heb ik net ook bij de Kamer bespeurd.

In die coalitie zit echt iedereen. Er zitten grote partijen in en kleine en alle disciplines zijn vertegenwoordigd. Er zitten ook mensen in die nauwelijks iets kunnen bijdragen maar van wie toch wordt gevraagd om in elk geval symbolisch tot uitdrukking te brengen dat het iets van iedereen is. Dat wekt hopelijk bij de Kamer een klein beetje vertrouwen dat er iets komt, zonder dat ik daar verder veel over kan zeggen. Ik zal zo nog zeggen wat de inhoudelijke inzet is in dit overleg, de kijkrichting. Ik weet niet of dat iedereen geruststelt.

Het was eigenlijk de bedoeling om een fundamentele discussie te voeren. Als de crisis er niet was geweest, hadden wij waarschijnlijk nu gediscussieerd over het advies van de VROM-raad en de studie van het CPB over de huurwoningmarkt en de kabinetsreactie daarop. Het CPB komt nog dit jaar met een integrale studie over de woningmarkt. De SER zal na de zomer een studie uitbrengen. Daar hadden wij nu over kunnen spreken, maar onder de huidige omstandigheden is het vooral zaak het vertrouwen in en de zekerheid op de woningmarkt te vergroten. Het is in elk geval zaak dat de onzekerheid niet toeneemt. De studies van de VROM-raad en het CPB

die er nu liggen, bieden weinig houvast voor de zware opgave waarvoor wij nu staan, namelijk het ondersteunen van de woningmarkt op een zodanige wijze dat de investeringen doorgang blijven vinden en er geen grote groepen mensen door het ijs zakken. Daarnaast hebben wij de plicht om in 2009 en 2010 resultaat te boeken met onze maatregelen. Ik vind dat wij nu geen zware langetermijndiscussies moeten voeren over de hervorming van de woningmarkt en zeker geen discussies over onderwerpen die het vertrouwen dat er nog is in gevaar zouden kunnen brengen. Ik respecteer iedereen die dat wel wil, maar mijn stellige overtuiging is dat het beter is om dat niet te doen. Het is wel goed om te bestuderen hoe ons stelsel zich gedraagt in een situatie van crisis. Daarvan valt veel te leren voor de periode na de crisis. Die kunnen wij in die fundamentele discussie meenemen.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb in mijn termijn de hypotheekrenteaftrek niet genoemd. Wat betreft de SP-fractie is dat geen taboe. Ik kan mij voorstellen dat nog één standpunt van het kabinet dienstig zou kunnen zijn in het kader van de crisisbestrijding, namelijk de uitspraak dat de hypotheekrente blijft bestaan tot de situatie weer is genormaliseerd en dat daarna kan worden overwogen om er iets mee te doen. Dat zou namelijk een prikkel kunnen zijn voor mensen om nu toch maar te kopen omdat zij dan die aftrek nog binnen hebben, terwijl die later weg kan vallen.

Minister **Van der Laan**: Ik heb een collega uit het kabinet een dergelijke suggestie horen doen. Vervolgens moest ik mijn oren dicht houden vanwege allerlei reacties die daarop volgden om mijn trommelvliezen te beschermen. Met alle respect voor die collega overigens. Ik zeg nu niets over de inhoud. Ik zeg er echt niets over. De Kamer kent mij volgens mij nu op de kop af drie maanden. Ik hoop mij een redelijk brave minister te hebben betoond in de zin dat ik zaken in dialoog met de Kamer wil doen. In de afgelopen drie maanden heb ik wel geleerd dat als ik ergens niet over wil praten, ik dat verdomde duidelijk moet zeggen. Ik zeg nog één keer: nee, het is voor mij beter om dat niet te doen en ik zal het niet doen.

De heer **Jansen** (SP): Ik kan mij voorstellen dat het kabinet dan op dat punt reageert. Ik denk dat deze suggestie heel goed past in de discussie over de aanpak van de economische crisis.

Minister **Van der Laan**: Ik wil de heer Jansen absoluut het recht niet ontzeggen om te denken dat dit voorstel goed past in de aanpak van de crisis. Volgens mij past het er echter totaal niet in, om het nog maar wat duidelijker te zeggen. Als het kabinet tot een andere afweging zou komen, kom ik de Kamer dat netjes vertellen.

Er is ook verwezen naar het buitenland. Ik meen dat Engeland en Spanje werden genoemd. Daar werkt de crisis nog veel harder door dan hier. Toevallig was ik vlak voor het echte uitbreken van de crisis in Spanje. Daar werd mij door een correspondent van een Nederlands medium uitgelegd hoe het in Spanje zit. Daar is inderdaad alles, maar dan ook alles gefinancierd. Als het daar misgaat in het financiële stelsel, wat het geval is, komt echt alles ineens in gevaar. De situatie in Nederland is gelukkig totaal anders. Het is wel goed om de komende jaren te registreren wat er precies gebeurt zodat wij ons stelsel kunnen evalueren op zijn crisisbestendigheid. Wij moeten spreken over hoe wij dat gaan doen.

Ik maak nu een sprongetje naar de actuele ontwikkelingen en de analyse. Ik ga niet de getallen noemen van het CPB, want iedereen in Nederland kent die. Ik was vandaag op wijkenbezoek in Amsterdam. Het valt mij op hoe keihard het nieuws is aangekomen bij echt iedereen die ik vandaag sprak. Ik was ook wel een beetje verbaasd dat het debat erover in de plenaire zaal drie uur vertraging opliep, maar dat is een particuliere mening. Er wordt immers in het land heel erg intensief gekeken naar hoe

het kabinet en de Kamer hierover denken. Ik zal de cijfers verder niet toelichten, want de Kamer kent ze net zo goed of beter.

De nieuwe prognoses raken ook weer verder het vertrouwen in de woningmarkt. Ik noem een enkel cijfer dat direct betrekking heeft op de woningmarkt. In januari 2009 vonden 30% minder transacties plaats dan in januari 2008. Januari en december moeten overigens niet worden vergeleken, want daartussen zit altijd een groot verschil. Een vergelijking tussen deze maanden in verschillende jaren zegt heel veel. De orderportefeuilles zijn in de tweede helft van 2008 gekrompen met 20%. Dat is heel veel. In de prognoses wordt een daling van de realisatie van nieuwbouw tot 2011 verwacht met eveneens 20%. De prijsstijging is in 2008 substantieel afgenomen en in het laatste jaar onder het inflatiecijfer terecht gekomen. Er zijn al bronnen die spreken over prijsdalingen. Er is terecht gezegd dat de situatie gelukkig allemaal nog niet heel dramatisch is. Er is ook terecht gezegd dat er één voordeel zit aan de huidige situatie, tegenover de vele nadelen, namelijk dat het voor starters beter wordt. Tot nu toe waren er voor heel veel mensen geen redenen om in grote zorgen te raken, laat staan paniek. De zorgen worden echter wel met de dag groter.

Ik kom nu op de gevolgen voor de aanbodkant. In de brief van 30 januari staat dat onze grootste zorg is dat de nieuwbouw stil valt. Die zorg wordt natuurlijk nu alleen maar erger. Het stilvallen van de nieuwbouw is om een paar redenen heel erg. Het heeft grote gevolgen voor de werkgelegenheid. De woningbouw is goed voor ongeveer 0,5% van de landelijke werkgelegenheid. Eén woning bouwen is 1,6 arbeidsplaatsen. De komende jaren staan er 30 000 tot 50 000 banen op de tocht. Dat is een gigantisch aantal. Ook al verdubbelt de werkloosheid in de cijfers van het CPB, blijft het een enorm aantal. Een ander groot nadeel van een forse daling van de nieuwbouw is dat er op termijn een veel groter tekort ontstaat. Wij waren van plan om voor de 500 000 extra vragers op de markt te bouwen de komende jaren. Die extra vragers komen er. Als die extra woningen er niet komen, hebben wij een groot probleem over een aantal jaar, compleet met de prijsstijgingen die daar het gevolg van zullen zijn. Dan wordt het weer extra moeilijk voor starters en voor mensen met lagere inkomens.

Er is natuurlijk ook de wijkaanpak. Voorzitter, misschien mag ik mij op dit punt richten tot de heer Madlener. Ik wil dat heel secuur doen. De heer Madlener heeft nu niets gezegd over de wijken. Misschien mag ik mij over hem heen, zonder onbeleefd te zijn, tot zijn grote leider richten. Die riep hij immers zelf ook net in. Die leider heb ik gisteren op het journaal een heel rijtje dingen horen noemen waar onmiddellijk de bijl in moet worden gezet. Dat ging van ontwikkelingssamenwerking tot milieusubsidies. Hij noemde dit keer overigens niet de inburgering, die vergat hij. Een paar weken geleden heb ik hem nog horen zeggen: geen euro voor inburgering. Ik hoorde hem gisteren echter ook de Vogelaarwijken noemen. Ik wil hem vandaag officieel via de heer Madlener – morgen krijgt hij zelf van mij ook nog een briefje – uitnodigen. Ik was vandaag in de negende stad met Vogelaarwijken. Dit keer was het Amsterdam, sowieso geen rotstad. Ik was daar weer zo onder de indruk van wat ik zag. Dat hangt natuurlijk niet alleen maar samen met die Vogelaarwijken, voor een deel bestaat het al decennia. Ik heb daar gezien hoe hard die aanpak nodig is en wat die doet met de spirit van de mensen, met de participatie van de bewoners en wat deze netto oplevert. Dat is zo belangrijk, zeker als wij erin slagen om niet te stoppen bij die veertig wijken, maar alle zaken die goed zijn ook uit te rollen naar al die andere honderden wijken. Dat vind ik een grote opgave voor ons allemaal. Ik vind dus dat je niet kunt zeggen dat wij moeten stoppen met de aanpak van de Vogelaarwijken vanwege de crisis. Ik nodig de heer Madlener samen met zijn politieke baas – dat bedoel ik niet verkeerd – om eens met mij mee te gaan. Er zijn veertig Vogelaarwijken. De heer Madlener en zijn baas mogen er vier kiezen en dan

crossen wij die op een of twee dagen door. Ik garandeer de heer Madlener dat hij en zijn baas, even gesteld dat hij er hetzelfde over denkt als zijn baas, tot andere beoordelingen komt. Hierbij dus een uitnodiging.

De heer **Madlener** (PVV): Ik dank u voor de uitnodiging, minister. Wij hebben zelf onlangs al een Vogelaarwijk bezocht. Zeer veel mensen uit onze achterban wonen in die Vogelaarwijken, of de Van der Laanwijken. Ik zal zelf ingaan op uw aanbod. Ik weet niet of de heer Wilders dat ook zal doen. Ik wil graag met u mee om uw verhaal eens te horen. Ik heb de prachtige resultaten die u noemt nog niet kunnen zien. Misschien is het goed dat wij toch een keer samen zo'n wijk gaan bezoeken, zeker als ik die zelf mag uitzoeken. Ik kan uiteraard alleen voor mijzelf spreken. Ik dank u voor het aanbod en ga graag mee. De resultaten die u noemt, heb ik nog niet zo klip-en-klaar gezien.

Minister **Van der Laan**: Ik ben heel blij dat u de uitnodiging aanvaardt, mijnheer Madlener. Wij gaan dit snel organiseren. Ik hoop dat uw politieke baas net zo goed naar u luistert als omgekeerd, dat er samenwerking is, en dat hij meegaat.

Ik wil nog even ingaan op de relatie tussen de wijkaanpak en de crisis. In Deventer heb ik een bouwproject van 500 woningen gezien, eerste paal gepland in december. De bedoeling is dat daar 1000 nieuwe woningen komen door verdichting. Het is onzeker of dat project door kan gaan. Vandaag heb ik in Sloterveer een vergelijkbaar project gezien dat door zijn knieën gaat zakken als er niets gebeurt. Dat zijn dus redenen voor ons om ervoor te zorgen dat er iets gebeurt. Je moet er toch niet aan denken dat je in zo'n wijk woont waar na vele jaren praten eindelijk concrete bouwplannen zijn en dat die niet doorgaan terwijl nota bene de huizen zijn ontruimd en er nieuwe gaten worden geslagen. Dat is een vrij dramatisch scenario.

De heer **Van Bochove** (CDA): Waarom gaan die plannen niet door?

Minister **Van der Laan**: Men loopt tegen grote financiële onzekerheden op. Dan kom je bij de 2% die het WSW hanteert en de kasstroom. In Deventer is met name de 2% een probleem. Het is niet zeker dat het project niet doorgaat, maar er vindt een ernstige heroverweging plaats. Natuurlijk komt dit in de ogen van de corporaties bovenop de vennootschapsbelasting. Dat zijn voorname factoren. Wat elke ontwikkelaar aan onzekerheden heeft, hebben de corporaties natuurlijk ook. De gevolgen van de crisis slaan ook neer in de wijkaanpak, in alle wijken dus niet alleen die veertig.

Aan de vraagkant is het grootste probleem de zorg van kopers of zij hun oude huis wel kwijtraken.

De heer **Jansen** (SP): Ik had nog een vraag over de aanbodkant. Ik ben mijn bijdrage begonnen met de effecten van het beleid van de afgelopen vijftien jaar op de positie van de corporaties. Het zijn een soort commerciële verhuurders geworden door het beleid van deze minister en zijn voorgangers. Hij noemde zelf de vennootschapsbelasting al. Is het achteraf gezien niet onverstandig geweest dat wij die koers hebben gevolgd? Zou het niet slim zijn om de positie van de corporaties beter te verankeren zodat zij tegen de cyclus in kunnen bouwen als wij in een dip zitten?

Minister **Van der Laan**: Dat is een moeilijke vraag. Het pakket maatregelen waarmee ik na 13 maart hoop te kunnen komen, gaat waarschijnlijk niet in de richting waar u naar verwijst, mijnheer Jansen. Het gaat wel in de richting van het faciliteren van de corporaties om zaken te doen. Ik weet niet hoe je dat moet noemen. Is het terug naar de overheid of is het

meer gelegenheid geven om te ondernemen? Dat lijkt mij niet zo'n wezenlijke vraag, als zij het maar doen. Wij kunnen later in het kader van de stelsel-discussie praten over hoe bepaalde dingen zo hebben kunnen komen. Vorige week hebben wij al gezegd dat die discussie in elk geval dit jaar moet leiden tot het wetsvoorstel.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik wil nog even terugkomen op de wijken-aanpak. Het is natuurlijk niet goed als projecten die al gestart zijn dreigen te vertragen en er gaten in de wijk zitten. Voor de bewoners is het juist nu heel belangrijk dat de werkgelegenheid op peil blijft. Het betreft immers kwetsbare groepen. De minister spreekt nu over herstructurering. Is er niet veel meer aandacht nodig om die zo goed mogelijk op te vangen? Het is immers ook niet prettig als die huizen er mooi uitzien, maar mensen geen werk hebben.

Minister **Van der Laan**: Een van de bedoelingen van het pakket waarmee het kabinet wil komen is de werkgelegenheid in het algemeen overeind houden. In de wijkenaanpak zitten allerlei zaken, zoals opvoeding, scholing, begeleiding naar werk en bedrijvigheid in de wijk. Die moeten gewoon doorgaan. De klap van de werkloosheid zal waarschijnlijk wat harder neerkomen in die wijken dan in een gemiddelde wijk in Nederland. De vraag wat crisis gaat betekenen voor de wijken staat in eerste instantie uit bij de minister van SZW. Wij krijgen daar dus vermoedelijk zeer deskundige informatie over, maar wij weten allemaal al wat die zal inhouden: het is niet best, met name op dit punt.

Ik werk nu eerst het algemene verhaal af en zal daarna kijken welke vragen nog open staan. Ik kom dus nog terug op een aantal zaken. Als ik iets vergeet, kan de Kamer dat in tweede termijn aangeven. Dan probeer ik de vraag alsnog te beantwoorden in mijn tweede termijn of eventueel per brief. Ik probeer nu alles te beantwoorden.

Ik ga door met de gevolgen aan de vraagkant. Er is terecht gezegd dat voor starters op de woningmarkt de ontspanning op deze markt in principe gunstig kan zijn. Van de Hypotheker hebben wij begrepen dat in januari 50% meer starters op gesprek zijn gekomen dan in januari 2008. Het is een klein winstpunt in relatie tot al die negatieve punten. Een van de negatieve punten is dat starters in de huursector het extra zwaar gaan krijgen doordat wordt uitgeweken naar de huursector. Het merendeel van de zittende eigenaar-bewoners zal geen problemen krijgen door de crisis omdat zij hun woningen robuust hebben gefinancierd. Veel mensen hebben overwaarde of hebben relatief lage woonlasten. Zij kunnen een bepaalde waardedaling of lastenstijging wel opvangen.

Er zijn echter ook grote groepen huishoudens die wel degelijk heel substantiële risico's lopen. Dat zijn bijvoorbeeld mensen met hoge woonlasten en weinig overwaarde. Dat zijn vaak mensen die nog maar net hebben gekocht. De grootste slachtoffers zijn volgens mij huiseigenaren die werkloos worden – dat worden heel veel mensen binnenkort – of mensen die door echtscheiding, arbeidsongeschiktheid of overlijden van de partner hun huis net moeten verkopen op een moment dat zij er niet voor kunnen krijgen waar alles op was afgestemd. In de brief staat dat die mensen gebruik kunnen maken van de woonlastenfaciliteit van de NHG en dat wij die willen verbeteren. Er blijken namelijk maar heel weinig mensen gebruik van te maken door allerlei technische domme dingen. De uitvoering moet worden verbeterd en royaal worden. Daarnaast moet goed worden onderzocht of er niet nog veel meer te bedenken is om die mensen tegemoet te komen. Zij zijn namelijk de grootste slachtoffers van de huidige crisis. Wij hoeven in deze situatie niet zo bang te zijn dat huurders de lasten niet meer kunnen betalen. Voor die mensen is de huurtoeslag er en die moet ook vooral blijven. Die speelt dus wat mij betreft geen enkele rol in deze discussie.

De opgave waar wij voor staan betreft zes punten. Het eerste is zorgen dat de bouwproductie, investeringen in onderhoud en duurzaamheid zo veel mogelijk kunnen worden gecontinueerd. Daarmee kan, dat is het tweede punt, de werkgelegenheid op peil worden gehouden, vanwege die 30 000 tot 50 000 banen die verloren dreigen te gaan in de bouw. Het derde punt is het op gang houden van de aanpak in wijken. Punt vier is het ondersteunen van mensen die buiten hun schuld in de problemen komen. Het vijfde punt betreft de energiebesparing. De crisis heeft een hoop nadelen, maar één geweldige kans: juist nu in energiebesparing investeren. Het zesde punt is algemeen en ook het moeilijkst: het vertrouwen in de woningmarkt weer enigszins herstellen bij de woonconsument.

Dat zijn zes opgaven. Ik kan dus niet vertellen waar wij precies mee bezig zijn. Het is allemaal nog onzeker en het kan alle kanten op. Dit zijn de punten waarop ik een inzet heb. Ik heb de leden allemaal heel interessante dingen horen noemen. In mijn tekst staat dat ik graag dingen van de Kamer wilde horen, maar die heb ik al gehoord. Ik zal proberen om daar zo veel mogelijk mijn voordeel mee te doen. De Kamer kan rond 14 maart beoordelen of het pakket de daadkracht heeft waar zij om vraagt en of de maatregelen de afgesproken trefzekerheid hebben.

Ik kom nu op de stand van zaken met betrekking tot de maatregelen die in de brief zijn genoemd. Dat waren er inderdaad maar twee, maar die pasten wel bij de aanpak van de financiële crisis van dat moment. Met de verhoging van de borgingsgrens in de WSW willen wij corporaties meer mogelijkheden bieden. Het is niet de enige maatregel die in onderzoek is, maar het kabinet wil deze in elk geval. Het is de bedoeling om projecten gedeeltelijk over te nemen van commerciële partijen en koopwoningen om te zetten in huurwoningen. Daarmee kan meer worden geïnvesteerd in duurdere huurwoningen waardoor gemengde projecten op peil kunnen worden gehouden. Het is een middel, dus absoluut geen panacee, om bij te dragen aan het op peil houden van de investeringen in het aanbod en het vergroten van de flexibiliteit van het aanbod, zoals middels huurkoop. Op dit terrein zijn allerlei regelingen waar de fiscus soms in verschillende regio's verschillend reageert. Dat is ook een aandachtspunt. Wij willen ook de investeringen in betaalbare huurwoningen en de herstructureringen op peil houden.

Na 30 januari zijn wij direct aan de slag gegaan met de concretisering van deze maatregel. Wij zijn in overleg getreden met het WSW en de VNG, die achtereenvolgende is. Er wordt nu nagedacht over de maatregel. Die is ook meegenomen in een brief die ik maandag naar Brussel heb gestuurd. Zoals bekend, vindt er een algemene discussie over staatssteun plaats. Daarbij vindt ook nog een discussie plaats over de projectsteun, de wijkenheffing. Ook deze maatregel is in die brief gemeld. Ik verwacht dat de Kamer in het voorjaar heel concreet hierover kan worden geïnformeerd.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wat moet de minister voor wonen nu met Brussel? Waarom laten wij ons op het gebied van wonen door Brussel de oren wassen en de les lezen? Wanneer bent u nu eens zo slim door te zeggen tegen de Europese Commissie dat zij niet over wonen gaat en zich er niet mee moet bemoeien, minister? Wat betreft financiële aspecten – daar wilt u echter nu niet over praten omdat u er niets over kunt zeggen – is het een ander verhaal. Brussel gaat gewoon niet over wonen, punt.

Minister **Van der Laan**: Vorige week was er sprake van de Tocht naar Chatham in een heel ander verband. U roept nu op om naar Brussel te gaan, mijnheer Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): Juist niet. Zeg tegen Brussel dat ze kunnen omlaaten. Dat zeg ik niet voor het eerst. Dat heb ik tegen mevrouw Dekker

ook al gezegd toen zij tot mijn grote verdriet Brussel erbij haalde om ons volkshuisvestingsbeleid te laten versjteren. Dat moet afgelopen zijn.

De heer **Jansen** (SP): Dat is toen Kamerbreed gezegd, zelfs.

De **voorzitter**: Niet iedereen hoeft dat nu te herhalen. Zelfs de heer Madlener vond toen een heel goed plan. Nu alle gekheid op een stokje. Ik geef het woord weer aan de minister. U gaat niet?

Minister **Van der Laan**: Ik ga wel. Zoals bekend is de Commissie al jaren bezig met een onderzoek. Mijn voorgangers en de ambtenaren zijn al jaren bezig om uit te leggen hoe ons stelsel in elkaar zit. Wij gaan daar niet te biecht om dingen te vragen. Er zijn klachten ingediend tegen Nederland. Er is een officieel onderzoek gaande. Wij moeten ervoor zorgen dat dit onderzoek voor Nederland goed afloopt. Daar is de inzet op gericht. De inhoudelijke inzet is om precies dat te kunnen blijven doen wat wij vinden dat in ons stelsel goed is. Als het goed is, vindt in februari nog ambtelijk overleg plaats. In maart vindt bestuurlijk overleg plaats. Ik verwacht de Kamer snel iets te kunnen vertellen over de onderhandelingen. Er lag een brief klaar met de inhoud van het proces tot nu toe met daarboven het woord «vertrouwelijk». Ik wilde graag met de Kamer praten over de ontwikkelingen in die onderhandelingen, die over het geheel genomen beslist gunstig te noemen zijn, om te weten te komen waar de Kamer wil dat wij mee thuiskomen en waarmee niet. Mij is door vele partijen afgeraden om zo'n brief te sturen. De commissie zou natuurlijk nooit iets lekken, dat weet ik zeer zeker. Er is echter een kans dat het toch op een of andere manier misgaat. Als je over zoiets in onderhandeling bent, is het heel vervelend als er informatie over op straat komt te liggen. Ik wil niet geheimzinnig doen, maar dat is wat speelt. Mij is aangeraden om in te schatten hoe de Kamer erover denkt. Ik heb gehoord wat de Kamer heeft gezegd. Daar zal ik goed rekening mee houden als ik ga onderhandelen in Brussel. Ik ben dus eigenlijk wel blij met de opmerking die de heer Van Bochove net maakte.

De **voorzitter**: U kunt de commissie voor WWI echt vertrouwen hoor, minister.

Minister **Van der Laan**: Ik heb toch duidelijk gezegd dat ik alle leden stuk voor stuk vertrouw en wel volledig? Toch heeft men het mij afgeraden en heb ik naar het advies geluisterd. Dat is alleen een kwestie van «safety first». Het advies was volgens mij unaniem.

De verbetering van de woonlastenfaciliteit wordt nu uitgewerkt met het WEW. Deze uitwerking betreft vereenvoudiging van de uitvoering en extra borging door het WEW. Het voorstel zal in maart voldoende zijn uitgewerkt. Daarna legt het WEW het voor aan de geldgevers en ter instemming aan de VNG en mij. Als het goed is, kan het nog voor de zomer uitgewerkt worden ingevoerd.

Met de coalitie, zo noem ik die maar even, waarmee ik in gesprek ben, praat ik nog over veel verdergaande dingen om juist de ergste slachtoffers tegemoet te komen. Ik bedoel hier coalitie in de zin van partnership of alliantie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is goed dat u het even duidelijk maakt voordat wij het verkeerd uitgelegd krijgen.

De **voorzitter**: De heer Van Bochove denkt: daar weet ik niets van. Dan krijgen wij dat weer.

De heer **Van Bochove** (CDA): Precies, mevrouw Van Gent. Dat is wel waar het over gaat.

De **voorzitter**: Ik begrijp het punt.

Minister **Van der Laan**: Als de heer Van Bochove zich realiseert wat ik hoop dat hij zich realiseert, denk ik dat hij er graag aan wordt verbonden. Het overleg moet natuurlijk substantie opleveren. Wij spreken hier over de echte slachtoffers. Die moeten wij volop helpen.

De heer **Van Bochove** (CDA): In de brief staat dat de WSW-borging moet worden beperkt tot commerciële projectontwikkelaars en dat daar projecten van moeten worden overgenomen. In mijn inbreng heb ik ervoor gepleit om deze borging te verbreden – het WSW pleit daar ook voor – naar activiteiten van de huidige corporaties, zoals bouwen voor doelgroepen als mensen met een handicap en ouderen. Nu moet men boven een bepaalde grens komen om geborgd te worden.

Minister **Van der Laan**: Ik wilde dat straks behandelen, maar ik kan alvast zeggen dat wij dat kunnen meenemen. Het kabinetsbesluit van 30 januari ziet op commerciële woningen. Met goede argumenten durf ik dit voorstel opnieuw in het kabinet te brengen als dat nodig is. Het kabinet heeft ook een afweging gemaakt wat betreft de NHG-grens. Dat zeg ik om mevrouw Van der Burg gerust te stellen. Verhoging van de grens is geen stom of verkeerd idee. Op grond van de vier argumenten die in de brief worden genoemd, heeft het kabinet echter besloten om het niet te doen. De NHG is bedoeld ter bevordering van het eigenwoningbezit onder mensen met lage en middeninkomens, dus niet voor mensen uit alle inkomensgroepen. Dat argument is niet doorslaggevend, net zo min als alle andere. Het is wel een punt dat gewicht in de weegschaal legt. De effectiviteit van de maatregel blijft onduidelijk. De verhoging leidt naar verwachting niet tot veel extra woningverkoop omdat consumenten onzeker zijn over de ontwikkeling van hun eigen inkomen en de ontwikkelingen van de huizenprijzen. Daar verandert verhoging van de NHG niets aan. De verhoging van de grens brengt ook kosten met zich waarvoor nu geen dekking is. Er is gevraagd om het bedrag van 40 mln. te onderbouwen, maar dat kan niet. Het is een schatting van het ministerie van Financiën. Het ministerie van VROM schatte dat het 5 tot 10 mln. zou kosten. Niemand weet waar de waarheid precies ligt. Het laatste argument, een belangrijk argument, is dat op dit moment een discussie met de VNG plaatsvindt over de achtervang en het daaruit weglopen. Dat maakt dit een zeer moeilijk moment om die grens te verhogen. De heer Jansen suggereerde dat de gemeenten maar weg moeten lopen en dat moet worden onderzocht wat commercieel herverzekeren kost. Dat is een aardige suggestie, maar dit voorstel lost het probleem met de VNG niet op. Over het bedrag dat moet worden uitgegeven aan de commerciële herverzekeraar krijgen wij dan een discussie met de VNG die pas als deze is afgerond, kan leiden tot het weglopen uit de borging.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wat betekent dit nu? Wordt deze verhoging nog steeds gewogen in het totale pakket of is deze motie op voorhand afgewezen? Ik heb al gezegd dat ik de argumenten niet heel erg steekhoudend vind. In de eerste plaats kan het bedrag niet worden onderbouwd. Het is een schatting. Er zijn berekeningen over de achtervang van de NHG. Allerlei partijen die met de markt te maken hebben, geven aan dat verhoging een psychologisch effect zal hebben. Heeft het kabinet de motie nu definitief afgewezen of zit zij nog in het mandje bij het pakket dat moet worden afgewogen?

Minister **Van der Laan**: Er wordt heel wisselend over deze verhoging gedacht. Lang niet iedereen zegt dat dit een goede maatregel is. Er zijn mensen die er nog kritischere argumenten tegen aanvoeren dan het kabinet, zoals de invloed op de houding van de banken. Sommigen

mensen zeggen dat de enige die er echt lol van hebben de banken zijn en niet de kopers of verkopers. Het kabinet heeft gezegd: nu niet. Het kabinet heeft niet gezegd: over ons lijk. Daar laat ik het bij.

De heer **Jansen** (SP): Is de minister het met de SP-fractie eens dat als de premie voor de NHG echt kostendekkend was, de verhoging van de grens geen probleem was, een no regretmaatregel zou zijn? De minister zegt dat herverzekeren leuk klinkt, maar dat daarmee het probleem wordt verschoven naar de vraag wie het gaat betalen. Ik heb al gezegd dat de kosten gewoon in de premie worden opgenomen. Dan gaat de premie wel omhoog – dat hoort erbij – maar blijft de NHG nog steeds financieel aantrekkelijk voor de koper om daarmee een lagere rente te krijgen. Per saldo verdient hij erop. Waarom zouden wij dat niet doen?

Minister **Van der Laan**: De borging kost geld op de begroting. Dat volgt uit de begrotingsregels met betrekking tot garanties. Ik kom uit het bedrijfsleven en daar heeft een borging een waarde, voor het geval het echt misgaat. Tussen de inschattingen daarvan door actuarissen kunnen grote verschillen bestaan. In het absolute rampscenario gaat deze borging geld kosten, zelfs heel erg veel. Dat risico heeft een waarde. Daar moet je voorzieningen voor treffen. Hoe het precies technisch zit kan ik nu niet uitleggen. In de huidige situatie, waarin het kabinet zegt dat het de NHG niet wil verhogen, is het ook niet nodig om dat tot op euro nauwkeurig te doen. Het kost geld. In het gesprek met de partijen wordt heel vaak gezegd dat bepaalde maatregelen niets kosten, zoals borging en garanties. Die kosten echter allemaal geld.

De heer **Jansen** (SP): De SP-fractie heeft dat steeds gezegd.

Minister **Van der Laan**: Dat klopt.

De heer **Jansen** (SP): Wij geven ook de oplossing erbij. U gaat niet in op onze oplossing, minister. Ik stelde voor om te herverzekeren en de kosten van de herverzekering door te berekenen in de premie.

Minister **Van der Laan**: Dat is het tweede punt. Er komt echt nog een discussie tussen het Rijk en de VNG over de mogelijkheid om uit de achtervang te stappen. Dat heeft ook een waarde. Er is een bestaande portefeuille met risico's waar de gemeenten niet meer voor hoeven in te staan. Aan het eruit stappen, is ook weer een bedrag verbonden. Daar kan verschillend naar worden gekeken. Daarover zal moeten worden onderhandeld aan de hand van het rapport-Van Rijn. Ook als het Rijk en de VNG het eens worden over het bedrag waarvoor de gemeenten uit de borging kunnen stappen en ondertussen borgingen worden verhoogd, blijft men op gemeentelijk niveau lol hebben van het systeem. Ook daar kan een discussie over worden gevoerd. Wellicht kan ik een tipje van de sluier oplichten wat betreft de gesprekken met de VNG en de gemeenten. De gemeenten zijn helemaal niet unisono. Er zijn gemeenten die vinden dat zij in de borging moeten blijven zitten. Het VNG-standpunt is dat de gemeenten eruit moeten. In het overleg met al die partijen, dat partnerschap, heeft de VNG gezegd dat dit niet het moment is om ruzie te maken met het Rijk over het opbreken van de samenwerking. Dat vind ik een heel erg positief standpunt van de VNG.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vroeg in eerste termijn wanneer de Kamer het kabinetsstandpunt ontvangt over het rapport van de commissie-Van Rijn en de commissie-Kremers. Kunnen wij dat op 14 maart verwachten bij de voorstellen van het kabinet?

Minister **Van der Laan**: Nee. Dan ben ik niet duidelijk geweest, en dat is een aardige manier om te zeggen dat wij elkaar nog niet begrijpen. Ik heb gezegd dat wij die discussie gaan temporiseren en dat het beter is om niet die principiële discussie te gaan uitknokken als wij het eens kunnen worden over een prachtig en verstandig pakket maatregelen. Ik hoop dat de heer Van Bochove dat ook vindt. Ik zie hem instemmend knikken. Ik ben de eerste drie maanden heel braaf geweest in het doen van toezeggingen. Op dit punt zeg ik liever helemaal niets toe. Ik blijf braaf.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij prettig. Gaat u nu even het lijstje langs met specifieke vragen van de commissie?

Minister **Van der Laan**: Ik loop even het lijstje langs van punten waarvan ik denk dat de Kamerleden vinden dat die nog niet voldoende zijn behandeld in het algemene verhaal. Er zijn echter, zoals gezegd, veel vragen waarop ik geen antwoord kan geven.

De **voorzitter**: Ik maak even een opmerking over de orde. Ik heb net even een briefje rond laten gaan met de vraag of de leden een tweede termijn willen. De meesten vinden dat niet nodig. Ik wil hun wel zo heel kort de gelegenheid te geven, ongeveer één minuut, om afsluitend iets te zeggen. De meeste leden vinden dat na 13 maart zo snel mogelijk een vervolgoverleg moet worden gepland. Ik zal nu heel terughoudend zijn met het toestaan van interrupties zodat de minister voortvarend de nog liggende vragen kan beantwoorden. Anders is er namelijk geen tijd meer voor die ene minuut. Ik wil echt om 21.00 uur afsluiten.

Minister **Van der Laan**: De VVD-fractie heeft een heel pakket van maatregelen genoemd. Ook andere sprekers hebben pakketten of aanzetten daartoe genoemd. Als wij al die zaken zouden doornemen, zitten wij hier volgens mij nog twaalf uur. Bovendien moet ik dan steeds dat voorbehoud maken. Ik zeg toe dat ik zal kijken naar alles wat is genoemd, zonder dat ik daarmee een verwachting kan wekken. Zo gaat dit ook in de gesprekken met de marktpartijen, de gemeenten en de provincies. Eerst zijn alle voorstellen verzameld. Er is duidelijk gezegd wat het probleem is en hoe de voorstellen daarop uitwerken. De vraag is gesteld of zij neerslaan in 2009 en dus tijdig, tijdelijk en trefzeker zijn. Zo zal ik ook met het lijstje van de Kamer omgaan.

Wij hebben vorige week al heel lang gesproken over het herinrichten van de Vogelaarheffing. Ik ben in overleg met de woningcorporaties over wat wij hier het mandje hebben genoemd. Ik kan daar nu helemaal niets over zeggen. Ik heb net al verwezen naar een corporatie in Deventer. Het is wel duidelijk dat er een verband is. Er is uitgerekend dat van de 500 mln. vennootschapsbelasting ongeveer 200 mln. betrekking heeft op het probleem van de sociale huurwoningen die worden meegenomen in projecten. 200 mln. is een fors bedrag in de liquiditeit van de corporaties. Deze heffing heeft dus een effect. Ik moet nog eens wat historische studie doen. Bijna elke fractie stelt mij namelijk in bijna elk overleg vragen waaruit ongeduld blijkt om hier iets aan te veranderen. Ik heb begrepen dat de hele Kamer voor de invoering van die vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing was. Ik begreep dat men het in de regel wel eens was over dit pakket. Uit de onrust begrijp ik dat ik iets heel verkeerd zeg.

De **voorzitter**: Gaat u gewoon verder. Wij gaan hier niet verder over spreken. De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Van der Laan**: Laat ik zeggen dat de voorstellen door de Kamer zijn gekomen. Ik snap dat daar zeker in tijd van crisis waarin de corpora-

ties kunnen helpen, goed naar moet worden gekeken en dat opnieuw moet worden gekeken naar dingen. Ik moet dus niet zo plagerig discussiëren.

De heer Jansen sprak over 24% return on investment. Dat hoor ik met veel begrip aan. De heer Depla heeft hier ook opmerking over gemaakt met een verwijzing naar de rijkdom van sommige van deze investeerders, blijkend uit de Quote 500. Als zij nu op het punt van omvallen staan, heb daar niet zo veel aan. Dat is wel het geval. Er is al een heel grote omgevallen en er dreigen er meer om te vallen. Ik wil graag, net als de Kamer, consistent zijn. Daarom moeten wij hier ook naar kijken. Het is echter niet makkelijk als zij op het punt van omvallen staan.

De **voorzitter**: Ik sta geen interrupties meer toe. De minister gaat verder.

Minister **Van der Laan**: Ik zal proberen niet te provoceren.

De **voorzitter**: U bent wel een beetje bezig met uitlokking. Dat is op zich best leuk, maar ik stel de leden voor om er niet op in te gaan. Ik geef wel ruimte voor een korte vraag.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat zij niet mogen omvallen, minister. Dit proces kan volgens mij alleen een succes worden als u niet alle risico's overneemt die de markt in het verleden is aangegaan. U moet zo nu en dan accepteren dat er wel bedrijven omvallen.

Minister **Van der Laan**: Ik zal nooit een handtekening onder iets zetten – als ik dat wel doe, word ik in het kabinet afgeslacht – waarmee ik alle risico's zou overnemen. Dat is vanzelfsprekend. Dat zou volkomen irrationeel zijn. Tegen u en de heer Jansen zeg ik dat met name in het licht van de geschiedenis. Daar heeft hij een punt.

De heer Jansen vroeg ook naar het heroverwegen van sloopambities. Ik gaf net voorbeelden van situaties waarin het tegenovergestelde gebeurt van het heroverwegen van sloopambities, zoals in Slotermeer en Deventer. Ik kom daar nog op terug. Dat is op dit moment voor mij geen denkrichting. Ik ken de bezwaren van de SP. Die maken een en ander nu te algemeen en te gecompliceerd. Ik heb al gesproken over de woonlastenfaciliteit.

Verschillende woordvoerders hebben iets gezegd over energiebesparing. Een pakket waarin energiebesparing niet een van de belangrijkste onderdelen is, is geen intelligent pakket in deze tijd. Dat is hoe ik erover denk, dus de Kamer kan wat dat betreft wel gerust zijn.

De heer Van der Ham sprak over internetveilingen. De uitwerking van de motie ligt bij de minister van Justitie. Het is niet bekend wanneer de Kamer hierover wordt geïnformeerd. Ik zal dat even nagaan. Ik heb horen zeggen dat wij sowieso naar de veilingen moeten kijken om te zien wat eraan kan worden verbeterd. Er is in het overleg met partijen al aan de orde geweest dat er iets moet worden bedacht dat voorkomt dat mensen juist nu hun huis geëxecuteerd zien worden, dus precies op het verkeerde moment. Op dat gebied moeten alle zeilen worden bijgezet. Meer kan ik er nu niet over zeggen. De zorgen over dat slechte veilingstelsel deel ik volkomen. Ik ga nu niet in op de gevolgen van de bevolkingskrimp omdat wij dat vorige week ontzettend uitvoerig hebben gedaan. Uiteraard moeten er regionale verschillen zijn in het beleid. Er is een plan van aanpak toegezegd.

Ik vind het interessant dat de heer Depla over de kavels begon. De discussie die erover ontstond was ook boeiend. Met de getallen waar het nu over gaat, zal het maar een druppel zijn. Wij moeten echter naar iedere druppel kijken op dit moment, dat is waar. Ik heb al toegezegd dat wij alles op alles moeten zetten met energiebesparing. Hij stelde dat risicodragend investeren een goede methode kan zijn. Er zijn allerlei deskundigen, onder

wie de commissie-Kremers, die zeggen dat risicodragend investeren, goede vormen van publiek-private samenwerking, vele malen effectiever zouden kunnen zijn dan subsidiëren. In het gesprek dat wij met de alliantie in opbouw voeren, wordt ook gekeken naar investeren op een risico-dragende wijze. Er is geen euro om daar enige toezegging over te doen. Ik kan daar dus niets over zeggen. Hij vroeg ook nog naar het grondbeleid. Bij de partijen op wie wij een appel doen, horen de gemeenten. Ik heb al gezegd wat er gebeurt. De gemeenten zijn ook aan zet. Gelukkig pakken zij dat wel op.

Er wordt binnen het kabinet doorgedacht over investeren, zoals mevrouw Ortega vroeg. Ik kom uitvoerig terug op de woonlastenfaciliteit. Zij heeft ook nog gesproken over bureaucratische voorwaarden die gesteld worden in de brief van 30 januari aan de verhoging van de WSW-borgingsgrens. Wij willen dat op een heel praktische manier opzetten. Er moet echter een zekere gerustheid zijn dat het gaat om projecten die niet verkocht kunnen worden. Anders worden wij in de maling genomen. Daarnaast moet ten minste aannemelijk zijn dat de prijs redelijk is. Wij gaan proberen om een zo licht mogelijk systeem op te tuigen waarmee wij daar toch voldoende duidelijkheid over kunnen krijgen.

Tegen de heer Van Bochove zeg ik dat wij niet afwachtend zijn. Ik hoop dat ik voldoende heb uitgelegd dat wij het in het juiste ritme doen. Ik zou hem willen vragen om te wachten met de beoordeling of er genoeg draagkracht is tot de tweede helft van maart. Ik heb al gezegd dat ik niet over fiscale zaken wil praten, maar ik ben benieuwd wat men in Frankrijk en België precies met de btw doet en hoe dat uitwerkt. Daar zal ik de Kamer over informeren. Dat ik met de hele sector overleg, is nu zelfs geen geheim meer. Ik wil daarmee echter geen verwachtingen wekken. Ik moet mij houden aan de gebruiken die er zijn. Mij zou kunnen worden verweten dat ik echt een marmot ben, als ik pas ga overleggen op 13 maart, nadat ik van het kabinet voor bepaalde dingen groen licht heb gekregen. Ik neem het risico. Ik vind dat een van de moeilijkste dingen van mijn kortstondige ministerschap. Je wilt dingen doen waarover nog geen kabinetsbesluit is genomen en je wil dat kabinetsbesluit krijgen, maar je kunt pas iets substantieels krijgen als je weet of het in de markt op draagvlak kan rekenen, het effectief is et cetera. Daar moet je tussendoor laveren. Het is op zich terecht dat u vroeg of ik geen slapende minister ben, mijnheer Van Bochove, maar dan moet u dat niet voorzien van het etiket verwachtingen wekken. Als ik niets waarmaak, heb ik een probleem. U zei net letterlijk dat ik verwachtingen wek met dat overleg.

De heer **Van Bochove** (CDA): Je gaat natuurlijk niet met elkaar zitten praten en vervolgens na een paar dagen tot de conclusie komen dat het buiten mooi weer is. Ik hoor van derden dat u in gesprek bent. Ik mag aannemen dat dit ergens op gericht is. Ik heb niet gevraagd naar wat en hoe.

Minister **Van der Laan**: Dat is waar, dat hebt u niet gevraagd. Ik vind dat je bepaalde risico's moet nemen. De enige manier waarop ik op safe kan spelen, is door te wachten tot de avond van 13 maart en de volgende dag te gaan praten. Dan heb ik twee maanden verspeeld. Het naar voren halen van de BLS-gelden is een enorm logische gedachte. Die zal in het gesprek wel een rol kunnen gaan spelen. Wij moeten inderdaad goed kijken naar de verschillen tussen regio's en er moet specifiek worden gehandeld. Het is aardig en prikkelend wat de heer Madlener zegt over minder regels. Het kabinet heeft ook geschreven dat het aantal regels moet worden verminderd. Hij noemde verder de welstand, de erfpacht en 30% particulier opdrachtgeverschap. Wij moeten kijken naar vermindering van de regeldruk, zeker bij het bouwen. Toch moeten wij ook voorzichtig blijven, dus wie weet gaan wij toch nog wat discussie krijgen over een aantal dingen. Erfpacht is een van mijn afwijkingen. Ik ben namelijk een groot

voorzitter van een erfpachtstelsel. Er is dus iets wat de heer Madlener en mij verdeeld houdt.

De heer **Madlener** (PVV): Dat is inderdaad een afwijking.

Minister **Van der Laan**: Ja, maar die koester ik.

Ik dank mevrouw Van Gent dat zij procedureel goed aangaf hoe het wel en niet lag. Zij verwees daarbij naar de toezegging om bij de Voorjaarsnota terug te komen op de investeringsmaatregelen. De inhoudelijke zaken die zij heeft gezegd over het gesprek aan de keukentafel neem ik mee. De groene plannen liggen op tafel. Ik wil graag terugkomen op het idee van de vouchers. Ik heb niet zo'n heel goede voorstelling bij collectief particulier opdrachtgeverschap. Ik laat eerst de motie eens uit het archief lichten.

De heer **Depla** (PvdA): Bij het zoeken naar de motie is het handig om te weten dat het niet de motie-Van Gent is, maar de motie-Depla c.s. Dan vindt u deze makkelijker.

Minister **Van der Laan**: Over de verzilveringsregeling gaan wij doorpraten. Ik ken de regeling niet. Het lijkt me een aardig idee waar ik meer van wil weten. Over kraken gaan wij een andere keer praten. Ik denk dat ik de Kamer ga verrassen met mijn standpunt wat dat betreft, ook mevrouw Van Gent. Ik kijk genuanceerd naar kraken. Die discussie gaan wij nog voeren. Ik hoor dat ik wel verwachtingen wek. Mijn standpunt dateert al sinds 1982. Toen kraken werd geconcentreerd in de Amsterdamse binnenstad en de smakelijke wijken eromheen en er leegstand was in de rest van de stad, was het voor mij tijd dat er niet meer met stenen door de lucht hoefde te worden gegooid. Dat deed men nog wel. Ik was daar geen voorstander van. Dit is heel kort door de bocht, maar iets in mij zegt dat wij hier nog op terugkomen. Kraken ter bestrijding van woningspeculatie heb ik altijd interessant gevonden. Kraken om voor te dringen en om op de lekkere plekjes te komen wonen, is van een totaal andere orde. Mevrouw Van Gent zei nog: handen af van de huurtoeslag. Ik denk dat ik de leiders in het kabinet moet volgen door te zeggen dat op dit moment niets is uitgesloten. Die huurtoeslag is wel een elk belangrijk instrument voor ons woonbeleid. Aantasting daarvan zou een stevige discussie vergen die hopelijk niet hoeft te worden gevoerd.

Nadere gedachtewisseling

De **voorzitter**: Ik heb net al gezegd dat de woordvoerders de gelegenheid krijgen om een korte opmerking te maken, dus geen verhalen. Ik stel voor om in de eerst volgende procedurevergadering afspraken te maken om zo snel mogelijk na 13 maart op basis van concrete voorstellen van de minister dit overleg feitelijk voort te zetten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daar maak ik in formele zin bezwaar tegen. Ik wil het overleg niet voortzetten. Dan zitten wij weer met termijnen.

De **voorzitter**: Ik begrijp uw punt. Ik zei het verkeerd. Wij ronden dit overleg af en gaan kijken hoe wij dit onderwerp verder behandelen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter Het heeft weinig zin om nu veel te zeggen, gezien het feit dat de maatregelen 13 maart pas worden gepresenteerd. Ik pleit ervoor om direct daarna een debat te voeren daarover. Wij kunnen nu van alles zeggen, maar dat schiet weinig op. Wij wachten het pakket af. Wij wachten al even, dus dit uitstel kan er nog wel bij.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Dat alles wat geld kost bij de Voorjaarsnota komt, kan ik mee instemmen. De WSW en de NHG hoeven echter

geen cent te kosten. Ik heb daar een concrete invulling aan gegeven. Ik snap nog steeds niet dat de minister daar niet meer tempo mee maakt. Ik heb gezegd dat er bij de WSW twee aparte compartimenten moeten worden gemaakt omdat anders het commerciële deel het sociale deel gaat opdrijven. Dat punt zou ik in elk geval meegenomen willen zien. Ook hier zou ervoor kunnen worden gekozen om de contragarantie voor het commerciële deel commercieel te herverzekeren.

De **voorzitter**: U mag één opmerking maken.

De heer **Jansen** (SP): Dan zeg ik nog iets over de positie van de VNG die uit de NHG wil stappen. Ik geef de minister groot gelijk dat hij zegt dat de gemeenten daar wat betreft de bestaande garanties niet mee wegkomen. Dat zijn verplichtingen die zij zijn aangegaan. Voor de nieuwe garanties is de kwestie wat mij betreft open.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. De Kamer heeft een brief ontvangen waarin stond dat er een wetsvoorstel aankomt. Er werd echter geen termijn genoemd. Kan de minister met zijn collega overleggen zodat wij daar enig inzicht in krijgen? Heel veel vragen zijn niet beantwoord. De minister zegt dat de antwoorden allemaal nog komen. Het is een soort van achtkoningsavond waarin men met wierook, mirre en ander spul aankomt en die aan hem aanbiedt en waarin hij dat alles opsluit in zijn hart, gelijk Maria, begrijp ik, dit alles gehoord hebbende. Het is maar afwachten wat er komt op 13 maart.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik wens de minister veel succes met het proberen om het eens te worden met al die partijen. Het adagium was niet voor niets «samen werken, samen leven». Dit is een mooie invulling daarvan. Een van mijn vragen is nog niet beantwoord. Wordt bij de WSW ook nog naar de financiering met de pensioenfondsen gekeken? Wij gaan half maart praten over dit pakket. Ik hoop dat wij op de wat langere termijn, in de loop van het jaar, naar de langere termijn gaan kijken, naar welke lessen wij kunnen trekken uit de crisis en wat die voor de bouw-economie betekent.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik kijk uit naar 13 maart. Ik wil eigenlijk niet alleen een pakket van maatregelen zien, maar ook prognoses over wat die allemaal gaan opleveren. De vraag is in hoeverre de maatregelen het producentenvertrouwen en het consumentenvertrouwen verhogen. Hoeveel huizen zullen er verkocht worden, et cetera.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoord. Wij zien de brief medio maart tegemoet. Wij zullen aansluitend ongetwijfeld een debat hebben met de minister dat wij eerst zorgvuldig kunnen voorbereiden, zo zeg ik tegen de voorzitter. Als ik zeg dat de minister ook vanavond weer grote verwachtingen heeft gewekt, bedoel ik dat volstrekt niet negatief. Ik bedoel daarmee te zeggen dat mensen naar ons kijken in de hoop dat er maatregelen worden genomen waardoor zij weer verder kunnen acteren.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn uitnodiging om in de Vogelaarwijken te gaan kijken. Die stel ik op prijs. Wij hebben er drie uur over gedaan om te horen dat hij geen antwoord gaat geven op onze vragen. Dat vind ik zonde van de tijd. Ik vind ook dat het kabinet rijkelijk laat is met spoedoverleg. Wij hebben het allemaal zien aankomen. Het kabinet wist ook allang wat er zou gaan gebeuren. Het wist misschien niet dat de krimp van de economie 3,5% bedroeg, maar misschien wel 2% of 4%. Het kabinet kan een wat krachtadigere indruk

maken door tijdiger met maatregelen te komen. Het hoeft niet zo achter de feiten aan te lopen.

Minister Van der Laan: Voorzitter. De heer Madlener stelt dat wij de krimp toch zagen aankomen. Dat is het punt niet. Het punt is dat het kabinet een ordentelijk moment heeft om alles tegen elkaar af te wegen, namelijk bij de Voorjaarsnota. Ik zit hier niet omdat pas gisteren naar voren zou zijn gekomen dat de situatie ernstig is. Wij wisten ook voor gisteren wel dat de situatie behoorlijk ernstig was. Wij kunnen pas na je Voorjaarsnota zaken doen met elkaar. Dat is de echte reden. Dan kan de Kamer mij erop afrekenen of ik de tijd tot aan de Voorjaarsnota nuttig heb gebruikt of niet.

Ik begrijp nu beter wat de heer Van Bochove bedoelt met zijn opmerking over verwachtingen. Hij heeft helemaal gelijk. Ik hoop dat de verwachting is dat ik het proces goed organiseer met de partijen. Er mag hier geen enkel misverstand over bestaan dat er over de inhoud nog geen enkele verwachting is gewekt op onderdelen of op het totaal. Als een kabinet niet met iets komt in zo'n situatie, doet het het niet goed.

Ik wil nog iets zeggen over de termijn. Ik heb gezegd dat het kabinet 13 maart uitsluitel geeft. Wij zullen ervoor zorgen dat alles zo klaar mogelijk ligt, maar ik neem aan dat wij nog een paar dagen nodig hebben om er een mooi verhaal van te maken. De Kamer heeft een paar dagen nodig om de stukken goed te bekijken en te bespreken. Het noemen van de datum 14 maart was een beetje symbolisch bedoeld. Ik wil graag met de Kamer praten, maar dat debat moet goed worden voorbereid.

Ik zal er ook voor zorgen dat de vraag van mevrouw Ortega bij het denken en uitwerken wordt meegenomen zodat zichtbaar wordt wat de voorstellen opleveren. Een van de gespreksonderwerpen is de pensioenfondsen en EMTN, zo zeg ik de heer Depla. Ik ga na bij de minister van Justitie wanneer het wetsvoorstel komt. De heer Jansen wees er terecht op dat die twee compartimenten invloed op elkaar kunnen hebben. Dat zal ik meenemen in de uitwerking van eventuele zaken.

De voorzitter: Ik dank de minister. 13 maart is op een vrijdag. Ik wil het kabinet heel veel sterkte wensen en een goede besluitvorming. Wij zullen alvast een aantal data zo snel mogelijk na 13 maart plannen, natuurlijk met een paar dagen voor reflectie. Dat doen de griffier en ik alvast onder voorbehoud. Wij zullen in de eerstvolgende procedurevergadering, dus na het krokusreces, hierop terugkomen, zodat wij dat overleg voortvarend kunnen plannen.

De heer Van Bochove (CDA): Zou u in uw planning rekening willen houden met het feit dat wij mogelijk nog wat partijen zouden willen horen voordat wij dat debat met de minister hebben?

De voorzitter: Natuurlijk. Daarom zeg ik ook «onder voorbehoud», mijnheer Van Bochove. Wij moeten ook niet treuzelen, want daar houdt u niet van. Ik dacht: laten wij dat eens pittig aanpakken.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Werken en Integratie,
Van Gent

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Werken en Integratie,
Van der Leeden