

Vergaderjaar 2008–2009

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 34

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 17 juni 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 27 mei 2009 vervolg overleg gevoerd met minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 26 februari 2009 over wijzigingen Nationale Hypotheekgarantie in 2009 (31 700-XVIII, nr. 66);
- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 8 april 2009 over financiële positie van koopstarters en de vergelijking van koopstarters en andere huizenkopers (27 562, nr. 24);
- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 17 april 2009 over uitstel toezending brief inzake crisispakket bouw- en woningmarkt tot 24 april aanstaande (27 562, nr. 25);
- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 24 april 2009 over uitstel toezending brief inzake de specifieke crisismaatregelen voor de Woningbouwmarkt (31 700-XVIII, nr. 81);
- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 8 mei 2009 over uitstel toezending brief inzake crisismaatregelen woning(bouw)markt en de realisatie van extra energiebesparing in de gebouwde omgeving (27 562, nr. 27);
- de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 15 mei 2009 over crisismaatregelen woningbouwmarkt (27 562, nr. 26).

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

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

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

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), 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), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Nicolai (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV), Willemsse-van der Ploeg (CDA) en Karabulut (SP).

Voorzitter: Van Gent/Van Bochove

Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn 8 leden der Kamer, te weten: Agema, Van Bochove, Van der Burg, Depla, Jansen, Van Gent, Van der Ham, Ortega-Martijn en minister Van der Laan, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren, goedemiddag. Dit is een vervolg van het algemeen overleg over kabinetsmaatregelen voor de woningmarkt in verband met de economische crisis. Ik heet de minister en zijn medewerkers, mijn collega's en alle mensen die dit overleg volgen van harte welkom. Wij zijn toegekomen aan de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef als eerste het woord aan de heer Van Bochove omdat hij ook een ander algemeen overleg moet bijwonen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de collega's voor de ruimte die zij mij geven en ik meld de minister dat één van de medewerkers de antwoorden keurig zal noteren. Ik heb in eerste termijn de toezegging van de minister genoteerd dat de Kamer nog de gelegenheid krijgt om te spreken over de criteria die gelden voor de eerste tranche. De Kamer kan daar haar opvatting dan nog over geven. Wat is de omvang van de eerste tranche? Wat betekent dat voor de tweede en de derde tranche? De minister heeft gezegd dat de initiatieven die zijn genomen door de gemeente Horst aan de Maas en SIR 55, die ik in mijn eerste termijn noemde, betrokken kunnen worden bij de afwegingen voor de tweede en de derde tranche. Gaat de minister die initiatiefnemers uitnodigen om hun ideeën concreet te presenteren?

De minister heeft in eerste termijn gezegd dat ongeveer 70 mln. van de 395 mln. bestemd zal worden voor monumenten. Kan de minister toezeggen dat zijn collega van OCW de Kamer vooraf over de criteria informeert? Wanneer stuurt de minister de Kamer de afrondende brief over alle onderzoeken die in zijn brief zijn aangekondigd? Het zijn er nogal wat. Ik heb ze in mijn eerste termijn opgenoemd. Hij moet met veel collega's en met maatschappelijke organisaties overleg plegen. Kunnen wij de minister eraan houden dat wij op 1 september a.s. alle antwoorden hebben en dat daarna die brief volgt?

Graag hoor ik van de minister hoe hij wil borgen. Daar is hij onvoldoende op ingegaan. Ik doel op het multipliereffect van de inzet van het geld van de regering in combinatie met alle andere betrokkenen. Wanneer verstrekt hij de Kamer de informatie over de bedragen en de termijnen die gaan gelden bij de Nationale Hypotheekgarantie en bij de grenzen voor het waarborgfonds? Meerdere keren is aangegeven dat het waarborgfonds zal worden verhoogd, maar niet tot welk bedrag en wanneer. De minister was daar in eerste termijn niet duidelijk over.

Wij hebben gesproken over een woonlastenfaciliteit. In het kader van die woonlastenfaciliteit heeft de minister iets gezegd over mensen met een NHG en mensen zonder een NHG. Voor de laatste categorie is de minister met de banken in gesprek. Wat is er overgebleven van zijn voorstel in het Algemeen Dagblad over samenwerking met corporaties?

Mijn laatste opmerking betreft de vraag naar de opvatting van de minister over de btw-problematiek bij het tijdelijk omzetten van koop naar huur, de dubbele btw. Maakt de minister zich sterk om die dubbele btw tot enkelvoudige btw terug te brengen?

Mevrouw **Agema** (PVV): Voorzitter. Op dit moment de balans opmakend zijn wij bang dat de crisismaatregelen die dit kabinet de woningmarkt te bieden heeft – of beter: het gebrek daaraan – niet de woningmarkt zullen stimuleren maar wel de crisis zelf. De door de minister gekozen woorden dat de ernst van de situatie vraagt om een zelfstandige en vooral snelle, doeltreffende aanpak, appelleren aan een gevoel voor urgentie, maar

bieden onvoldoende uitkomst. Of het nu om de uitbreiding van de hypotheekgarantie gaat, om de deregulering volgens de plannen van de commissie-Dekker, om een uitgewerkt voorstel van het stimuleringspakket woningbouw of het beperken van de gevolgen voor de schrijnende gevallen van de gedupeerde huishoudens, wat het kabinet te bieden heeft is geen standpuntbepaling, geen actie, geen beargumenteerde afwijzing van deze plannen maar alleen maar uitstel om het allemaal nog eens te gaan bestuderen. Voorstellen om andere benaderingswijzen onder ogen te zien, zoals die van ons om de rol van de overdrachtsbelasting in de huidige stagnerende woningmarkt onder de loep te nemen of nog eens te kijken naar het volkomen achterhaalde beleid voor het Groene Hart, worden door deze minister met open armen ontvangen. Dat is op zichzelf sympathiek, maar gecombineerd met de algemene neiging van dit kabinet om goede plannen vooral heel lang te bestuderen en uit te stellen, geeft deze positieve grondhouding van deze minister ons toch niet veel hoop op een daadkrachtige en adequate aanpak.

Voorzitter. Ik roep nog even in memorie een aantal punten uit de eerste termijn. Waarom kunnen de woningbouwcorporaties het bedrag van 320 mln. niet zelf betalen? De minister heeft toch aangegeven niet de budgettaire kaders van het Rijk onnodig te willen belasten?

Dan de bouwcultuur. In de motie-Madlener is gevraagd om een vergelijking van de prijsopbouw van de huizen ten opzichte van België en Duitsland. Daar zou nuttige informatie uit naar voren kunnen komen. Kan de minister daar nog eens over nadenken?

Ik dank de minister voor de toezegging om terug te komen op de aangenomen motie-Madlener over meer betaalbare vrije kavels, vooral in de Randstad. Er is nog een aangenomen motie, namelijk over meer diversiteit in nieuwbouwwoningen. Graag hoor ik van de minister hoe hij daar uitvoering aan wil geven.

Misschien kan de Kamer er nog eens over nadenken waarom eigenlijk niet gestemd is voor het recht op een energiezuinige woning en voor de wettelijke maximale reserves voor de woningbouwcorporaties of voor het recht op het kopen van een huurwoning.

De minister zei in eerste termijn dat hij in 2009/2010 uitgaat van de bouw van 100 000 woningen per jaar. Dat is een nobel streven. Dat was ook het streven in de Vinex voor de periode 1995–2005. Ook toen was het streven de bouw van 100 000 woningen per jaar, terwijl er hooguit tussen de 55 000 en 65 000 woningen zijn gerealiseerd. Wat zijn de concrete en afrekenbare doelen van de minister? Hoe gaat hij het aanpakken? Hoe weten we of we deze doelen daadwerkelijk gaan halen? Er staan 50 000 banen op de tocht in de bouwsector, gaf de minister nog eens aan.

Waarom gaan de Polen dan niet weg? Goede vraag! Bedankt en tot ziens, kom allemaal maar weer terug als we jullie weer nodig hebben.

De maatregelen die wel worden genomen, die wij deels steunen, zijn in feite allemaal van het slag «pappen en nathouden»; stimulansen om de tijdelijk door de crisis getroffen bij te staan. Zulke maatregelen kunnen een nuttige rol spelen binnen een conservatieve aanpak van de grotere problematiek die de nood veroorzaakt, maar op zichzelf hebben ze weinig zin. Zoals iedereen die wel eens een EHBO-cursus gevolgd heeft weet: reanimatie en mond-op-mondbeademing hebben alleen zin als de ambulance gebeld en onderweg is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. De minister was er nogal gepikeerd over dat ik hem verweet geen tempo te maken en geen maatregelen te nemen om het vertrouwen op de woningmarkt te helpen herstellen. De minister heeft enkele maatregelen, zoals de Nationale Hypotheekgarantie tijdens het debat van harde deadlines voorzien en maatregelen voor particulieren ten aanzien van energiebesparing aangekondigd. Dat is iets. De VVD ziet deze maatregelen met belangstelling tegemoet. De VVD blijft er echter bij dat er in de brief vrijwel niets nieuws staat, zeker niet wat betreft

maatregelen gericht op het herstellen van het vertrouwen op de woningmarkt, die de drie uitstelbrieven rechtvaardigden. Of deze minister zich uit het «Wouter Bos-kamp» kan ontworstelen zal de komende weken moeten blijken met onder andere de brief over het al dan niet verruimen van de Nationale Hypotheekgarantie tot € 350 000. Immers, de Tweede Kamer heeft deze minister al een halfjaar geleden een stevige steun in de rug gegeven met de breed aangenomen motie-Van der Burg om de NHG te verruimen tot € 350 000. Dreigt het CDA nu ook samen met de PvdA zich het «Wouter Bos-bos» in te laten sturen met haar voorstel voor de verhoging tot € 300 000? En dit nadat zij eerst de motie had gesteund voor de garantie tot € 350 000? Graag een reactie van de minister.

De tijdelijke halvering van de overdrachtsbelasting heeft deze minister mede namens de coalitiepartijen bijna ideologisch van de hand gewezen. Is dit een wijze opstelling? Deze minister weet toch – en ik ga ervan uit dat hij dat weet – dat het CPB een aantal jaren geleden heeft berekend dat 1% verlaging van de overdrachtsbelasting 8% meer verhuisc Bewegingen uitlokt? Dit nu er 50% minder verhuisc Bewegingen zijn vanwege het huidige beleid en de crisis en er dus ook sprake is van een halvering van de inkomsten van de overdrachtsbelasting. Kan de minister nu feitelijk op deze maatregel reageren? Waarom doet hij dit niet?

De minister positioneert zich als weldoener voor de mensen met dubbele woonlasten. Er is eerder al iets gezegd over de woonlastenfaciliteit die wat vereenvoudigd wordt voor mensen met de NHG. Ik hoor graag van de minister wat het helpt om de tijdelijke verhuurmogelijkheden beter uit te leggen via een mooie brochure als het probleem van de dubbele hypotheekrenteaf trek niet geregeld is. Een van de complicaties bij tijdelijke verhuur is namelijk dat mensen hun dubbele aftrek kwijt raken en ook nooit meer terugkrijgen. Ik krijg daar graag uitleg over, anders is deze maatregel gewoon een wassen neus.

De heer **Depla** (PvdA): Ik weet niet hoe goed mevrouw Van der Burg geïnformeerd is, maar weet zij hoeveel jaar mensen dubbele hypotheekrente mogen aftrekken als zij een tweede huis hebben?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ze mogen dat nu in elk geval twee jaar doen. Soms kan het drie jaar. Het gaat mij erom dat het gebruik maken van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur ertoe leidt dat je je tijdelijke aftrek kwijtraakt, ook als je na een halfjaar de huurder weer kwijt bent. Daar wil ik duidelijkheid over.

Ten slotte vraag ik de minister te reageren op mijn opmerking in eerste termijn over de uitspraken van de fractievoorzitters van de PvdA en de ChristenUnie over de hypotheekrenteaf trek in TROS Kamerbreed. De heer Van Bochove is inmiddels weg, maar ik heb ook aan de CDA-fractie gevraagd of zij dit zo maar laat gebeuren. Graag krijg ik duidelijkheid over het standpunt van de minister hierover.

De **voorzitter**: TROS Kamerbreed, daar luistert iedereen naar, maar u hebt het niet gehoord, begrijp ik.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Daar hebben de fractievoorzitters van de PvdA en de ChristenUnie gezegd dat de hypotheekrenteaf trek weer ter discussie staat. Ik hoor graag het standpunt van de minister daarover.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister hartelijk voor zijn duidelijke antwoord in eerste termijn. Het lijkt wel of wij die helemaal niet gevoerd hebben als ik de andere sprekers hoor. Ik wil graag conclusies trekken.

Wij weten allemaal dat de crisis hard toeslaat in de bouw. Snel acteren is noodzakelijk om banen te behouden. Daarom ben ik blij met de toezeg-

ging dat de brief met een uitgewerkte regeling voor de eerste tranche uiterlijk 12 juni bij de Kamer voorligt, waardoor projecten ingediend kunnen worden en er bij wijze van spreken half juli duidelijkheid is. Dat is snel handelen, waardoor de bouwprojecten die anders stil zouden vallen gewoon in augustus na de bouwvak van start kunnen gaan.

Wat ons betreft geldt zeker voor de tweede en de derde tranche, maar ook voor de eerste tranche, dat wanneer meer projecten worden ingediend dan er geld is, die projecten voorrang moeten krijgen waaraan bouwbedrijven meedoen die leerwerkbedrijf zijn, zodat er voldoende stageplekken blijven, of de bouwprojecten waarbij particulier opdrachtgeverschap een rol speelt. Voorop blijft natuurlijk de algemene voorwaarde staan dat projecten pas bovenop de stapel komen te liggen als andere partijen ook een bijdrage leveren. Het gaat erom dat wij met onze goede euro's zoveel mogelijk banen en huizen realiseren.

Ik dring er bij de minister op aan dat hij snel de gesprekken gaat voeren met Aedes over de verhoging van het WSW. Het is namelijk belangrijk dat het WSW snel verhoogd wordt, zodat de corporaties aan genoeg krediet kunnen komen om te bouwen.

Dan het punt van de overdrachtsbelasting bij tijdelijke verhuur van een koopwoning. Dat punt is ingebracht in het debat over de wet fiscale behandeling. Wij willen de discussie verder voeren met de staatssecretaris van Financiën die in eerste instantie verantwoordelijk is voor het maken van de regels daarvoor. Wij vinden het wel belangrijk dat het zodanig geregeld wordt dat bouwers gemakkelijker koopwoningen in huurwoningen om kunnen zetten.

Het debat over de hypotheekgarantie is duidelijk. In eerste termijn is gebleken wat de VVD daarvan verwacht, namelijk dat dit alle problemen van de woningmarkt zal oplossen. Dat is natuurlijk een beetje te veel gevraagd. Mensen kopen vooral niet uit angst voor hun baan en uit angst dat zij hun huis niet kwijt kunnen. Wij zijn blij dat er snel duidelijkheid over komt dat de hypotheekgarantie naar € 300 000 gaat. Een ding is heel belangrijk, namelijk dat er geen uitstel komt waardoor mensen denken dat er nog een andere maatregel volgt. Er moet dus snel duidelijkheid komen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb een vraag over de tijdelijke omzetting van koop naar huur. U wilt dit neerleggen bij de staatssecretaris van Financiën. Betekent dit dat deze minister daar wat de PvdA betreft helemaal geen verantwoordelijkheid voor heeft?

De heer **Depla** (PvdA): Jawel, hij heeft wel degelijk als bouwminister verantwoordelijkheid. Ik verwijs in dit verband naar het punt van de btw over energiebesparende maatregelen. Vandaag ligt er een amendement van de coalitie om te regelen dat vanaf 1 juli structureel elke particulier die bespaart op energie een laag btw-tarief krijgt. Hetzelfde geldt hiervoor ook. Wij zijn die wetgeving nog aan het maken, dus waarom zouden wij de minister dan eerst op pad sturen om overleg te voeren met de staatssecretaris van Financiën? Dat kunnen wij toch beter zelf in het plenaire debat meteen met de verantwoordelijke staatssecretaris regelen? Als het ons niet snel genoeg gaat, moeten wij kiezen voor amenderen. Dat lijkt mij een stuk praktischer gezien de urgentie van de zaak.

Ter afronding wil ik het nog hebben over de huizenbezitters met hoge hypotheeklasten die hun baan dreigen te verliezen of de huizenbezitters die een nieuw huis hebben gekocht en hun oude huis nog niet kwijt zijn geraakt. Het is goed dat het kabinet oog heeft voor de problemen van deze mensen. Er zijn heldere toezeggingen gedaan. Ten eerste dat de NHG-bezitters een betalingsfaciliteit krijgen zodat zij niet meteen hun huis uit hoeven als zij hun baan verliezen. Voor mensen die geen NHG hebben gaat de minister de banken aanspreken om dit ook voor hen te organiseren. De Rabobank heeft al gevraagd om geïnformeerd te worden over het resultaat. Als het resultaat nul is, moeten wij kijken of de banken op

een andere manier zo ver te krijgen zijn. Er komt een centraal punt waar mensen terecht kunnen die tussen wal en schip terecht zijn gekomen en door de bomen het bos niet meer zien omdat zij in betalingsproblemen zijn gekomen. Die kunnen dan geholpen worden met eventueel tijdelijke verhuur. De minister heeft hier een relatie met de banken gelegd. Dank voor deze toezegging. Daarnaast heeft de minister toegezegd dat de gemeenten achter de broek gezeten zullen worden om een leegstandsvergunning voor tijdelijke verhuur niet slechts voor één jaar maar ook voor twee jaar te geven.

Wij moeten nu stoppen met het bedenken van nieuwe maatregelen, want dat werkt contraproductief. Mensen gaan wachten met het kopen van een nieuwe woning of het investeren in energie besparen. Zij wachten op weer een nieuwe regeling in plaats van dat zij aan de slag gaan. Dus wat dat betreft: nu een streep eronder. We moeten aan de slag en snel die tranche openen. Als het allemaal loopt, gaan we met elkaar graag de discussie aan over de structureel ziek geworden woningmarkt. Zoals ik in eerste termijn al zei: wat geweest is komt niet meer terug. De prijs-kwaliteitverhouding is echt zoek. We moeten met elkaar nadenken over het nieuwe bouwen en de economie.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Ook ik wil de minister bedanken voor de beantwoording van de vragen. Er zijn bij mij maar een paar vragen blijven liggen. Voorgaande sprekers hebben al gesproken over mogelijke fiscale belemmeringen bij omzetten van koop naar huur. Ik wil graag van de minister weten of hij kan toezeggen dat er een nadere analyse komt over deze fiscale belemmeringen. Ik heb bijvoorbeeld begrepen dat niet iedereen goed gebruik kan maken van de Leegstandswet.

De minister heeft naar aanleiding van de stimuleringsregeling voor de eerste tranche projecten gezegd dat het in ieder geval zal gaan om projecten die stil zijn gezet of op de plank liggen. Hij geeft daarbij de garantie dat er in 2009 mee aan de slag wordt gegaan. Ik heb de minister gevraagd of hij kan garanderen dat er voldoende vraag is. Dat kon hij niet. Ik geef hem mee dat de ChristenUnie eraan hecht dat in ieder geval voorrang wordt gegeven aan projecten waarvan bekend is dat er duidelijk sprake is van een vraag. Graag een toezegging daarover.

Daarnaast heb ik het gehad over de positie van de banken, met name van ING en Fortis die door het Rijk geholpen zijn. Zij zijn namelijk niet alleen maar kredietverstrekkers voor particulieren maar ook bouwers en projectontwikkelaars. Zij hebben vaak een directe rol bij het eventueel vertragen van projecten. Hoe gaat de minister hiermee om? Op welke manier stimuleert hij de banken om daar hun rol in te spelen?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Er zijn nog drie punten blijven liggen. Het eerste betreft het plafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er is al drie maanden geleden gezegd dat het verhoogd zou worden. Op het laatste moment is echter besloten om het concrete bedrag te schrappen. Ik ben er nog steeds niet uit wat er precies achter zit. Als ik het goed begrijp, is het hoofdargument van de minister dat hij met de corporaties een aantal dingen tegelijkertijd wil regelen als totaalpakket. Als dat zo is, dan is de SP-fractie het daar absoluut niet mee eens. Wij zijn van mening dat maatregelen waar alle partijen het inmiddels over eens zijn, waar eigenlijk direct mee moet worden gestart, niet op de plank moeten blijven liggen omdat er nog een ander probleem op te lossen is. Kortom, op dat punt komen wij eventueel met een motie als de minister vasthoudt aan die stelling.

Dan de projectsteun. Het is een politiek gegeven dat wij het niet eens worden over projectsteun versus het verlagen van vennootschapsbelasting of opschorten ervan. Ik blijf erbij dat de keuze voor projectsteun een groot probleem zal opleveren voor het verdelen van het geld. De

minister wil het in de vorm van een subsidie doen. Hoeveel subsidie? Wordt gerekend met een onrendabele top of een percentage van de bouwsom? Ik zie al weer allerlei stammenoorlogen ontstaan. De minister is het toch met mij eens dat het in wezen een bonus is als het geen substantiële subsidie is? Dan is dat geen reden om een project al dan niet te laten doorgaan. Als het wel een substantiële subsidie is, kunnen maar een paar projecten worden gesubsidieerd en dan moet je heel veel partijen teleurstellen. Ik blijf erbij dat de vennootschapsbelasting een veel eerlijker en onbureaucratische manier is om het geld te verdelen. Ik ga er overigens van uit dat wij over de invulling van de criteria nog gericht komen te spreken.

In eerste termijn heb ik een vraag gesteld over de NHG op woonwagens. Ik ben even vergeten of die vraag mondeling of schriftelijk wordt beantwoord. Als het mogelijk is, krijg ik daar graag nu een antwoord op.

Voorzitter: Depla

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Natuurlijk danken ook wij de minister voor zijn antwoorden. Ik heb er geen behoefte aan om de eerste termijn over te doen. Mij is opgevallen dat de minister wat getriggerd was door opmerkingen van diverse fracties. Ik zei dat ik vind dat er beter en concreter gewerkt kan worden, duurzamer en doeltreffender, en dat ik vind dat wij nu met de plannen aan de slag moeten en niet steeds weer iets nieuws moeten verzinnen, omdat een papieren werkelijkheid de crisis niet zal oplossen. Het was mijn bedoeling om de minister daarmee te triggeren om hem scherp te houden, want wij moeten natuurlijk wel het tempo erin houden. Dat zal hij zich ook realiseren.

Ook de GroenLinksfractie maakt zich zorgen over het zogenoemde multipliereffect. Ik zal daar een voorbeeld van noemen. De minister trekt geld uit voor het geven van advies aan huiseigenaren over het isoleren van hun woningen om energie te besparen. Dat is niet verkeerd, maar zij moeten daar dan wel in investeren. De GroenLinksfractie heeft in dit verband aandacht gevraagd voor de vouchers, inmiddels omgedoopt tot de groene woonbon. Ik heb daar vandaag voorstellen voor gedaan. Wij vinden dat de huiseigenaren een concreet bedrag moeten krijgen, bijvoorbeeld een bon van € 500, die in 2009 het meeste waard is en in 2010 minder waard wordt. Dus hoe sneller de bon wordt besteed, hoe meer het gaat opleveren. Dat is een win-winsituatie. Het is goed voor het milieu, omdat geïnvesteerd wordt in het isoleren van woningen, in het aanleggen van zonnepanelen en in groene daken; het zorgt voor banen en het is ook goed voor de portemonnee van de huizenbezitters. Dat laatste klinkt misschien vreemd uit de mond van een «Groenlinkser», maar wij willen wel degelijk ook aandacht vragen voor deze groep. Wij maken daarbij wel een restrictie. Het moet gaan om huizen ouder dan 20 jaar en om mensen die niet meer dan een ton verdienen. Ik zal dat plan straks uitreiken en een woonbon, zodat de minister het haarscherp houdt.

Ik ben blij met de opmerking van de minister over www.rekenjegroen.nl, waarin alle groene maatregelen zijn opgenomen. Dat is heel handig. Het is net een soort belastingformulier. Je tikt je gegevens in en vervolgens wordt duidelijk waar je aanspraak op kunt maken. Dit punt zal volgende week aan de orde komen in het algemeen overleg over energiebesparing gebouwde omgeving. Dat is mooi. Ik zie er veel in.

In eerste termijn heb ik geen antwoord gekregen op mijn vraag over het omkatten van rijksgebouwen. Leegstaande rijksgebouwen zouden omgebouwd kunnen worden tot woningen. Ook dat is een win-winsituatie. Je investeert, je helpt mensen aan werk en je hebt een nieuwe bestemming voor leegstaande rijksgebouwen. Het lijkt me zo simpel als wat, maar ik heb er nog niet echt antwoord op gekregen.

Dan het verhogen van het NHG-plafond naar € 300 000. Wij zijn geneigd

om daarvoor te zijn, maar ik wil wel graag helderheid over de financiële risico's en de budgettaire consequenties.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb een vraag over de vouchers van € 500 per woning. Volgens mij zijn er 3 500 000 woningen in eigenwoningbezit. Als u dat aantal vermenigvuldigt met € 500, waar komt u dan op uit? Hoe wilt u dat dekken?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wij hebben een dekking van 350 mln. Ik heb aangegeven dat het gaat om huizen die ouder zijn dan 20 jaar en dat mensen niet meer dan een ton mogen verdienen, want wij zijn natuurlijk wel goed maar niet gek. Dat zal ook voor de VVD gelden. Wij hebben in de Green Deal 2.0 die wij bij het crisisdebat naar voren hebben gebracht, heel helder aangegeven hoe wij dat wensen te dekken. Tegenover de uitgaven staan inkomsten omdat het mensen aan het werk houdt. Dus het mes snijdt aan twee kanten. Ik begrijp dat mevrouw Van der Burg hierin bijzonder geïnteresseerd is. In eerste termijn maakte zij zich er immers enorm druk over dat er voor de huizenbezitters zo weinig gebeurt als het gaat om de crisismaatregelen. Dus ik dacht: ik moet dit nog preciezer uitwerken om ook mevrouw Van der Burg tegemoet te komen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dus u maximeert het op 350 mln. voor die groep? Komt het daarop neer? Dan heb ik nog een aanvullende vraag. U komt nu met een systeem van bonnen en vouchers. Waarom doet u het niet via een reguliere aftrekpost? Ik wijs op het voorstel van de VVD om het via de IB te doen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wij hebben voor dat systeem gekozen omdat wij de zaak meteen willen oppeppen. Ik had het net al over het multiplier-effect. Mensen moeten eerst gaan uitgeven. Wij hebben ervoor gekozen om geld te geven met die bon om de zaak op gang te krijgen. Ik wil daar nog best eens met u over piekeren. Wij hebben nog tot volgende week de tijd, maar het zou natuurlijk prachtig zijn als u, behalve kritische woorden te uiten aan het adres van de minister, duurzaam en betaalbaar iets gaat doen voor de huizenbezitter. Geen misverstand: het gaat om huizen die ouder zijn dan 20 jaar voor mensen die niet meer dan een ton verdienen. Daarmee is het gemaximeerd.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Ik heb ook een vraag aan mevrouw Van Gent. Heeft GroenLinks een analyse gemaakt wat dit aan administratieve rompslomp met zich brengt?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat gaan we allemaal heel efficiënt regelen. Zoals u weet, heeft de minister een ministerie. Ik zie de ambtenaren al stralen. Ze hebben er helemaal zin in. Dat kan vanuit het ministerie worden geregeld. Wellicht kan dit ook nog met Wouter Bos worden kortgesloten op basis van de belastingaangifte. Hoe oud een huis is, valt ook te checken. Dat is allemaal geregistreerd in Nederland. Ik ben tegen bureaucratie, maar ik ben ervoor dat wij dit snel in werking kunnen stellen. Dus als u nog tips hebt om de bureaucratie verder te bestrijden, hoor ik dat graag.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): In deze Kamer hebben wij met elkaar afgesproken dat nieuwe beleidsvoorstellen worden getoetst. Hebt u al een Actal-advies aangevraagd of gaat u dat alsnog doen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Over bureaucratie gesproken. Ik moet zeggen dat de suggestie van mevrouw Ortega-Martijn niet echt bij zal dragen aan snelheid. Dus ik zou zeggen: de wind eronder en laten we er

gewoon mee beginnen. Ik weet zeker dat de minister, die een creatief en praktisch persoon is, dit gaat oppakken.

De **voorzitter**: Het antwoord is duidelijk, u hebt geen advies gevraagd aan Actal.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb nog een tip voor mevrouw Van Gent. Als zij wil dat er meer geld wordt besteed aan particuliere woningverbetering speciaal voor isolatie, dan moet zij het gewoon zeggen, want er is 350 mln. voor uitgetrokken. Zij kan de detaillering beter overlaten aan de minister. Dit voorstel is dermate slecht onderbouwd dat de zaak hiermee niets geholpen is.

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent, u kunt nog kort antwoorden en dan overgaan tot het overhandigen van de bon.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Laat ik nog een kort antwoord geven. Ik vind het altijd jammer als partijen op een creatief idee van een andere partij zo zuur reageren. Het zou beter zijn als partijen met elkaar meedenken, in dit geval over de vraag hoe wij op korte termijn ook voor deze groep investeringen mogelijk kunnen maken. Het is helemaal niet ingewikkeld, mijnheer Jansen, dat maakt u ervan. Ik houd de stelling hoog dat het heel snel, heel praktisch en heel concreet te realiseren is. Ik denk dat huizenbezitters, ook uit de doelgroep van de heer Jansen, hiermee geholpen zijn.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter.

De **voorzitter**: Heel kort, mijnheer Jansen, want ik wil het woord geven aan de minister voor zijn antwoord.

De heer **Jansen** (SP): Juist omwille van de tijd had ik het globaal gehouden, maar nu moet ik wel in detail treden. De SP-fractie heeft twee jaar geleden een uitgebreid voorstel op dit punt ingediend. Met € 500 per woning – dat is ongeveer wat het kabinet uittrekt voor de koopsector – kun je niet veel doen. Dan kun je dat geld beter steken in een collectieve aanpak. Dan is namelijk het inverdieneffect veel groter. Dus wij hebben ook alternatieve voorstellen gedaan die, denk ik, efficiënter zijn, maar wij zijn wel zo verstandig om de uitwerking daarvan over te laten aan de minister. Het voorstel van mevrouw Van Gent is bureaucratisch: heel veel overhead en heel weinig effect.

De **voorzitter**: Volgens mij gaan we in herhalingen vervallen. Ik stel voor dat mevrouw Van Gent de woonbon aanbiedt, dat ik vervolgens het voorzitterschap aan haar overdraag en dat zij het woord geeft aan de minister in tweede termijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat zal zo zijn, maar als de heer Jansen dit soort opmerkingen maakt, permitteer ik mij toch om daar heel kort op te reageren. Iedereen begrijpt dat je met € 500 niet alles voor elkaar kunt krijgen, maar dat geld is een extra aanzet, een eerste bedrag om de investeringen mogelijk te maken. Ik vind het een beetje kinnnesinne zoals de heer Jansen reageert. Dat vind ik jammer, want ik zoek geen ruzie met hem. Ik hoop dat hij alsnog tot het voortschrijdend inzicht komt om mij te steunen. Nu bied ik graag de bon aan de minister aan.

De **voorzitter**: Zeker. Het debat van 3 juni biedt heel mooie mogelijkheden voor een inhoudelijke discussie op dit punt. Ik geef mevrouw Van Gent de gelegenheid om de bon aan te bieden aan de minister. Misschien

is het ook goed als zij een exemplaar aan haar collega's uitreikt, want ik begreep dat niet iedereen meteen overtuigd was.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben wel zo soepel om nog even een kopietje te maken, maar iedereen kan het op onze website nalezen.

Voorzitter: Van Gent

De **voorzitter**: Ik geef de minister graag de gelegenheid om te antwoorden in tweede termijn.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik ben nog een beetje geëmotioneerd door het in ontvangst nemen van uw voucher, maar ik heb gelukkig een glaasje water.

Ik dank de leden van de commissie voor de vragen en opmerkingen. Ik snap dat de heer Van Bochove weg moest. Hij kan daar niets aan doen, maar ik vind het wel jammer dat hij de zaal moest verlaten, want hij zette een bepaalde toon waarop ik hem heel graag van repliek had willen dienen. Dat heeft nu helaas weinig zin. Iemand schrijft mijn reactie wel op, maar daar ben ik niet mee geholpen. Ik vind dat dus een nadeel. U zult mij wel een beetje mopperig vinden, voorzitter, maar ik wil dit toch even opgemerkt hebben. Het doet mij namelijk denken aan een vorm van belletje trekken en dan heel hard wegrennen. Misschien had de heer Van Bochove echter een goede reden om belletje te trekken.

De **voorzitter**: Ik wil hier als voorzitter even op reageren. De heer Van Bochove heeft nog een ander algemeen overleg waar hij bij moet zijn. Dat heeft hij ook van tevoren aangekondigd, dus hij is niet weggerend om uw antwoord te vermijden.

Minister **Van der Laan**: Dat heb ik ook niet gesuggereerd, natuurlijk niet. Ik ben begonnen met te zeggen dat ik er zonder meer van uitga dat de heer Van Bochove in een overmachtsituatie verkeerde, maar hij brengt mij ook in een vervelende situatie, want ik kan nu niet met hem debatteren. Hij heeft namelijk opmerkingen gemaakt die ik graag zou willen betwisten. Ik vind dus dat hij daarmee een probleem creëert. Ik neem daar niets van terug.

Ik kom nu tot mijn reactie op het gestelde door de heer Van Bochove, al doe ik dat dus met een bepaald bijgevoel. Hij heeft gevraagd of de plannen van Horst aan de Maas aan de orde kunnen komen. Daarover moet ik iets bekennen. De heer Van Bochove heeft mij na het vorige overleg iets in handen gedrukt, waarvan ik me een week heb afgevraagd wat het was. Ik kwam het steeds tegen, maar inmiddels kan ik het niet meer vinden. Wij proberen er inmiddels al wel achter te komen wat de plannen van Horst aan de Maas zijn. Het antwoord moet dus even wachten, totdat de regeling er is. Dan kunnen wij de plannen van Horst aan de Maas als casus nemen. Op dit moment kan dat nog niet. Het is overigens een normale gemeente. Ik zie in eerste instantie niet in waarom het niet zou kunnen.

Dan het multipliereffect. Wij willen in de eerste ronde zo efficiënt mogelijk optreden. Er lagen plannen klaar, waarvan heel gemakkelijk aannemelijk is te maken dat ze zijn stilgevallen als gevolg van de crisis. Als die plannen opnieuw worden ingediend naar aanleiding van de regeling, en dan wel doorgaan – wij willen de garantie dat de bouwvakkers in 2009 kunnen uitrukken, want anders krijgt men geen subsidie – dan is daarmee geborgd dat ze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Als met het multipliereffect wordt bedoeld op het effect in termen van werkgelegenheid, dan verwijs ik naar de eerdere algemene discussie over deze kwestie. Ik heb toen gesproken over de 1,3 arbeidsplaats die is gemoeid met de bouw van een woning en de 1,9 arbeidsplaats als de aanleverende

sector erbij wordt bekeken. Wij gaan proberen om dat allemaal bij te houden. In de eerste ronde gaat het in ieder geval om plannen, waarvan aannemelijk is gemaakt dat ze door de crisis zijn stilgevallen, maar die zeker doorgaan door de subsidie. Met betrekking tot de tweede en derde tranche wordt het een zoektocht hoe wij aan criteria komen waarmee wij die projecten eruit weten te schiften die niet zouden doorgaan zonder het duwtje in de rug, maar die dankzij dat duwtje toch doorgaan. Over die criteria heb ik de vorige keer toegezegd dat wij daarover nog een keer gaan praten met de Kamer. Wij willen ook een lerende instelling zijn. De ervaringen in de eerste tranche, toegespitst op de eerder genoemde projecten, gebruiken wij daarom bij het definitief maken van de tweede tranche. De ervaringen met de tweede tranche gebruiken wij bij de derde tranche. Wij zullen daar dus nog vaker over komen te spreken.

Ik heb 12 juni genoemd als de datum waarop de kwestie in het kabinet aan de orde komt. Momenteel wordt deze al in de onderraden besproken. Onmiddellijk nadat het kabinet zich over de kwestie heeft gebogen, wordt de Kamer geïnformeerd. Wij hebben afgesproken dat, als de Kamer de uitkomst niet goed vindt, zij mij naar de Kamer kan roepen. Ik weet ook dat wij elkaar op 18 juni zien over de woningmarkt op lange termijn. Dat is ook nog een gelegenheid om erover te spreken. Ik verwacht overigens niet dat het kabinet de kwestie op 12 juni niet bespreekt, al kan dat theoretisch natuurlijk wel. Dan schuift een en ander op.

De heer Van Bochove vraagt duidelijkheid over de omvang van de eerste en de tweede tranche. Ik ben daarover de vorige keer niet duidelijk geweest, maar wij denken voor de eerste tranche aan 100 mln. De omvang van de projecten wat betreft de subsidies, rijks- en of gemeentelijke subsidies, voor monumenten ligt ongeveer op 70 mln. Er is ruim 300 mln. te besteden voor de overige projecten. Wij hebben ons voorgenomen om 100 mln. ter beschikking te stellen voor de eerste tranche. De heer Van Bochove ging er de vorige keer van uit dat het alleen maar om rijksmonumenten zou gaan. Daar maakte hij zich zorgen over. Ik herhaal echter dat dit niet de bedoeling is. Bij OCW ligt de lijst rijksmonumenten die geschikt zijn om te worden aangepakt al klaar. Daarover wordt overlegd tussen WWI en OCW. Als men aan de criteria voldoet, dan wordt er in 2009 gestart. Er moet wel sprake zijn van een herbestemming tot woningen en een en ander moet zijn gelegen in herstructureringsgebieden. Als dat het geval is, dan kan men aan de gang. Wij zullen bij de verdeling van de 70 mln. overigens ook ruimte reserveren voor gemeentelijke monumenten. Ik zeg dat nog eens uitdrukkelijk toe.

Er is ook gevraagd wat ik ga doen aan het probleem van de btw bij het omzetten van koop naar huur. Op dit moment debatteert de staatssecretaris van Financiën over het fiscale pakket, maar wij willen geen negatieve verwachtingseffecten wekken door nu al aan te geven dat wij op dat punt iets gaan doen. Dan werk je namelijk het tegenovergestelde in de hand van wat wij willen bereiken. Dan gaan mensen juist wachten. De plek en het moment om zo iets eventueel te bekijken, zou het belastingplan van augustus zijn. Ik zeg daar nu verder niets over. Er is gevraagd wat wij doen met de woonlastenfaciliteit voor mensen zonder NHG. De heer Depla gaf een correcte opsomming van de maatregelen voor de verschillende groepen gedupeerden. Over de groep waarover de heer Van Bochove sprak, kan ik meedelen dat ik samen met collega Donner de problematiek en de risico's onder eigenaar-bewoners nader in kaart ga brengen. Er wordt speciaal gekeken naar mensen zonder NHG. Ik heb al toegezegd dat wij met andere partijen, zoals banken, maar ook corporaties, gaan bekijken welke maatregelen wij gezamenlijk nog kunnen nemen om betalingsproblemen aan te pakken en gedwongen verkopen te voorkomen. Ik heb de vorige keer voorbeelden van goede projecten genoemd die kunnen aansluiten bij onze plannen en elkaar dan kunnen versterken. In Brabant leeft het idee van een opkoopfonds voor mensen die in dit soort problemen komen. Helemaal aan het eind van het traject, als niets

heeft geholpen om te voorkomen dat er moet worden geëxecuteerd, is er dan een fonds beschikbaar om te kopen. Ik vind dat een heel goed voorbeeld. Helemaal aan de voorkant van het traject is een goed voorbeeld te vinden bij Haaglanden waar men mensen die in dit soort problemen komen direct aan het begin een coach ter beschikking stelt voor het zetten van de benodigde en verstandige stappen. Dat zijn allebei voorbeelden van goede maatregelen. Die van ons sluiten daar goed bij aan en vice versa. Deze zaken wil ik ook nog verder met de sector bespreken, ook als het gaat om ideeën over aanvullende kredieten, betalingspauzes en het overnemen van woningen. Al die zaken worden dan meegenomen. Ik zal de Kamer voor de zomer nader informeren over de termijnen, dus voor het reces.

Ik ga nu een duidelijk «neen» aan de heer Van Bochove verkopen. Hij draait het om. Hij vraagt mij of ik wil toezeggen dat alle losse punten nog voor 1 juli zijn geregeld. Neen, want dan krijg je straks discussie over die losse punten en dan zou ik in verzuim kunnen zijn over zaken waarover onduidelijkheid bestaat. Ik wil niet in verzuim zijn. Ik ben het eerlijk gezegd ook een beetje zat dat er zo vaak met heel veel gemak wordt gezegd dat dingen te weinig of te laat zijn. Ik som nu op wat er in welke tijdsleutel zit. Dat is wat ik hier hard toezeg en waar de Kamer mij op mag afrekenen. Ik voel niets voor een omdraaiing van de bewijslast. Daar heb ik 25 jaar te veel ervaring mee opgedaan. Het stimuleringsbudget eerste tranche komt in juni, zoals al aangegeven, de EIA op 1 juni, de aanpassing van de groenregeling op 1 juni, het NHG-onderzoek voor de zomer, net als de verbetering van de woonlastenfaciliteit en de brief over de gedupeerden in relatie tot Sociale Zaken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het NHG-onderzoek was de vorige keer toch toegezegd voor direct na 12 juni?

Minister **Van der Laan**: Dat klopt. Het is ook zeker dat het onderzoek door ORTEC binnen de afgesproken tijd is afgerond, maar het CPB als relevante partij in dezen zou er ook nog beleidsmatig naar kijken. Ik heb net voor deze bespreking gehoord dat het CPB niet op dezelfde termijn «staat». Daardoor is het niet helemaal zeker of het kabinet de kwestie op 12 juni bespreekt of wellicht een week later. Ik werd net overvallen door dit bericht. Ik zal er nog contact over opnemen met het CPB, want ik wil graag tempo maken met het onderzoek en de besluitvorming naar aanleiding van het onderzoek. Een week vertraging sluit ik dus niet uit, maar ik wijs erop dat het hier gaat om iets groots, iets internationaals, iets waaraan wij slechts in beperkte mate iets kunnen doen. Ik heb de vorige keer aangegeven dat, als je kijkt naar de pure woningmarkt, sprake is van drie soorten aarzelingen bij kandidaat-kopers. De eerste aarzeling betreft het inkomen van de kandidaat-koper. Hij vraagt zich af, als hij nu een huis koopt, of hij dat nog wel kan betalen als hij werkloos wordt bij een verdubbelende werkloosheid na de zomervakantie. De NHG zou eraan kunnen bijdragen om dat soort aarzelingen weg te nemen. De tweede aarzeling is, als men nu een huis koopt, wat er met het oude huis gebeurt en of men dat wel kan verkopen. In dat kader wijs ik op de maatregelen voor tijdelijke verhuur. Heel misschien kan er nog iets komen voor de verlenging van de hypotheekrenteaf trek, niet nu, maar in augustus. Daarmee zou je dat probleem ook kunnen aanpakken. De derde aarzeling betreft de vraag wat er gaat gebeuren met de prijzen op de woningmarkt. Daar hebben wij geen van allen invloed op, hoe daadkrachtig we verder ook zijn. Dat is een heel belangrijke aarzeling voor kandidaat-kopers van woningen, want men zit te wachten. Men is nu bang om een huis te kopen dat binnenkort wellicht x procent minder waard is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Een korte vraag. Ik begrijp dat de minister is overvallen door die informatie, maar als een en ander duidelijker is, wil

hij dat dan aan de Kamer doorgeven? Onze zorg is namelijk dat het over het reces heen gaat, maar dat willen wij zoveel mogelijk voorkomen.

Minister Van der Laan: Ik wil dat met mevrouw Van der Burg en naar ik aanneem andere Kamerleden ten koste van alles voorkomen. Dat zeg ik bij dezen toe. Daarom word ik ook een beetje chagrijnig over al die opmerkingen over tempo en substantie. Dat raakt ook het beeld van het kabinet als een actief kabinet of een kabinet dat niet zo actief is. In het licht van deze grote problemen wordt veel te gemakkelijk gezegd dat het niet genoeg is en dat het te laat is. Daarom nog even iets over het totaalbedrag. Dit kabinet investeert 1,4 mld. in maatregelen voor de productiekant, een stimuleringspakket van 400 mln., meer dan 300 mln. aan energiebesparing – kijk naar al die bouwvakkers in de installatiebranche – en nog eens 600 mln. voor onder andere scholen en zorginstellingen. Dat is heel veel investeringsgeld.

Ik kom nu bij de vragen van mevrouw Agema. Zij vraagt naar de motie-Madlener over de bouwcultuur. Die kwestie wordt betrokken bij de monitoring van de bouwregelgeving die tweejaarlijks plaatsvindt. De volgende monitor is in de zomer van 2010. Mevrouw Agema heeft ook gevraagd naar de motie over het particulier opdrachtgeverschap, maar daarover heb ik al een toezegging gedaan. Mevrouw Agema vraagt ook waarom er zoveel geld naar de woningcorporaties gaat. Er gaat niet overdreven veel geld naar de woningcorporaties. Sterker nog, de heer Jansen vindt dat, als wij echt efficiënt zouden optreden, in zijn ogen tenminste, er nog meer geld naar de woningcorporaties zou moeten gaan. Die 400 mln. ter stimulering gaat naar projecten die zijn stilgevallen en die aan de gang moeten worden gebracht. In de regel zullen dat koopprojecten zijn, voor het overgrote deel van projectontwikkelaars. De EIA is inderdaad voor bedrijfsmatige verhuurders. Daarbij gaat het voor 70% om woningcorporaties en voor 30% om niet-woningcorporaties. In totaal is ongeveer 100 mln. bestemd voor particuliere eigenaren. Dat is dat samenstel van maatregelen waarover wij op 3 juni zullen doorspreken. Ik wijs de suggestie dat het geld allemaal naar de corporaties gaat dus af.

Mevrouw **Agema** (PVV): Dank voor de verduidelijking. Toch constateren wij hier met zijn allen dat de woningbouwcorporaties schathemeltjerk zijn. Misschien kunnen wij daar wat geld vandaan halen. Die link legde ik ook met de motie-Madlener. Misschien moeten wij de reserves van woningbouwcorporaties aan een wettelijk maximum verbinden.

De heer **Jansen** (SP): Ik vind dat mevrouw Agema op dit punt haar huiswerk beter moet doen. Op dit moment zit een groot aantal corporaties in de problemen. Ik vind het gestelde door mevrouw Agema nergens op slaan.

De **voorzitter:** Neen, neen, die discussie gaan wij nu niet voeren. Mevrouw Agema stelt een vraag aan de minister en niet aan u, mijnheer Jansen.

Minister Van der Laan: Ik ben blij met de interruptie van mevrouw Agema op dit punt, want die biedt mij de gelegenheid om uit te leggen wat ik de afgelopen zes maanden hierover heb geleerd. Ik weet nu veel meer dan ik daarvoor wist wat dit betreft.

Woningcorporaties zijn rijk als je kijkt naar hun vermogen. Dat is de solvabiliteit. Ook de heer Jansen zal dat niet ontkennen. De woningcorporaties hebben een groot vermogen, maar zij kunnen slechts heel weinig tot niets met dat vermogen doen. Naast die grote solvabiliteit is namelijk sprake van een zeer beperkte liquiditeit. Kijk je naar hun exploitatie, kijk je naar wat woningcorporaties verdienen, dan zijn ze helemaal niet rijk, in ieder geval niet schathemeltjerk. De crisis vormt wat dat betreft nog een extra

probleem, want één van de manieren waarop woningcorporaties in hun liquiditeit moeten voorzien, is het verkopen van woningen. Die verkoop is echter een beetje stilgevallen. Qua vermogen zijn de woningcorporaties misschien schathemeltjerk, maar niet als je kijkt naar het geld dat ze in kas hebben.

Mevrouw **Agema** (PVV): Dat schathemeltjerk zijn, heeft natuurlijk te maken met de solvabiliteit. Ik vind dat heel veel woningbouwcorporaties veel meer woningen zouden moeten verkopen. Misschien moeten wij zelfs een recht op koop van de huurwoning in het leven roepen. Wat vindt de minister daarvan?

Minister **Van der Laan**: Naar aanleiding van de opmerking van mevrouw Agema van vorige week heb ik aan mijn ambtenaren gevraagd de geschiedenis van de discussie die de heer Madlener aanging over deze kwestie op een rijtje te zetten, al was daar nooit een meerderheid voor. Ik wijs echter nogmaals op het probleem in de koopsector. De koop loopt gewoon niet. Daardoor kunnen de woningcorporaties niet meer verdienen. Het dwingen van woningcorporaties om de liquiditeit te verbeteren, zoals de heer Madlener heeft voorgesteld, vind ik geen goed idee, als het overigens al zou kunnen, want het blijven privaatrechtelijke rechtspersonen. Het lijkt mij goed als wij hierover een andere keer doorpraten, want het is een principiële discussie.

Ik kom bij mevrouw Van der Burg. Zij heeft een halvering van de overdrachtsbelasting voorgesteld, maar dat heb ik namens het kabinet afgewezen. Zij vindt het onverstandig dat ik in dat kader naar ideologieën heb verwezen. Ik heb alleen uiterst subsidiair naar ideologieën verwezen. Ik ben begonnen met te zeggen dat dit voorstel 1,5 mld. kost en dat dat een geweldig bedrag is. Daarnaast heb ik gesproken over een ontzettend wegleffect, want een heleboel transacties gaan gewoon door. Per maand gaat het om 10 000 transacties. Heel veel halve overdrachtsbelasting gaat dus naar mensen die dat helemaal niet nodig hebben en die vaak over hogere inkomens beschikken. Mevrouw Van der Burg verwijst ook naar CPB-berekeningen die aangeven dat het voorstel tot 8% meer transacties leidt, maar die berekeningen dateren uit de tijd dat de woningmarkt nog marcheerde. Er is nu sprake van een niet marcherende woningmarkt. Het is de vraag of dit voorstel eraan bijdraagt de woningmarkt alsnog te laten marcheren. Ik heb nog steeds niets over ideologieën gezegd, maar ik ga niet herhalen wat ik daar de vorige keer over heb gezegd.

Ik profileer mij overigens helemaal niet als een weldoener; dat nog even in de richting van de heer Van Bochove. Ik heb helemaal niets gezegd in het Algemeen Dagblad. Hij had een interview gegeven aan het Algemeen Dagblad.

Wat helpt tijdelijke verhuur als de dubbele hypotheekrenteaftrek wegvalt en herleeft die dan? Mijn ambtenaren, maar ook die van Financiën, kunnen op die vraag nu geen antwoord geven. Ik zeg toe dat de Kamer daar heel snel schriftelijk antwoord op krijgt. Het gaat om het herleven van de dubbele renteaftrek. Ik snap die vraag. Ik vind die ook relevant. Dan nog iets over de uitspraak van de fractievoorzitters over de hypotheekrenteaftrek. Ik probeer mijzelf te blijven, maar ik geloof inmiddels wel dat ik de gewoonte moet overnemen om niet te reageren op iets wat ik zelf niet gehoord of gelezen heb. Dat biedt namelijk wat vastere grond onder de voeten. Tenzij mij een letterlijk citaat wordt voorgelegd, ga ik daar dus verder niet op in. Ik ga anders voortaan zelf wel luisteren naar TROS Kamerbreed, wat overigens een heel goed programma schijnt te zijn. De heer Depla sprak over leerwerkplaatsen als voorbeeld voor wat je misschien moet meenemen in de selectie van de projecten voor particulier opdrachtgeverschap. Ik snap die suggestie, maar ik wil wel graag een effectief pakket. Dat wil zeggen dat het vooral gaat om projecten die zijn

stilgevallen. Die moeten een duwtje krijgen. Als wij dat «op gaan laden» met ander beleid, dan schieten wij onszelf misschien in de voet. Er zijn ook mensen die vinden dat dit moment moet worden gebruikt om het aantal nultredewoningen in Nederland een push te geven. Wat dat betreft zijn er nog heel goede dingen te verzinnen. Wij komen hier nog verder over te spreken, maar ik verzoek de Kamer heel goed na te denken over het beleid op dit punt, want anders is het contraproductief.

De heer Depla heeft ook gevraagd waarom wij niet direct overgaan tot een verhoging van het WSW-plafond. De heer Jansen kondigde aan dat hij er een motie over zou indienen. Ik heb al aangegeven dat ik in gesprek ben met Aedes over een convenant. Aedes is inmiddels geherstructureerd en wil momenteel niet meer onderhandelen namens alle corporaties. Vorige week dinsdag had Aedes een bestuursvergadering. Ik heb Aedes verzocht om zo spoedig mogelijk met mij te komen praten. Ik kreeg vervolgens een uitnodiging om op 4 juli te komen praten, maar daar wacht ik niet op. Dat duurt mij te lang. Wellicht gaat het op de manier die de heren Depla en Jansen voorstaan, maar ik heb er de voorkeur voor om een en ander te verbinden met allerlei andere zaken die betrekking hebben op de woningmarktcrisis. Ik heb de opmerkingen echter goed tot mij genomen. Ik vraag daarom nog even geduld, want wie weet, kan er naar aanleiding van bijvoorbeeld dit overleg eerder worden gesproken. Datgene wat de heer Depla verder suggereerde, zoals het achter de broek zitten van gemeenten en banken, zal ik doen. Ik zal ook zo goed mogelijk proberen samen te werken met de Vereniging Eigen Huis.

Mevrouw Ortega sprak over fiscale belemmeringen bij de omzetting van koop naar huur. Ik zal die nader in beeld brengen. Dat zeg ik toe. Mevrouw Ortega is het eens met de criteria voor de start van de bouw in 2009. In juni moeten wij nog wel doorpraten over het volgende. Mevrouw Ortega vroeg, als ik het goed begrijp, om de garantie dat voor projecten waar wij subsidie aan geven daadwerkelijk ook voldoende vraag zal zijn, zodat de woningen worden verkocht. Het zal inderdaad meestal om koopwoningen gaan, maar die garantie kan ik niet geven. Ik heb nu overigens de indruk dat ik mevrouw Ortega verkeerd heb begrepen, maar wij komen hier in juni op terug.

Wat betreft Fortis en ING moet ik mevrouw Ortega teleurstellen. Als minister kan ik alleen generiek spreken met projectontwikkelaars. Ik kan niet specifiek naar Fortis en ING gaan en tegen ze zeggen dat ze, omdat ze zijn geholpen door de heer Bos, nu iets moeten terugdoen via hun rechtspersonen die projecten ontwikkelen. Ik kan het ze vragen, maar dwingen kan natuurlijk niet. Ik kom daar nog op terug, maar ik heb de neiging om deze projectontwikkelaars net zo te behandelen als de andere projectontwikkelaars.

Ik ben al ingegaan op de vraag over het WSW-plafond. Het gestelde door de heer Jansen over projectsteun en zijn pleidooi voor het afschaffen van de integrale Vpb heb ik al vaker gehoord. Hij is daar uitermate consistent in, maar de heer Jansen weet dat het kabinet staat voor een integrale toepassing. Er is een heel schakelbord van problemen en mogelijkheden dat invloed heeft op de liquiditeit en de solvabiliteit van woningcorporaties. Laten wij dus overleggen over dat complete schakelbord en zorgen voor een voor iedereen aanvaardbare situatie. Het kabinet staat in dat geheel wel voor de Vpb.

Ik heb laten uitzoeken hoe het staat met de NHG-garantie voor woonwagens. De WEW is wel te spreken over de suggestie om de grens te verhogen van ongeveer € 100 000 naar € 170 000, maar de VNG vindt dat echter niet zo'n goed idee. Gemeenten zijn ter plaatse vaak bezig, om allerlei redenen die er nu niet zoveel toe doen, om het aantal woonwagens te verminderen. Het ophogen van de NHG-grens staat volgens de gemeenten haaks op hun signaal. Wij zijn hierover in overleg, zowel met de WEW als met de gemeenten. Ik weet niet wanneer dat overleg is afgerond, want van beide kanten spelen reële belangen. Ik kom er dus op

terug. Er komt ook nog een algemeen overleg over woonwagens en woonschepen op 23 september. Dan zal ik de door de Kamer gewenste informatie op tafel leggen.

GroenLinks is het groenste paard van de stal, al is het niet zonder risico's als ik dat zeg. Ik ben nog steeds niet helemaal over de uitreiking van de voucher door GroenLinks heen, maar wij komen daar op 3 juni op terug. De website vind ik overigens een goed idee, want ik raak het spoor door alle bomen in het bos ook een beetje kwijt. Mijn intuïtie zegt mij dat het ombouwen van de rijksgebouwen op dit moment niet verstandig is. Het is ook een ongelooflijk kostbare zaak. Het levert wel extra woonruimte op, maar ons probleem is momenteel dat heel veel woonruimte niet wordt verkocht. Ik vraag mij dus af of dit een goede interventie op dit probleem is. Het idee als zodanig is goed, want leegstand moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral op sommige plekken. Op die manier kunnen wij wellicht verder komen, maar niet in het kader van de huidige woningcrisis.

De **voorzitter**: Ik kijk nog even rond om de behoefte aan een VAO over dit onderwerp te peilen.

De heer **Jansen** (SP): Ik houd dat nog in beraad, voorzitter.