

Vergaderjaar 2011–2012

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 6**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 16 november 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> heeft op 12 oktober 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 december 2010 houdende de aanbieding van de publicatie «Cijfers over Wonen, Wijken en Integratie 2010» (32 500-VII, nr. 75);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 december 2010 houdende het «Sectorbeeld realisaties» en het «Verslag financieel toezicht woningcorporaties» (29 453, nr. 180);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 februari 2011 over de in 2010 verwachte productie van 60 000 woningen, dit mede in het licht van de publicatie van het EIB over de verwachtingen voor de bouwproductie en de werkgelegenheid in 2011 (30 136, nr. 36);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 april 2011 met de evaluatie van en het jaarverslag over de Wet bevordering eigenwoningbezit (32 500-VII, nr. 92);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 7 juni 2011 over de voortgang van het Expertteam Eigenbouw (31 757, nr. 30);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 1 juli 2011 houdende de Woonvisie van het kabinet (32 847, nr. 1);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 11 augustus 2011 houdende de CFV-rapportage Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, periode 2011–2015 (29 453, nr. 201);**
- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 september 2011 met de beantwoording van de aanvullende vragen van het lid Monasch over de doorrekening door het CFV van de maatregelen in het regeerakkoord (29 453, nr. 206);**

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Paulus Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Jasper van Dijk (SP), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Ouweland (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

- **de brief van minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 september 2011 met de reactie op het advies «Open deuren, dichte deuren: Middeninkomensgroepen op de woningmarkt» van de Raden voor Leefomgeving en Infrastructuur (32 847, nr. 3).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Dijksma

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Van der Leeden

**Voorzitter: Dijkma**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: De Boer, Van Bochove, Dijkma, Karabulut, Lucassen, Monasch, Ortega-Martijn, Verhoeven, Voortman,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren, wij gaan beginnen met dit algemeen overleg met de minister van Binnenlandse Zaken over de Woonvisie. Er zijn maar liefst acht woordvoerders aanwezig. Daarom hebben wij afgesproken dat de maximale spreektijd acht minuten bedraagt. Verder sta ik hooguit twee korte interrupties toe. Ik voeg daar meteen maar aan toe: als het niet hoeft, dan liever niet. Ik geef als eerste het woord aan mevrouw De Boer van de fractie van de VVD.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. De Woonvisie had wat de VVD-fractie betreft niet zo snel naar de Kamer hoeven te komen. Het regeerakkoord ligt er immers nog maar net en bovendien kun je eigenlijk pas over twee jaar beoordelen wat de beste reactie is op de actuele ontwikkelingen. Maar hoe het ook zij: de Woonvisie bevat een goed verhaal. Dat bleek ook wel uit de hoorzitting van vorige week, want de meeste aanwezige partijen gaven toen aan dat ze het een goed verhaal vonden. Tevreden was men ook met het feit dat er geen gekke bokkensprongen worden gemaakt in deze moeilijke tijden, tijden waarin de woningmarkt toch vooral met rust is gebaat. Tot 2020 zijn er 500 000 woningen nodig. Er is dus wel degelijk vraag in de markt. Dat de woningmarkt op dit moment stilligt, heeft mijns inziens dan ook vooral te maken met de situatie in Europa. Die maakt mensen onzeker en daarom wachten zij met het kopen van een woning. In potentie is er dus wel degelijk een markt voor 500 000 woningen. De cruciale vraag is dan ook hoe wij de markt weer op gang krijgen. Positief is dat de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% is verlaagd. Woningen stijgen op dit moment niet zo sterk in waarde en de overdrachtsbelasting heb je er daardoor niet zomaar uit. Ik ben dan ook heel blij met deze verlaging. Het lijkt ook te werken, want er is 4% meer huizen verkocht ten opzichte van het derde kwartaal van 2010. Ik ben blij met die plus en ik herken mij niet in al die partijen die zeggen dat het eigenlijk meer had moeten zijn. Als wij deze maatregelen niet hadden genomen, dan waren er nog minder woningen verkocht en hadden wij dus ook minder overdrachtsbelasting binnengehaald. Dat is overigens ook een argument tegen al die mensen die hebben uitgerekend wat deze maatregel per woning kost. Onder druk wordt alles vloeibaar. En waar zouden wij dan nu vooral naar moeten kijken? Dat is mijns inziens vooral de regelgeving en dan met name het Bouwbesluit. Wij komen daar vanavond nog nader over te spreken, maar ik wil nu al wel gezegd hebben dat het Bouwbesluit grotendeels in een richtlijn moet worden omgezet. Het is echt onzin om eisen te stellen aan de hoogte van trappen en deuren. Dat werkt alleen maar kostenverhogend, wat de cijfers goed laten zien. De pure bouwprijzen zijn met 25% toegenomen, maar de all-in bouwkosten met maar liefst 65%. Dat wordt grotendeels veroorzaakt door de extra eisen die wij in het Bouwbesluit stellen. Er moeten natuurlijk verplichte basisregels zijn voor de gezondheid en de veiligheid van bouwwerken, maar dat laat onverlet dat wij met de bouweisen doorgeslagen zijn. Het kan goedkoper. Dat laat Almere wel zien. Daar werkt men met particulier projectmatig opdrachtgeverschap en volgens de wethouder

van Almere zijn de zo gebouwde woningen 25% tot 30% goedkoper. Dat is natuurlijk hartstikke goed. De woningmarkt ligt in Almere ook veel minder stil, doordat de woningen in particulier opdrachtgeverschap als warme broodjes over de toonbank gaan. De VVD-fractie zal vanavond samen met de D66-fractie een motie hierover indienen, want minder regels leidt kennelijk tot meer keuzevrijheid en lagere prijzen. Ik hoor graag hoe het mogelijk is dat het particulier opdrachtgeverschap zo veel goedkoper is. Een andere oorzaak van de sterk gestegen nieuwbouwprijzen zijn de grondprijzen. Die zijn sinds 1997 met maar liefst 265% gestegen. Ik verzoek de minister hierover met de VNG in gesprek te gaan. Ik heb zelf ook wel enige ideeën, want nieuwbouwprijzen worden altijd vergeleken met prijzen in de bestaande markt, de zogenaamde residuele grondwaardeberekening. De prijs van de nieuwbouwwoning was hierop gebaseerd. Het verschil werd gemaakt door de grondkosten, met als gevolg dat die sterk stegen. Ik wil zeker niet op de stoel van de gemeenten gaan zitten, maar desondanks verzoek ik de minister toch om met de VNG in gesprek te gaan over de mogelijkheden om de grondprijzen te verlagen. Die prijzen zijn echt veruit het hardst gestegen.

Ik zei al dat onder druk alles vloeibaar wordt en dat levert de bouwmarkt de nodige uitdagingen op, bijvoorbeeld energiemaatregelen. Vorige week heb ik een project in Sneek bezocht, de Energiesprong Sneek. Dat is een project van een ondernemer die op een overtuigende manier met de bewoners van een wijk in gesprek is gegaan. Dit voorbeeld laat goed zien dat je zo kunt investeren dat mensen echt geld kunnen besparen op hun energierekening. Deze ondernemer heeft een vergelijkbaar project gerealiseerd in Borger-Odoorn en dat laat wel zien hoe groot de uitdaging voor de bouwwereld is om met maatregelen te komen waarmee je de verbouwkosten via een lagere energierekening kunt terugverdienen. Het is een positief signaal, een signaal dat laat zien hoe onnodig het is dat men in Brussel allerlei energielabels bedenkt. Als het aan mijn fractie ligt, moeten veranderingen veel meer van onderop komen en dat maak je mogelijk door veel minder regels te stellen in het Bouwbesluit en door, wanneer het even mogelijk, die energielabels maar te laten voor wat ze zijn.

De middeninkomens. Voor de zomer heeft mijn fractie ook al om aandacht gevraagd voor deze groep. Ook starters spelen een belangrijke rol op de woningmarkt, omdat ze niet eerst hun woning hoeven te verkopen. Ik wil er bij de minister echt op aandringen dat hij haast maakt met het recht op koop van een corporatiewoning. Daarover is een afspraak gemaakt in het regeerakkoord, een afspraak waaraan ook bij de algemene politieke beschouwingen aandacht is besteed. Het zal duidelijk zijn dat mijn fractie vindt dat hier haast mee moet worden gemaakt. Een deel van die corporatiewoningen kan voorzien in de vraag van de middeninkomens en de starters op de woningmarkt. Bij deze woningen gaat het immers bijna altijd om woningen in de lagere prijscategorieën die goed zijn onderhouden. Wij hebben veel te veel sociale huurwoningen in Nederland en het kan in deze sector dan ook echt een tandje minder.

Corporaties moeten woningen kunnen verkopen om met het geld dat dit opbrengt in sociale huurwoningen te kunnen investeren. Die woningen zouden bijvoorbeeld verkocht kunnen worden aan IVBN, particuliere investeerders en institutionele beleggers. Die hebben overigens ook al aangegeven dat zij hiervoor belangstelling hebben. Er bestaat echter een ministeriële circulaire waarin staat dat de marktwaarde van 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huurder gebruikelijk is. In werkelijkheid ligt dit percentage lager en daardoor is het op dit moment niet aantrekkelijk voor institutionele beleggers om corporatiewoningen te kopen. Ik vind dat daaraan iets moet worden gedaan.

De **voorzitter**: U bent inmiddels ruim door uw spreektijd heen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Een laatste vraag. Is de minister bereid om te onderzoeken in welke mate er scheef wordt gewoond in regio's als Amsterdam en Utrecht? In heel veel gevallen zit er daar een heel groot verschil tussen de daadwerkelijke huurprijs en de huurprijs die men zou kunnen vragen. Ik vraag de minister nu niet om dat tegen te gaan, maar wel om te onderzoeken hoe groot het probleem is. Om hoeveel mensen en om hoeveel woningen gaat het? En waarom blijven mensen toch zo lang in die woningen zitten?

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Mevrouw De Boer stelt dat de verbouwkosten zich terugverdienen als de verbouwing leidt tot lagere energiekosten. De regering heeft er echter voor gekozen om energieneutraal bouwen tot 2020 uit te stellen. Is mevrouw De Boer het met mij eens dat wij die aanvangsdatum naar voren moeten halen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): U hebt echt het punt dat ik wilde maken gemist. Ik vind namelijk dat dergelijke ontwikkelingen van onderop moeten komen. Dat betekent dat wij hier niet moeten bepalen hoe mensen energiezuiniger zouden moeten gaan wonen. Het is bovendien ook al gebleken dat sommige energiewinningsinstallaties helemaal niet leiden tot een lagere energierekening. Ik heb over een dergelijk geval, een warmtepomp in Zutphen, vragen gesteld. Wij moeten praktisch zijn en het vooral zo veel mogelijk aan de markt overlaten. Wij hoeven het ook niet op te leggen, want het verandert toch wel op een natuurlijke manier, aangezien energie de komende jaren aanzienlijk duurder wordt. Daardoor komt de markt automatisch los. Ik vertrouw daar liever op dan op regels die zaken in detail vastleggen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Zo veel mogelijk aan de markt overlaten dus. Maar hoe denkt mevrouw De Boer te stimuleren dat de markt het oppakt?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Door in het Bouwbesluit minder gedetailleerde verplichtingen op te nemen voor energieneutraal bouwen. De markt kan dat namelijk zelf heel goed bepalen. Marktpartijen zijn heel goed in staat – zie die woonwijk in Sneek – om mensen ervan te overtuigen dat een verbouwing tot lagere energiekosten kan leiden.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw De Boer eindigt haar bijdrage met het verzoek om het scheefwonen in Utrecht en Amsterdam in kaart te brengen. Het is de vraag of dat wel nodig is, want de wachtlijsten zijn daarvoor een goede indicator. Maar wat gaat zij doen als de cijfers laten zien dat er iets aan de hand is? Wil zij dan ook echt iets gaan doen aan het scheefwonen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is een goede vraag. Maar u begrijpt ook dat ik niet om zo'n onderzoek zou vragen als ik er dan niets aan zou willen doen. Ik wil wel eerst weten hoe groot het probleem is.

De heer **Verhoeven** (D66): Als het een groot probleem is en de opgeschoonde wachtlijsten lang blijken te zijn, dan wilt u er dus iets aan gaan doen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat zou dan natuurlijk mijn voorstel zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Als een collega iets over Sneek zegt, voel ik mij natuurlijk uitgelokt. Ik rijd bijna elke dag langs dat bord en op dat bord staat: Kom snel want de subsidie is binnenkort op! En dan komt mevrouw De Boer met haar stelling dat wij het de markt moeten laten regelen! Die hele energiesprongmaatregel drijft op subsidie.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb het project bezocht en ik heb toen een heel leuk gesprek gehad met een PvdA-wethouder. Misschien moet hij u maar eens uitleggen hoe het precies zit. In dat gesprek is mij eens te meer gebleken dat je energiebesparing heel goed van onderop kunt laten groeien. Je moet daarvoor wel inzichtelijk maken hoeveel je ermee bespaart op je energierekening. Mij is toen niet gebleken dat er subsidie op zit. Integendeel: het kan zonder subsidie.

De heer **Monasch** (PvdA): Als u Sneek nog een keer bezoekt, kom dan eens langs.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik bezoek Sneek regelmatig. Ik begrijp wel dat u daar zenuwachtig van wordt, maar u moet er maar aan wennen dat ik daar ook wel eens kom.

De heer **Monasch** (PvdA): Het heeft niets met mijn zenuwen te maken. Ik nodig u alleen maar uit om mij te bellen als u Sneek nog een keer bezoekt. Dan kan ik u namelijk dat bord aanwijzen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat zal ik doen, mijnheer Monasch.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik heb mij de afgelopen maanden een roepende in de woestijn gevoeld. Ik bedoel dan natuurlijk de woestijn van de woningmarkt.

Minister **Donner**: Dat is goed voor het karakter.

De heer **Verhoeven** (D66): De situatie op de woningmarkt is natuurlijk erbarmelijk. Het is een droge, dorre, uitzichtloze omgeving. Daarbij komt dat het elke keer weer vastloopt als D66 een voorstel doet, ofwel op linkse dogma's ofwel op rechtse verkiezingsbeloften. En dat terwijl de situatie heel ernstig is. Ik heb de cijfers wel vaker genoemd, maar ik doe het toch nu ook nog maar een keer. Met 640 mld. hebben wij de hoogste hypotheekschuld van Europa. Met 2,4 miljoen stuks hebben wij de meeste sociale huurwoningen. Nederlanders hebben desondanks relatief hoge woonlasten en veel Nederlanders staan op wachtlijsten. En dat terwijl de Staat zo'n 25 mld. in de woningmarkt pompt: 12 mld. hypotheekrente-af trek, 2 mld. huurtoeslag en 12,5 mld. aan impliciete subsidies aan woningcorporaties. Al dat geld wordt dus zeer slecht en weinig effectief besteed. En daarbovenop komt ook nog eens een crisis. Het aantal verkochte woningen is stabiel laag. De huizenprijzen blijven maar dalen en wij hebben ook nog eens het laagste aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen sinds 1952. In die duisternis is natuurlijk behoefte aan een lichtpuntje. In die droge, dorre woestijn is natuurlijk behoefte aan verfrissing, een baken, een richtingwijzer, een woonvisie.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Een oase!

De heer **Verhoeven** (D66): Na lang wachten is de Woonvisie er eindelijk. Wij hadden er ook heel hoge verwachtingen van. Wij hoopten namelijk op een stip op de horizon, op een toekomstvisie, op een scherpe analyse met gedurfde oplossingen. Maar die visie viel ons vies tegen. De Woonvisie is eigenlijk gewoon een opsomming van de maatregelen uit het regeerakkoord. Er is geen integrale aanpak, want de focus ligt eenzijdig op de huur. Overigens zien wij wel wat in de aanpassing van het huurpuntensysteem en het kooprecht. Ik hoor dan ook graag of de minister daarmee tempo gaat maken, overigens natuurlijk wel in goed overleg met de corporaties. Een ander kritiekpunt van mijn fractie is dat de maatregelen halfslachtig en tijdelijk zijn. Het gaat om een tijdelijke verlaging van de bouw-btw, een tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting en een tijdelijke verhoging

van de nationale hypotheekgarantie. Het zijn allemaal doekjes voor het bloeden. Dergelijke slecht plakkende pleisters werken niet meer, want mensen moeten gewoon de werkelijke waarde voor hun woning gaan betalen. Dat geldt voor kopers net zo goed als voor huurders.

Ik voel mij een roepende in de woestijn, want de enige oplossing is een structurele integrale hervorming van de woningmarkt met ingrijpende, maar geleidelijk ingevoerde maatregelen voor de koopmarkt én de huurmarkt. Mijn fractie heeft hiervoor een aantal concrete voorstellen gedaan. Ik zal ze nog even noemen, maar niet voordat ik tegen de minister heb gezegd dat hij ze moet zien als een alternatieve woonvisie. Doe uw voordeel ermee, zou ik tegen de minister willen zeggen.

Met de ChristenUnie-fractie heeft mijn fractie het initiatief genomen om terug te keren naar de annuïteitenhypotheek, zodat mensen binnen dertig jaar hun hypotheek moeten aflossen. Wij werken aan een initiatiefwetsvoorstel. Met het geld dat deze aanpassing oplevert, een kleine 5 mld., kun je de overdrachtsbelasting definitief afschaffen. Men zal mij tegenwerpen dat rust op de woningmarkt het allerbelangrijkst is, maar ook VVD, CDA en PVV weten, net als alle Nederlanders, diep in hun hart heel goed dat de hypotheekrenteaftrek in de huidige vorm niet houdbaar is. Nederlanders willen duidelijkheid over de lange termijn. Net als banken, bouwers en makelaars willen burgers weten waar ze aan toe zijn. Daarom heeft de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% ook zo weinig effect, zie daarvoor de cijfers van de NVM. De oorzaak is dat mensen nog steeds onzeker zijn. Er is nog steeds geen echte visie op de toekomst. Mensen weten met andere woorden nog steeds niet waar ze aan toe zijn. Daarom hoor ik ook zo graag van de minister wat hij na 1 juli 2012 gaat doen met de overdrachtsbelasting. Het liefst zou ik hierover voor de begrotingsbehandeling een duidelijke, eerlijke, open brief ontvangen. Iedereen weet dan waar hij aan toe is, omdat wij het niet tot april in de lucht laten hangen.

De huurmarkt. Als kopen toegankelijk wordt, bijvoorbeeld door onze voorstellen werkelijkheid te laten worden, kun je ook wat aan de huurkant doen. Wij zijn gekomen met een initiatiefvoorstel om de wachtlijsten in te perken, het scheefwonen aan te pakken en de doorstroming te bevorderen. Wij hebben daarover zelfs een hoorzitting georganiseerd. Een aantal collega's was daarbij aanwezig en zij kennen dan ook ons op zichzelf simpele voorstel. Wij willen graag een keuzecontract aanbieden aan sociale huurders als na een inkomenstoets is gebleken dat ze te veel verdienen voor een gesubsidieerde woning. Als ze te veel verdienen krijgen ze de keuze: verhuizen of de marktconforme huurprijs betalen. Is de minister bereid om iets met dit voorstel te doen?

Samen met de heer Monasch van de PvdA heb ik een voorstel gedaan om meer inzicht te krijgen in het functioneren van de woningmarkt. Wij zouden graag zien dat in het kader van de onderzoeksbudgetten van de Tweede kamer een voorstel wordt gedaan om uit te zoeken uit welke componenten de prijs van een nieuwbouwwoning bestaat. Betalen bewoners wel conform de werkelijke waarde van hun woning? Wij willen graag dat daar objectief onderzoek naar wordt gedaan, want dan kunnen wij wellicht de huidige gepolariseerde situatie doorbreken. Ik hoop natuurlijk van ganser harte op de steun van mijn collega's!

Voorzitter. Ik rond af. Vijf jaar geleden, toen wij een verhoging van de AOW voorstelden, waren wij ook roependen in de woestijn. Iedereen zei: Ach, mijnheer Verhoeven, zoiets is toch zeker ondenkbaar. En nu gaat het toch gebeuren. Weliswaar waren daar vijf lange jaren voor nodig, maar toch: het gebeurt. Nu staan wij weer in de woestijn, want als enigen pleiten wij op dit moment voor een integrale hervorming van de huur- en de koopmarkt. Het is daarom inmiddels mijn voornemen om van dat roepen een roeping te maken. Ik wil er namelijk voor zorgen dat de dorre woestijn ooit een vruchtbare oase wordt en dat iedereen kan wonen in een passend huis tegen een reële prijs.



De **voorzitter**: Mijnheer Monasch, ik geef u het woord voor een interruptie. Dat is dan wel uw tweede en dus laatste interruptie.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Donner weet net als ik dat iemand die langer dan veertig dagen in de woestijn ronddoelt, wel eens te maken kan krijgen met een zonnesteek. Ik heb het gevoel dat dit de heer Verhoeven is overkomen. De Kamer heeft namelijk vorig jaar oktober gestemd over een motie voor een nationaal woonakkoord, met daarin afspraken over een integrale hervorming. Niet alleen de partij van de heer Verhoeven, maar ook de fracties van de ChristenUnie en de PvdA en alle andere fracties, op de regerings- en gedoogfracties na, hebben voor die motie gestemd. Of de heer Monasch heeft een zonnesteek opgelopen in die woestijn of hij is vergeten om de feiten te checken. Was het trouwens niet zijn fractievoorzitter die ervoor pleitte om niet al te veel te doen aan fact free politics?

De heer **Verhoeven** (D66): In een nationaal woonakkoord kun je niet wonen! Ik paraphraseer dan of parasiteer op een groot wethouder uit de geschiedenis van uw partij. De PvdA heeft dat voorstel inderdaad gedaan. Ik weet ook dat de PvdA een heel eind meegaat met onze plannen voor de hypotheekrenteaftrek. De PvdA heeft echter een heel andere visie dan wij op de huursector. Daaraan wil de PvdA namelijk zo goed als niets veranderen. Het corporatiestelsel moet hetzelfde blijven en als het scheefwonen wordt genoemd, kijkt de PvdA-fractie bij voorkeur de andere kant op, omdat dat, ook al kun je prima gemengd bouwen, zou leiden tot minder gemengde wijken. Ik verwijt het kabinet om alleen naar de huurkant te kijken en u dat u alleen naar de koopkant kijkt. Het nationale woonakkoord bevat goede voorstellen, net als overigens de Woonvisie van de minister, maar het is geen integrale aanpak van koop en huur.

De heer **Monasch** (PvdA): Op een later moment moeten wij er misschien dieper op ingaan, maar het feit dat wij andere voorstellen doen voor de huurmarkt dan u, wil nog niet zeggen dat wij geen integrale aanpak voorstaan. Wij lopen niet net als u achter de markt aan en ook zetten wij de huurmarkt in schaarse gebieden niet op slot. Wij zorgen er verder zeker niet voor dat verpleegsters en onderwijzers straks € 120 meer moeten betalen voor dezelfde woning. Wij kiezen voor een huursombenadering, want dat is de beste manier om huren op een acceptabel niveau te houden en tegelijkertijd voldoende te investeren. Dat is wel degelijk een integrale benadering. U maakt andere keuzes, maar dat betekent nog niet dat zo'n integrale benadering bij ons ontbreekt.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is wat anders en eigenlijk ben ik zelfs geneigd te zeggen dat onze keuze eerlijker is. Natuurlijk vallen hier de onderwijzer en de politieagent onder, maar ik heb ook al heel vaak gezegd dat wij niet achter de markt aan hollen. Wij willen de boel weer in beweging krijgen. De markt zit op slot en dat treft juist de mensen over wie de heer Monasch altijd de mond vol heeft. Wat ik wil, is dat het systeem van wonen op langere termijn betaalbaar blijft, net als overigens de zorg. Ook over de zorg kun je namelijk wel zeggen dat de kosten omlaag moeten, maar als je er niet voor zorgt dat het systeem betaalbaar blijft dan worden daar juist de kwetsbaren het slachtoffer van. Dat is de reden dat wij vinden dat iedereen die dat kan, de werkelijke waarde van zijn woning moet betalen. Als je daarvoor kiest, krijg je een gezond systeem, zonder onrendabele toppen van € 50 000. Als je al die problemen niet meer hebt, kun je weer gaan bouwen voor de mensen die een woning nodig hebben. Wij zullen met andere woorden nu echt eens iets moeten gaan doen.



Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik zou bijna zeggen: heren, heren, niet zo kibbelen, want zo gaan wij de oorlog natuurlijk niet winnen. Het kan ook anders, want volgens mij zijn er heel veel partijen die een echte visie van het kabinet zouden willen krijgen, omdat ze de problemen op de woningmarkt nu eens echt willen oplossen.

Dat er oplossingen nodig zijn, is volgens mij evident. De woningmarkt is een van de meest verstoorde, en misschien wel gestoorde markten. Er is een gigantische vraag naar goede betaalbare woningen, maar het aanbod is nog steeds veel te duur, ook al dalen de huizenprijzen. Het is volstrekt niet duidelijk waarom huizen bouwen zo veel geld zou moeten kosten. Ik sluit mij dan ook aan bij al mijn collega's die zeggen dat wij dat inzichtelijk moeten maken.

Ondertussen staat ook nog eens 15% van de kantoorruimte leeg. Er is al met al alle aanleiding om de woningmarkt onder handen te nemen. Wij moeten dat natuurlijk niet ongericht doen en daarom hebben wij ook zo hard een visie op de woningmarkt nodig. Vandaag bespreken wij de Woonvisie van minister Donner maar helaas toont de minister zich in dit stuk geen visionair. De notitie leest als een verzameling losstaande problemen en beleid. Waar het toe moet leiden, hoe mensen er beter van moeten worden en wat de samenhang tussen probleem en oplossing is, ontbreekt. De Woonvisie signaleert problemen, verzamelt beleidsinitiatieven die al langer de ronde doen, maar problemen en oplossingen zijn niet op elkaar afgestemd. Het is in een blender gedaan en gemixt. Er ontstond een cocktail, maar het leidt allemaal niet tot beter beleid en oplossingen.

De uitgangspunten van de minister. Hij heeft er drie en ik kan hem nu al verklappen dat de SP met alle drie grote moeite heeft. Zijn eerste uitgangspunt is: kopen gaat voor huren. Kopen is goed, huren is slecht. Zijn tweede uitgangspunt: de markt lost het woningprobleem op. Minder reguleren en meer marktwerking is het devies. Het derde en zeker niet minst belangrijke uitgangspunt: wij tornen niet aan de hypotheekrente-af trek. H is heilig.

Terwijl de vraag naar koopwoningen drastisch afneemt, richt het kabinet alle pijlen op het eigenwoningbezit. Maar de huizenmarkt is nu juist zo verstoord! Waarom dan toch meer marktwerking en minder regulering? Het gaat volgens mij niet om meer of minder marktwerking, maar om meer of minder goede betaalbare woningen.

Terwijl de behoefte aan betaalbare woningen voor lage en middeninkomens groeit, voert het kabinet een heffing in voor corporaties, moeten corporaties hun bezit tegen beter weten in verkopen, bezuinigt het kabinet fors op de huurtoeslag en verhoogt het de huren juist in die gebieden waar betaalbaar wonen nu al een probleem is. Het gevolg is dat de woningmarkt nog verder op slot komt te zitten en er minder betaalbare huurwoningen bij komen. Maar ja: aan de villasubsidie mogen wij van deze minister echt niet komen. En als klap op de vuurpijl weigert de minister om duizenden huurders, starters, gezinnen, verpleegkundigen en stratenmakers die in de knel zitten, te helpen door hen te verlossen van de Europese bemoeienis en door de € 33 000-grens voor sociale huurwoningen te verhogen. Hij doet hier zelfs zijn best niet voor! En dat laatste natuurlijk met dank aan de almaar draaiende PVV – het lijkt wel een draaimolen – die zijn steun weer eens heeft ingetrokken en aan de VVD die vindt dat Kamerleden maar niet moeten zeuren als de minister een door een Kamermeerderheid gesteunde motie weigert uit te voeren. Tja, gelegheidsdemocratie!

De uitgangspunten van de minister zijn de verkeerde en ze moeten dan ook worden herzien. Het Nederlandse kabinet gedraagt zich als een spookrijder op de woningmarkt, zegt hoogleraar Primus. En hij heeft gelijk! Staat de minister open voor herziening van zijn uitgangspunten? Ik vraag het hem oprecht open en eerlijk. Is hij bereid om zijn dogma's los te laten en nog eens kritisch te kijken naar zijn Woonvisie?

Voorzitter. Het is niet eenvoudig om oplossingen te bedenken. Het is misschien ook niet eenvoudig om deze uitgangspunten los te laten, maar volgens mij zijn er wel een paar oplossingsrichtingen mogelijk voor de korte en de langere termijn. Ze zijn niet eenvoudig, maar ik ga ze wel noemen. Op het initiatief van de SP is er een rondetafelgesprek georganiseerd met zowel marktpartijen als corporaties en mensen die vanuit de praktijk werken aan bouwen. Het was een heel interessant rondetafelgesprek, omdat je de klassieke tegenstellingen zo duidelijk terugzag. Iedereen verstopte zich in zijn eigen hokje: des te meer reden om een echte woonvisie te ontwikkelen en die partijen vervolgens weer aan tafel te zetten.

Het was ook heel interessant om Adri Duijvestein uit Almere te horen. Hij bouwt, hij huurt en hij verkoopt voor mensen met lage en middeninkomens, maar wel zonder subsidie. Hij doet het zelf. Hij gaat zelf over de gronduitgifte. Hij stuurt zelf op de vraag. En dat lukt dus gewoon in Almere! Zijn er nog meer van dit soort best practices? Is de minister verder bereid om te laten onderzoeken waarom dit in Almere wel maar elders niet lukt? Zo ja, zal hij die informatie dan met ons delen en vervolgens met ons bezien hoe wij dit soort praktijken overal in Nederland ingang kunnen doen vinden?

Een heffing op de corporaties is wat mij betreft uit den boze, want de investeringscapaciteit van de corporaties wordt daardoor alleen maar kleiner. De minister moet ook ophouden met de modale huurders te pesten en zich er nu eens echt op richten dat de productie van betaalbare woningen op gang komt. Niet heffen dus! Is de minister bereid een plan te maken voor voldoende geschikte woningen voor ouderen en gehandicapten?

De kantorenmarkt. Ik wees er al op dat die doodziek is. Bijna 15% van de kantoren staat leeg. Er is een stuurgroep voor oplossingen. Ziet de minister de noodzaak om daarbij een coördinerende rol op zich te nemen?

Voorzitter. Ik verzoek de minister om kopen en huren op de langere termijn gelijkwaardiger te behandelen. Ik sluit daarmee aan op het advies van de VROM-raad uit 2007. Ik denk dat het enorm belangrijk is dat hij dat gaat doen, want daar zou wel eens de oplossing te vinden kunnen zijn. Daardoor kunnen wij mensen daadwerkelijk meer keuzevrijheid geven en een echte keuze kunnen bieden tussen huren en kopen. Kopen staat dan namelijk niet meer boven huren.

Mijn laatste punt. Er wordt vaak gedaan alsof mensen te weinig huur betalen. Het tegendeel is waar, zie de cijfers. Ik verzoek de minister met het oog hierop om onderzoek te doen naar de woonlasten. Welke normen zijn acceptabel? En zullen de bewoners hierbij betrokken worden?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Iedereen is ervan doordrongen dat het slecht weer is op de woningmarkt. Dat de woningmarkt gebaat is bij rust en alle mogelijke hulp is iedereen waarschijnlijk wel duidelijk. Wij kunnen dat dagelijks in de krant lezen.

De koopmarkt lijdt onder andere onder de effecten van de strengere hypotheekregels. Iedereen is het erover eens dat het succes van starters op de woningmarkt cruciaal is voor de doorstroming. Op dit moment hanteren de banken echter wel heel erg strikte regels voor de hypotheekverstrekking. Mijn fractie heeft al eerder aandacht gevraagd voor dit probleem en dan vooral toegespitst op de problemen die bij huizen met erfpacht zijn ontstaan. Verder hebben wij het probleem van de tweeverdieners die niet meer kunnen lenen, aan de orde gesteld.

Het is duidelijk dat de PVV tegen die strengere hypotheekregels is. Juist op dit moment is het belangrijk om potentiële kopers de zekerheid en de mogelijkheid te bieden om de stap te zetten naar een nieuwe woning. Dat betekent dat wij de toegankelijkheid moeten waarborgen. De banken hebben de mogelijkheid om binnen hun gedragscode maatwerk te leveren en rekening te houden met de individuele situatie van kopers. Zij zijn

echter bang voor de AFM, want de hoge boetes die de AFM kan opleggen beperken de banken ernstig in hun handelen en hun bewegingsvrijheid. Is de minister het met mij eens dat juist die strengere hypotheekregels een barrière vormen op de koopmarkt, een barrière die wij juist in deze tijd kunnen missen als kiespijn?

De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft een positieve bijdrage geleverd. Wij zullen er echter voor moeten blijven zorgen dat meer mensen de stap naar een eigen woning kunnen zetten. Dat geldt in het bijzonder voor de starters op de woningmarkt, want iedereen weet dat wij de hele keten in beweging zetten als wij de starters aan de gang krijgen. Welke maatregelen is de minister van plan te nemen om het de starters makkelijker te maken om een woning te kopen?

De huurmarkt. De PVV is blij met de aanpak van het scheefwonen in het regeerakkoord, want dat betekent dat er eindelijk wordt gewerkt aan het wegwerken van de wachtlijsten op de huurmarkt. Daardoor komen eindelijk de mensen die een betaalbare huurwoning het hardst nodig hebben, het eerst aan bod. Wij maken ons nog wel zorgen over de positie van de middeninkomens op de huurmarkt. Niet alleen door de staatssteunregeling, maar ook door de situatie op de particuliere huurmarkt heeft deze groep het moeilijk. Huurders met een middeninkomen moeten vaak aantonen dat zij over een inkomen beschikken dat niet helemaal in overeenstemming is met de gevraagde huurprijs als zij op de particuliere markt willen huren. Ook dat is een barrière voor de middeninkomens om particulier te gaan huren. Heeft de minister een oplossing voor dit probleem?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zie ook dat er een probleem is met de middeninkomens. Maar hoe is het dan mogelijk dat de PVV de hypotheek-renteaftrek, de villasubsidie, beschermt en miljoenen kort op de huurtoeslag? Bovendien laat zij de middeninkomens ook nog eens in de steek door een fan te worden van Europa en Europa zijn gang te laten gaan!

De heer **Lucassen** (PVV): Ik hoor mevrouw Karabulut echt pertinente onzin uitkramen. Mijn fractie heeft duidelijk gemaakt dat zij niet zal instemmen met voorstellen om in te grijpen in de fiscale behandeling van de eigen woning. Dat weet zij ook, want dat staat in het regeerakkoord. De huurtoeslag heeft niets te maken met de middeninkomens, want die hebben helemaal geen recht op huurtoeslag. Ook dat is dus totaal niet relevant voor deze discussie! Zijn wij een fan van de Europese Unie? Dat te denken is echt de grootst mogelijke onzin. Wij zijn geen fan van de staatssteunregeling en wij willen dan ook dat de minister daar wat aan gaat doen. In het vorige debat hierover hebben wij al gezegd dat er een betere deal moet komen, maar daarover moeten wij dan wel zekerheid hebben, want wij duiken niet hals over kop ergens in. Dat zou namelijk wel eens kunnen betekenen dat huurders met een nog slechtere deal te maken krijgen. Misschien is mevrouw Karabulut dat laatste zelfs wel met ons eens?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik constateer dat de heer Lucassen toegeeft aan de eis «handen af van de villasubsidie». Het gevolg daarvan is wel dat de positie van mensen met middeninkomens op de woningmarkt niet wordt verbeterd. Ten slotte roept de heer Lucassen de minister zelfs niet op om iets te proberen te doen aan de inkomensgrens. Daarmee laat de heer Lucassen die mensen in de steek. En dat alles om maar aan te mogen schuiven bij dit kabinet.

De heer **Lucassen** (PVV): Nogmaals: dit is totale onzin. Totale onzin! Mijn fractie heeft voor de motie gestemd om iets te doen aan de Europese staatssteunregeling. Wij hebben de minister opgeroepen om daarmee aan

de slag te gaan. Maar nogmaals: wij willen wel de zekerheid dat wij met die nieuwe deal niet slechter uit zijn dan met de oude. Duidelijker kan ik echt niet zijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het punt is natuurlijk dat de PVV wel een beetje blaft, maar niet bijt. U zegt wel van alles, maar u geeft niet thuis als u uw standpunt kunt verwoorden in een motie. U steunt dergelijke moties ook niet. Als u het echt zou menen, steunde u de moties die de minister oproepen om terug te gaan naar Europa, om niet te korten op de huurtoeslag en om de kwaliteitskorting op de huurtoeslag niet te flexibiliseren. Met andere woorden: niet roepen, maar doen!

De heer **Lucassen** (PVV): Ik roep de minister in mijn bijdrage juist op om aandacht te besteden aan starters op de woningmarkt en aan de middeninkomens. Ik pleit verder voor meer huurwoningen. Als mevrouw Voortman haar zaakjes beter op orde zou hebben, zou zij weten dat wij dit soort moties nu juist wel steunen. Wat zij zegt, is gewoon niet waar.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Morgen staan er spannende stemmingen op de agenda. Wij zullen dan wel zien wat de PVV waard is.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik vind alle stemmingen spannend. Voorzitter. Mijn fractie maakt zich zorgen over de positie van de middeninkomens op de huurmarkt. Een van de problemen die het gevolg zijn van de Brusselse staatssteunregeling, is dat particuliere beleggers zich benadeeld voelen. De IVBN heeft dan ook een proces aangespannen tegen de regeling. Zij voelt zich niet alleen bedreigd, maar ziet de regeling ook als een vorm van oneerlijke concurrentie. Ik zou met het oog hierop graag van de minister horen wanneer volgens hem de investeringen van particuliere beleggers loskomen. De regeling is inmiddels namelijk wel ingevoerd. Heeft de minister contact met deze partijen en, zo ja, heeft hij dan van hen gehoord dat zij bereid zijn om in dat gat in de markt te springen?

Hoe staat het met het kooprecht? Wij willen graag weten wanneer de minister komt met een voorstel voor kooprecht. Is hij bereid om daarmee tempo te maken?

Tot slot het particulier opdrachtgeverschap. De PVV is niet de enige die hiervoor aandacht vraagt. In ons verkiezingsprogramma staat nadrukkelijk dat er meer ruimte moet komen voor particulier opdrachtgeverschap. Ook de VNG heeft in haar tienpuntenplan aangeraden om de regelgeving zo aan te passen dat die ruimte er komt. In dit verband wil ik aandacht vragen voor het zogenaamde welstandsvrij bouwen. Is het niet de hoogste tijd om de welstandscommissies af te schaffen? Die commissies zijn vaak een volstrekt overbodige hindernis voor het particulier opdrachtgeverschap. Het is echt niet meer van deze tijd! Burgers die tegen een betere prijs een woning kunnen kopen, moeten daarvoor alle ruimte krijgen. Ik hoor graag hoe de minister daaraan denkt bij te dragen.

De **voorzitter**: Mevrouw Ortega, ik zie dat u wilt interrumperen. Dat kan, maar dat is dan wel uw laatste interruptie.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Dat wil ik, want ik hoor de heer Lucassen van alles zeggen over het kooprecht. Daarvan is hij blijkbaar ook een voorstander.

Op dit moment mogen corporaties huizen al te koop aanbieden. De belangstelling voor die huizen is echter gering. Het kooprecht is een inbreuk op het eigendomsrecht en het moet dan ook zeker toegevoegde waarde hebben. Kan de heer Lucassen mij zeggen waaruit die toegevoegde waarde bestaat, zowel voor de huurders als voor de corporaties?

De heer **Lucassen** (PVV): Ik vraag mij af of die belangstelling wel zo klein is. Misschien willen mensen wel, maar hebben ze de financiële mogelijkheden niet. Dat is de reden dat ik vraag om minder strenge hypotheekregels. Dat kan immers juist deze mensen helpen. Verder ben ik juist met het oog hierop zo benieuwd naar de uitkomst van de proef met koopgarantregelingen. Die waren namelijk bedoeld om het aantrekkelijker te maken een huis van een corporatie te kopen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De corporaties doen al heel veel, waaronder inderdaad koopgarantregelingen en kortingen. Desondanks is de belangstelling gering. Ik herhaal daarom mijn vraag wat de toegevoegde waarde is van het recht om je eigen huis te kopen.

De heer **Lucassen** (PVV): Huurders die langer in hetzelfde huis wonen, hebben vaak geïnvesteerd in die woning. Deze mensen willen graag in hun eigen buurt blijven wonen en dat moeten wij mogelijk maken door hun het recht te geven om de woning te kopen. Ik denk dan ook dat het een heel goede ontwikkeling is. Dat de vraag nu misschien wat laag is, verbaast mij niet, gezien wat er op de hele koopmarkt gebeurt. Het is immers een slechte tijd en dan is de vraag naar koopwoningen sowieso lager dan in economisch goede tijden.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. De fractie van de ChristenUnie had graag een meer integrale woonvisie gezien. Ik zeg dat zeker ook omdat in de motie van de Eerste Kamerfractie van de ChristenUnie expliciet is gevraagd om het huidige beslag van de hypotheekrente op de algemene middelen substantieel te verminderen. Dat aspect komt nergens in de Woonvisie aan de orde. Zelfs de Vereniging Eigen Huis vindt dat er een integraal hervormingsplan voor de woningmarkt moet komen en dus niet alleen voor de huurmarkt. Ik vraag de minister dus nog maar eens waarom de regering zo krampachtig vasthoudt aan de hypotheekrenteaf trek.

De betaalbaarheid. Ik begin daarmee, want de hele woningmarkt zit inmiddels op slot. Het is prima om kritisch naar de huurmarkt te kijken en dat geldt zeker voor zaken als scheefwonen en de positie van de particuliere sector. Het simpelweg duurder maken van huurwoningen leidt er vooral toe dat huurders blijven zitten waar ze zitten, want een duurdere woning biedt daardoor niet meer kwaliteit. De woningmarkt komt hierdoor dus alleen maar nog vaster in het slot te zitten. Intussen komen starters met een inkomen net boven de € 33 000 in de problemen, want voor hen zijn er helemaal geen huizen. De toewijzingsnorm is met andere woorden veel te strak. Natuurlijk moeten er meer woningen komen voor de middengroep, maar de particuliere sector heeft alleen maar interesse voor woningen met een huur boven de € 900. De 25 extra punten in de schaarstegebieden bieden ruimte, maar deze maatregel gaat wel ten koste van de sociale voorraad.

Volgens het kabinet kan het allemaal prima, want de doelgroep voor sociale huur zou 1,9 miljoen huishoudens betreffen op een totaal van 2,4 miljoen corporatiewoningen. Volgens mij is dat een te simpele voorstelling van zaken. Mensen met een inkomen boven de € 33 000 zullen namelijk niet onmiddellijk verhuizen wanneer hun inkomen stijgt. Ik lees al met al veel over de noodzaak om meer woningen te realiseren voor de middeninkomens, maar nauwelijks iets over de noodzaak om voldoende sociale huurwoningen over te houden. Corporaties hebben hierover vaak afspraken gemaakt met de gemeenten. Hebben deze afspraken nog wel enige status?

In de Woonvisie wordt uitgegaan van de wens om het eigenwoningbezit te bevorderen. Er zou een toenemende vraag naar woningen zijn. Ik hoorde het mevrouw De Boer ook al zeggen. Het is natuurlijk prima om aan te sluiten bij de vraag, maar ik constateer ook dat de woningmarkt

momenteel vastzit en dat juist de vraag naar huurwoningen toeneemt. Corporaties willen best woningen verkopen, maar de belangstelling voor deze woningen is nihil. Ziet de minister een mogelijkheid om deze belangstelling bij de mensen op te wekken?

Ook de ChristenUnie-fractie heeft de nodige vragen over het kooprecht. Wij willen net als de heer Lucassen heel graag weten wanneer de Kamer de uitgewerkte voorstellen tegemoet mag zien. Het is prima dat de overdrachtsbelasting is verlaagd. Dat heeft geleid tot 4% extra huizenverkoop, maar blijkbaar was het een tijdelijk effect, want de markt stagneert alweer. Is de minister bereid te overwegen deze verlaging structureel te maken? Mij lijkt dat een goede zaak, want daardoor krijgen mensen meer vertrouwen en zullen ze eerder een woning kopen. Als de minister bereid is om dit te overwegen, zal hij het dan bezien in relatie met de hypotheekrenteaftrek?

In de Woonvisie staat dat wij vastlopen in steeds gedetailleerdere regelgeving en beleid. Waarom doet het kabinet er dan nog een paar regeltjes bovenop door onderscheid te maken tussen schaarstegebieden en overige gebieden? Waarom heeft het kabinet geen uitgebreide analyse gemaakt van het bestaande beleid en heeft het geen voorstellen ter advisering voorgelegd aan de adviesraden?

Er is best wat te zeggen voor de 5% huurverhoging voor inkomens boven de € 43 000. Maar hoelang gaat het kabinet door met dit soort verhogingen? De hoogte van de huren moet immers wel redelijk blijven. Hoe zit het verder met de uitvoerbaarheid van deze maatregel? Mijns inziens vraagt het om een jaarlijkse inkomensstoets. Graag een reactie.

Energiebesparing. Wij hebben vorig jaar uitgebreid gesproken over het stimuleren van energiebesparing door het woningwaarderingstelsel aan te passen. Doordat het kabinet in schaarstegebieden in een keer 25 punten toevoegt, is de prikkel voor energiebesparing kleiner geworden. De ChristenUnie vraagt de minister daarom om het puntenstelsel zo aan te passen dat energiebesparing sterker wordt gestimuleerd. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om corporaties te vragen huurwoningen, waar bij mutatie de extra ruimte voor een hogere huur wordt gebruikt, te voorzien van energielabel A of B. Verder graag een reactie van de minister op het voorstel van Bouwend Nederland om extra hypotheekruimte te creëren voor zeer energiezuinige woningen.

Het is prima dat het kabinet beziet hoe gemeenteraden meer inzicht kunnen krijgen in het grondbeleid. Maar een fundamentele bezinning op het grondbeleid is en blijft nodig. Bouwen binnen de stad is op dit moment veel duurder dan weer een weiland volbouwen, terwijl de maatschappelijke kosten voor infrastructuur en openbaar vervoer dan hoger zijn. Ondertussen heeft het kabinet vanaf 2014 geen geld meer voor stedelijke vernieuwing. Er wordt samen met gemeenten gezocht naar nieuwe financieringsconstructies. Dat is prima, maar die hadden eigenlijk onderdeel moeten zijn van de Woonvisie. De woonplannen voor 2014 worden immers op dit moment opgesteld.

Tot slot nog iets over de toegankelijkheid en de vergrijzing. De ChristenUnie wil dat er een duidelijke definitie wordt geformuleerd voor wat «geschikte huisvesting» is. Dat is huisvesting waarin ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Een nultredenwoning is niet altijd geschikt. De ChristenUnie roept de minister op de criteria van certificaat WoonKeur te hanteren, zodat deze ook geschikt en aanpasbaar zijn bij een zwaardere zorgvraag. Ook moeten er goede cijfers komen over het aantal geschikte woningen, want nu wordt het in veel gemeenten niet bijgehouden. De jaarlijkse opgave is 40 000 geschikte woningen. Toch is er nog geen 40% van de nieuwbouwwoningen geschikt en halen wij bij een productie van 55 000 maar de helft van wat wij nodig hebben.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Het groeipad van 1995 tot 2010 was uitzonderlijk. Door de beschikbaarheid van goedkoop krediet en de



verruiming van de leenvoorwaarden is in deze periode veel vastgoed sterk in waarde gestegen. Hiervan hebben de toenmalige huizenbezitters, kantooreigenaren en indirect, via de wooncorporaties, de huurders geprofiteerd. De situatie is nu sterk veranderd. De onuitputtelijke kredietstroom op de kapitaalmarkt is stilgevallen.

De huidige crisis confronteert ons nadrukkelijk met structurele vraagstukken als de bevolkingsontwikkeling en de toekomstige verdien capaciteit van Nederland. Beide vraagstukken hebben invloed op de volkshuisvesting. Dat geldt zowel voor de krimpregio's waar vergrijzing zichtbaar is, als voor de steden waar de doorstroming stopt. De CDA-fractie maakt zich vooral zorgen over jonge mensen die beginnen of net zijn begonnen met hun wooncarrière. Om starters een kans te geven om te sparen voor een eigen woning willen wij dat er experimenten komen voor tussenvormen, vormen tussen huur en koop. Ziet de minister mogelijkheden voor een constructie waarbij starters eerst de woning huren om die vervolgens te kopen als zij voldoende hebben gespaard voor het eerste aankoopbedrag? Kan hij ervoor zorgen dat banken en woningcorporaties een dergelijk product uitwerken?

Ook moeten jongeren, gesteund door hun ouders, eerder gaan sparen voor grote aankopen. De overheid kan dit volgens het CDA stimuleren. In Noorwegen doet men dit overigens al. Wil de minister ervoor zorgen dat er een aantrekkelijk spaarprogramma komt, zodat mensen fiscaal een bedrag opzij kunnen zetten voor de toekomstige koop van een woning? Banken moeten hier toch ook een markt in zien. Zij zien dan immers starters die goed met hun geld omgaan en een overheid die hen daarbij steunt.

Woningen en gebouwen moeten uitnodigend zijn en bijdragen aan een gemeenschappelijke identiteit. Ze mogen niet leiden tot anonimiteit. Hiervoor is het nodig dat een buurt bestaat uit draagkrachtige mensen. De CDA-fractie ziet graag dat de kracht van de middengroepen meer wordt aangesproken. Daarom moeten wij meer voor deze groepen bouwen. Zij kunnen, bijvoorbeeld via particulier en collectief opdrachtgeverschap, bij de bouw van hun woning worden betrokken. Omdat ze nadrukkelijker sturen op het eindresultaat, zullen bouwondernemingen de bouwkosten wel moeten verminderen, de zogenaamde faalkosten. Kan de minister aangeven op welke wijze hij ervoor kan zorgen dat bouwbedrijven niet langer bijna 6 mld. aan zogenaamde faalkosten over de balk gooien? In 2010 deden ze dat nog wel.

De CDA-fractie heeft er tijdens de algemene politieke beschouwingen voor gepleit dat wij gaan zoeken naar meer financiering vanuit pensioenfondsen, particulieren en woningcorporaties om het bouwen voor middengroepen mogelijk te maken. Veel deskundigen hebben ons verzekerd dat huurwoningen voor middeninkomens kunnen renderen. Van het CDA mag dat ook, omdat investeren net als sparen en innoveren moet lonen. Verder zien wij enorm goede initiatieven tegen knellende regelgeving. Zoals de minister weet, wil de CDA-fractie – anderen hebben er ook wel eens voor gepleit – de regelgeving voor de volkshuisvesting van generiek naar specifiek verschuiven. Daardoor wordt het mogelijk om meer aandacht te besteden aan kleinere initiatieven gericht op maatwerk. Is de minister bereid om hiervoor met nadere voorstellen te komen? Is hij verder bereid om bij nieuwe regelgeving dit motief als leidraad te nemen? Zo'n initiatief zou bijvoorbeeld genomen kunnen worden bij het zorgbeleid en het woonbeleid.

Er zijn op dit gebied al goede initiatieven, bijvoorbeeld de meergeneratiewoning. Ook wel de kangaroewoning genoemd. Families moeten kunnen samenwonen om elkaar zorg en steun te verlenen. Regels voor de fiscaliteit, onder andere gemeentelijke belastingen, de OZB en de sociale zekerheid, verhinderen deze goede initiatieven soms. De minister zou op dit punt eigenlijk een leidende rol, ook ten opzichte van zijn collega's in het kabinet, moeten spelen.



Het levensbestendig maken van woningen. Door middel van domotica is het mogelijk dat mensen langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. De overheid kan middels het innovatiebeleid deze technieken en innovaties stimuleren. Een andere mogelijkheid is het verruimen van tijdelijke huisvesting en huurcontracten, zodat sociale verhuurders kunnen inspelen op de vraag van oudere huurders en hun familieleden. De CDA-fractie ziet graag dat gemeenten hiervoor beleid ontwikkelen, bijvoorbeeld door een woonvisie op te stellen. In deze visie komt de bestaande en de toekomstige vraag naar woningen bij elkaar. De gemeente kan daarmee rekening houden bij het opstellen van het bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en haar afspraken met investeerders, woningcorporaties en beleggers. Maar de minister moet dit ook aanmoedigen door kennis te verspreiden en door regels te veranderen en te versoepelen. Graag de toezegging van de minister dat de regering hiervoor actief beleid zal ontwikkelen.

De CDA-fractie hoort verder graag de toezegging dat het kabinet er met enige voortvarendheid voor gaat zorgen dat gemeenten op basis van het bestemmingsplan een vergunning kunnen verlenen voor de duur van de zorgvraag. Bij veel gemeenten kun je nu een tijdelijke ontheffing krijgen voor aanbouw of bijbouw voor een periode van bijvoorbeeld vijf jaar. Dat zou je moeten richten op de zorgvraag.

Daarnaast ziet de CDA-fractie mogelijkheden om modulaire bouwvergunningen te verlenen. Bij de bouw van een woning wordt er dan al rekening mee gehouden dat de woning stapsgewijs uitgebreid kan worden en zo kan meegroeien met het gezin of latere zorgvragers. Dat is niet alleen goed voor starters, maar ook voor ouderen. Wij vinden dat gemeenten deze mogelijkheden bij de vergunningverlening moeten krijgen, ook met betrekking tot welzijnseisen.

De welstand. Gemeenten zijn nu al vrij om in wijken welstandsvrij te bouwen. Dat probleem is dus al opgelost.

Voorzitter. Voor de voormalige bedrijfswoningen, woningen die vooral op het platteland te vinden zijn, heeft mijn toenmalige college Ruud van Heugten voorstellen gedaan in zijn initiatiefnota Beter wonen op het platteland; introductie van de plattelandswoning. Die voorstellen komen erop neer dat de regels zo worden veranderd dat de woning ook bewoond kan blijven worden. Kan de minister bevestigen dat het wetsvoorstel hiervoor binnenkort bij de Kamer wordt ingediend?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Van Bochove zegt dat het op dit moment al mogelijk is om in bepaalde delen van de stad geen welstand toe te passen. Hoe staat de CDA-fractie tegenover het voorstel van de PVV om de welstand helemaal af te schaffen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het CDA is altijd een voorstander geweest van de huidige wet. Dat betekent dat je in sommige gebieden wel met welstand werkt en in andere niet. Het is aan het gemeentebestuur om te bepalen in welke gebieden wel of niet welstandsvrij gebouwd mag worden. Dat lijkt ook ons de daarvoor aangewezen bestuurslaag.

Voorzitter. Mijn afrondende opmerking betreft het feit dat sommige migranten, bijvoorbeeld immigranten uit EU-landen, behoefte hebben aan een tijdelijk huurcontract voor de periode dat ze in Nederland wonen en werken. Dat geldt ook voor studenten, samenwonenden en mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. De huurbescherming is op dit punt enorm strak geregeld. Wat mij betreft – ik sluit daarbij aan op een suggestie van de heer Verhoeven – zou het aangepast moeten worden. Is de minister bereid om met de Kamer mee te denken over een oplossing voor dit probleem?

De heer **Verhoeven** (D66): Een prachtig verhaal. Dat moet ik de heer Van Bochove nageven. Tegelijkertijd valt mij toch ook op dat het CDA zich een

beetje gedraagt als de kampioen van de tijdelijkheid. De heer Van Bochove zegt namelijk helemaal niets over de langere termijn. Ik doel dan natuurlijk op de voorstellen voor de bouw-btw, de verlaging van de overdrachtsbelasting en de nationale hypotheekgarantie. Dat zijn allemaal tijdelijke maatregelen. Is de heer Van Bochove het met mij eens dat huizenkopers en starters behoefte hebben aan duidelijkheid op de langere termijn?

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij hebben een aantal tijdelijke maatregelen getroffen om de woningmarkt te stimuleren. Toen wij tot die maatregelen besloten, hebben wij al gezegd dat wij de effecten van deze maatregelen zorgvuldig in beeld willen hebben gebracht. Pas als die effecten bekend zijn, nemen wij een beslissing over een eventuele verlenging.

Mijn collega Blanksma heeft bij de algemene politieke beschouwingen al het een en ander gezegd over de Nationale Hypotheek Garantie. In het geval van de overdrachtsbelasting hebben wij de regering gevraagd om uit te zoeken of deze maatregel afdoende werkt en of het nuttig is om deze maatregel te continueren. Wij benadrukken dat zo sterk, omdat er in twee jaar wel 1,2 mld. in wordt gepompt. Als het onvoldoende blijkt te renderen, is het natuurlijk de vraag of wij hiermee door moeten gaan. De verkoop is lichtjes gestegen. Wij zien dat en wij volgen de regeling om daarover in de loop van volgend jaar een definitief besluit te kunnen nemen.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is goed om te wachten totdat de effecten bekend zijn, maar bent u het niet met mij eens dat alles erop lijkt te wijzen dat het niet zo goed werkt als gehoopt? Is het verder niet een verraderlijke valkuil om te wachten tot april of mei 2012 met je definitieve beslissing? Als je zo laat besluit om te stoppen, is dat natuurlijk een verschrikkelijk scenario voor de toch al wankele huizenmarkt en al die onzekere mensen die niet weten wat ze het beste kunnen doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Over de overdrachtsbelasting bestaat natuurlijk helemaal geen onzekerheid: als je voor een bepaalde datum een woning denkt te kopen of te verkopen, weet je precies waar je aan toe bent. Ik zou zeggen: sla je slag voor de regeling afloopt!

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Laat ik om te beginnen de minister bedanken voor het toezenden van de Woonvisie en alle andere stukken die op de agenda staan.

Nooit eerder in de naoorlogse geschiedenis konden zo weinig mensen het huis van hun dromen kopen of huren als tijdens het kabinet-Rutte. Zelden werden zo veel bouwvakkers werkeloos en gingen er zo veel aannemers failliet als onder het kabinet-Rutte! Zelden zal een kabinet zo veel tegenstrijdige besluiten hebben genomen in een tijd van crisis als dit kabinet. En zelden zal er zo veel geldverspilling hebben plaatsgevonden als door de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting. De belastingbetaler betaalt daardoor maar liefst tussen de € 100 000 en € 230 000 subsidie om de verkoop van één extra huis ten opzichte van vorig jaar mogelijk te maken.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik luister altijd met veel belangstelling naar de heer Monasch, omdat hij het altijd zo mooi kan verwoorden. Maar hoever gaat zijn kennis van de geschiedenis eigenlijk? Hij is veel jonger dan ik en ik begrijp dan ook wel dat hij niet aan den lijve de woningnood van de vijftiger jaren heeft meegemaakt. Toen kon geen enkele Nederlander de woning krijgen die hij hebben wilde! De heer Monasch had het over de naoorlogse periode. Welke oorlog bedoelt hij precies?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik gebruikte niet voor niets het woordje «zelden». Ik zie wel dat de heer Van Bochove heel ver in de tijd terug moet gaan om iets te kunnen zeggen ter verdediging van het mislukte beleid van dit kabinet.

De heer **Van Bochove** (CDA): Laat ik een recent voorbeeld noemen. Iets wat de heer Monasch ook nog heeft meegemaakt: in de tachtiger jaren hebben wij woningen neergezet die wij nu alweer moeten opknappen! Zijn historisch besef is blijkbaar wat beperkt.

De heer **Monasch** (PvdA): Laat ik een voorbeeld geven waaruit blijkt waarom ik verder wil gaan. In de schaarstegebieden wordt er zo weinig verhuisd dat de verhuisintensiteit sinds 1929 niet zo laag is geweest. Die is van 10% per jaar gezakt naar 3% à 4% per jaar. En dat komt allemaal door de maatregelen van het kabinet. Die maatregelen zorgen er namelijk vooral voor dat mensen überhaupt geen serieuze plannen voor een verhuizing meer kunnen maken.

Voorzitter. Kortom: zelden hebben zo weinigen het huis van hun droom kunnen kopen of huren. In de troonrede werd nauwelijks of niet gerept over de zorgelijke toestand van de Nederlandse volkshuisvesting en onze bouwsector. De vraag waarom het kabinet hieraan zo weinig aandacht besteedt, was zelfs een vraag in een artikel in Cobouw.

Het kabinet presenteerde deze zomer zijn integrale woonvisie. Integraal! Er staat echter geen enkele maatregel in om de koopmarkt te verbeteren. Wat rest, is paniekvoetbal. De ministers Donner en De Jager besturen als een kip zonder kop de woningmarkt. De maatregelen vliegen alle kanten op. Neem de hoorzitting: daar waren bijna alle partijen vernietigend over het stuk. Men wilde een nieuwe visie, want de Woonvisie van de minister heeft bar weinig met visie te maken.

Het meest recente voorbeeld hiervan was de noodgreep met de overdrachtsbelasting midden in de zomer. Elke makelaar had de minister kunnen vertellen dat dit de slechtste tijd is om te proberen de huizenmarkt te stimuleren. Deze maatregel werd gevolgd door een aanscherping van de hypotheekverstrekking door de banken: en weg was de winst. En nu houdt het kabinet weer vast aan de verlaging van de Nationale Hypotheek Garantie. Daardoor zullen nog meer mensen een huis kunnen kopen. Het amendement voor een budget voor startersleningen – de PvdA hield daar vorig jaar nog een pleidooi voor – is afgewezen. Starters zijn echter bij uitstek de doelgroep die de woningmarkt vlot kan trekken. Tot overmaat van ramp staan wij nu wellicht ook aan de vooravond van een bankencrisis. Het onderpand van de woningen zakt en daardoor komt de financiële positie van banken in gevaar. Ik hoor graag de visie van de minister.

In het geval van de huurmarkt treedt het kabinet zo mogelijk nog kortzichtiger op. Mensen met een huishoudinkomen van meer dan € 33 000 mogen geen corporatiewoning meer huren. Willen ze toch verhuizen dan moeten ze op de markt huren of kopen. Een hypotheek krijgen ze echter niet en een huurwoning op de markt is onbetaalbaar. En wij maar wachten op de markt! Hardwerkende Nederlanders kunnen geen kant meer op.

Maar ook voor huishoudens die minder dan € 33 000 verdienen, is er slecht nieuws. De huren voor woningen voor huurders met inkomens onder de € 33 000 in steden als Eindhoven, Utrecht, Leiden en Amsterdam mogen van het kabinet stijgen met maximaal € 120 wanneer de woning vrijkomt. Wat betekent dat voor een politieagent, een onderwijzer of een verpleegster die graag groter willen wonen? Als iemand € 100 per maand meer kan betalen, dan zal hij merken dat een woning met een extra kamer voor hem helemaal niet haalbaar is. De woning met een huurprijs van € 500, de woning die hij, voordat deze regeling van kracht werd wilde betrekken, is immers veel duurder geworden door de maatregel van

minister Donner. Die € 500-woning moet door deze extra verhoging opeens € 620 opbrengen. De ironie is dus dat elke vrijkomende woning op geen enkele manier een verbetering is voor mensen die een grotere huurwoning willen betrekken. De huurder blijft dus zitten waar hij zit. Elke beweging is een achteruitgang of, op zijn best, handhaving van het huurniveau en de huurkwaliteit. Kortom: dit zijn voorbeelden van het meest kortzichtige volkshuisvestingsbeleid sinds decennia.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch zegt dat huurders blijven zitten waar ze zitten. Ook ik vind dat een probleem. Is de heer Monasch het met mij eens dat wij dit probleem kunnen oplossen door ook de bestaande huren te verhogen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben blij dat u die vraag stelt, want dat was precies de inzet van een van de moties die ik heb ingediend. Wij vroegen in die motie om een huursombenadering. Aedes en de Woonbond hebben hiervoor ook een pleidooi gehouden, want daarmee voorkom je dit soort effecten. De heer Verhoeven gaat het natuurlijk weer niet ver genoeg, maar dat komt waarschijnlijk omdat hij iets te lang in de zon heeft gelopen. De kern van het verhaal is dat een generieke maatregel de gang erin had gehouden. Nu zijn wij echt een dief van onze eigen portemonnee en sterker nog: er is geen prikkel meer om te verhuizen. Mensen komen immers terecht in dezelfde kwaliteit woning als die ze hebben verlaten.

De **voorzitter**: De heer Monasch lokt de heer Verhoeven uit en daarom stel ik hem in de gelegenheid om even kort te reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): De mensen in de zaal en mijn collega's zijn verstandig genoeg om te begrijpen dat de heer Monasch mij in verband brengt met iets wat helemaal niet klopt. Ik ga ervan uit dat hij dat niet meer zal doen en daarom laat ik het er verder maar bij. De volgende keer dien ik hem zeker van repliek.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik verheug mij op zowel de repliek van als de samenwerking met de heer Verhoeven!

Voorzitter. Wat zou er wat ons betreft op korte termijn moeten gebeuren? De minister moet snel komen met een uitgebreid pakket maatregelen, volledig gericht op starters, woningzoekenden, bouwvakkers en bouwbedrijven. De tijd voor halfslachtigheid is voorbij. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting is geldverspilling, pure geldverspilling. Per verkocht huis heeft het de belastingbetaler in de meest gunstige berekening meer dan € 100 000 per huis gekost. Dat geld had de minister bij wijze van spreken beter weg kunnen geven via een «Nationale Rutte Loterij».

Ons voorstel: laten wij de 600 mln. die er nog rest voor de periode 1 januari tot 1 juli 2012, wel goed besteden. Die tijd kunnen wij gebruiken om met elkaar in debat te gaan over de woningmarkt. Wij hebben een pensioenakkoord gesloten. Wij hebben elkaar de hand gereikt over de eurocrisis. Dat moeten wij ook met een woonakkoord kunnen doen. Laten wij allemaal onze schuttersputjes verlaten en samen maatregelen nemen. Wat moet er op de korte termijn gebeuren om die 600 mln. echt effectief in te zetten? Graag een reactie van de minister. Ik stel voor om een deel van dit geld in te zetten voor startersleningen. Dat is de groep waarover iedereen zegt: pas als starters weer gaan kopen, komt de markt in beweging. Je krijgt dan een verhuisfactor van 3,4 en misschien zelfs wel 5. Laten wij daarvoor nu eens 80 mln. gebruiken. Ik stel verder voor om de overdrachtsbelasting voor starters op nul te zetten. De andere kopers en verkopers kunnen in mijn plan nog tot 1 januari gebruikmaken van de regeling, maar in de resterende periode geldt er alleen een 0%-tarief voor starters. Met andere woorden: een koopfeest voor de starters.

Maak budget vrij voor alleenstaanden die in een eengezinswoning wonen. Stel die mensen een verhuispremie in het vooruitzicht als ze in het komende halfjaar gaan verhuizen. Ik zie liever dat mensen zelf hun verhuizing betalen, maar er is heel veel ruimte vrij te maken door alleenstaanden te laten verhuizen uit eengezinswoningen. Handhaaf alsjeblieft de Nationale Hypotheek Garantie! Kies voor maatwerk bij de hypotheekverstrekking. Investeer op plekken waar het op dit moment moeilijk investeren is. Mijn fractie pleit voor een stads- en dorpsvernieuwingfonds en zou daarin graag 100 mln. van die 600 mln. willen storten. Zo kunnen wij de bouw en de leefbaarheid in dorpen en steden echt verbeteren.

Investeer een deel van die 600 mln. in de verbouw voor energiebesparing. Maak daar 75 mln. voor vrij. Maar als de minister de huurmarkt echt in beweging wil krijgen, zal hij Brussel moeten vragen om de maatregel op te schorten die ertoe leidt dat verpleegsters en onderwijzers niet meer kunnen bewegen. Als die maatregel niet wordt opgeschort, blijft de huurmarkt echt op slot zitten.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch rekent uit hoeveel de overdrachtsbelastingmaatregel per woning kost. Ik vind dat een beetje curieus, want wat was er gebeurd als wij die maatregel niet hadden genomen? Waren er dan misschien wel heel veel minder woningen verkocht in plaats van wat meer woningen? Als wij in de min terecht waren gekomen, had dat natuurlijk heel veel meer gekost. De heer Monasch wil zo graag een woonvisie. Er zijn nu vijf maatregelen genoemd. Ik had dan ook verwacht dat hij met een samenhangend verhaal zou komen. Dat doet hij niet. Hoe begrijpelijk ook, maar hij heeft het schrijven van die woonvisie toch echt aan de minister overgelaten. Zijn die vijf maatregelen hetzelfde als de integrale woonvisie van de PvdA?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een plan voor mij liggen met negen voorstellen om de woningmarkt op korte termijn te stimuleren. Ik zal ze mevrouw De Boer zo wel even geven. Ik kan mij haast niet voorstellen dat mevrouw De Boer voorstander is van het subsidiëren van woningen met maar liefst € 100 000 tot € 230 000. Voor andere voorstellen kan mevrouw De Boer natuurlijk altijd terecht bij ons verkiezingsprogramma, want daarin staat precies hoe wij aankijken tegen de koop- en huurmarkt. Ik heb helaas niet de tijd om daar dieper op in te gaan. Ik heb de minister de hand gereikt. Ik heb hem en de andere woordvoerders gevraagd om de schuttersputjes te verlaten. Als mevrouw De Boer problemen heeft met een bepaald onderdeel van mijn verkiezingsprogramma, dan ga ik daar graag met haar over in discussie. Maar kom vooral uit het schuttersputje, want alleen de woordvoerders van de VVD en het CDA doen het nog maar voorkomen dat er nooit iets zal veranderen. Iedere andere VVD'er en CDA'er die ik heb gesproken, geeft toe dat er wel iets moet veranderen. Pas maar op mevrouw De Boer, dat u straks niet de enige bent die nog in deze plannen gelooft.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik had misschien te hoge verwachtingen, maar ik voel mij toch een beetje getroost door de wetenschap dat een aantal van die negen maatregelen oude voorstellen van de VVD zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): U herhaalt zichzelf, maar de PvdA hecht waarde aan haar verkiezingsprogramma en onze woonvisie staat in dat verkiezingsprogramma. Ik wil het u nog wel een keer uitleggen, maar als u nu eindelijk eens ons verkiezingsprogramma leest, hoeft u deze vraag niet meer te stellen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. GroenLinks vindt dat iedereen recht heeft op een betaalbare woning die voldoet aan zijn of haar woonwensen. Keuzevrijheid is daarbij erg belangrijk zowel voor een student als voor een oudere met zorgbehoeften, een alleenstaande, iemand die deel uitmaakt van een groot gezin, gehandicapten en huurders. Sommige bewoners hebben volgens het kabinet echter net even wat meer rechten dan anderen. Dit kabinet ziet huren namelijk als een opstap naar kopen. Dat is volgens het kabinet voor een breed deel van de bevolking de meest wenselijke woonvorm. Wie koophuisje, boompje, beestje heeft, wordt dan ook goed bediend in de Woonvisie van het kabinet. Maar hoe zit het met de mensen die huurhuisje, studenten-huisje of een woonbootje hebben?

Ik mis in de Woonvisie een gebalanceerd en gedragen verhaal. Om aan de woonbehoefte van de toekomst te kunnen voldoen zal de woningmarkt structureel hervormd moeten worden. Geen knip- en plakwerk zoals bij de overdrachtsbelasting, maar echte structurele maatregelen! Het ontbreekt in de maatregelen van het kabinet aan balans. Verschillende fracties hebben al gewezen op de eenzijdige focus op de huurmarkt. De ene na de andere bezuinigingsmaatregel op de huursector drukt het kabinet er doorheen. De miljoenen die worden geïnvesteerd worden in de huursector, staan in schril contrast met de miljarden die jaarlijks in de koopsector worden gepompt. En wij weten allemaal dat dat geld vooral terecht komt bij mensen met een grote portemonnee. De forse huurverhogingen, de bezuiniging op de huurtoeslag en de beperkende inkomensgrens laten niet alleen mensen met een kleine portemonnee de grootste rekening betalen, maar ook de prijs voor de onbalans. En dat leidt weer tot verdere verstopping van de woningmarkt.

Ik bezocht vorige week met mevrouw De Boer Utrecht en daar zagen wij wat het allemaal in de praktijk betekent. Nieuwbouwprojecten kampen met niet verkochte koophuizen en corporaties met lange wachtlijsten. En daaraan wordt dus helemaal niets gedaan! Daardoor wordt die verstopping echt steeds erger.

Mensen kunnen geen woning vinden. Ze moeten daardoor noodgedwongen in hun te kleine woning blijven zitten. Huurders zien verder ruim een kwart van hun inkomen opgaan aan woonlasten, wat hen belemmert om hun wooncarrière te vervolgen.

Kopen is wat het kabinet betreft de oplossing. Maar waar kun je een woning kopen van € 148 500 of particulier huren? Een politieagent zou dan meer dan 30% van zijn inkomsten kwijt zijn aan woonlasten. Dat zou het echte gevolg van deze maatregel en van de EU-inkomensgrens zijn. Het lijkt erop dat het kabinet van huren een tweederangs woonvorm wil maken. Keuzevrijheid op de woningmarkt vindt GroenLinks heel belangrijk. De een huurt liever en de ander wil heel graag zijn huurwoning kopen.

Om aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, is het volstampen van het schaarse Nederlandse groen geen oplossing. Dat is geen optie voor ons, want alleen een herstructurering, slim omgaan met ruimte via stedelijke verdichting, onderhoud van het huidige woningbestand en transformatie zijn een duurzame oplossing voor ons woningtekort. Liever een oude kazerne ombouwen – daar zagen wij een mooi voorbeeld van in Utrecht – of een braakliggend terrein in de binnenstad volbouwen, dan bouwen in weilanden of ander groen.

Wij zijn een voorstander van een btw-verhoging op arbeid in de bouw. Maak die maatregel nu eens structureel. Dat zou heel veel opleveren. Ook het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap vergroot de keuzevrijheid van mensen en hun mogelijkheden om vrijzinnig te bouwen. Ik kan mij wat dat betreft aansluiten bij wat de heer Van Bochove hierover heeft gezegd.



De **voorzitter**: De minister breekt even bij u in, want hij vreest dat hij u verkeerd begrijpt.

Minister **Donner**: Had u het nu echt over een btw-verhoging in de bouw? Dat werkt volgens u goed uit?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dan heb ik mij versproken, want ik bedoel natuurlijk btw-verlaging. Een dergelijke btw-verlaging leidt tot meer werkgelegenheid in de bouw en tot meer gerealiseerde woningen. Voorzitter. Ik was gebleven bij het particulier opdrachtgeverschap. De heer Van Bochove heeft daarvoor aandacht gevraagd. Ik kan mij bij hem aansluiten. Ik denk dat dit veel beter past bij de keuzevrijheid die mensen willen hebben, dan het zomaar afschaffen van de welstand. Ten slotte wil ik aandacht vragen voor mensen met een zorgbehoefte. Het CDA en GroenLinks hebben hierover enkele weken geleden een motie ingediend, want hier is nog een wereld te winnen. De ChristenUnie heeft veel aandacht besteed aan energiebesparing en bij wat mevrouw Ortega daarover heeft gezegd, sluit ik mij graag aan.

Minister **Donner**: Voorzitter. Wij bespreken vandaag de Woonvisie, een stuk waar in eerste instantie de Eerste Kamer om heeft gevraagd. Toen de Eerste Kamer daarover een toezegging had gekregen, heeft ook de Tweede Kamer om een dergelijk stuk gevraagd. Ik zeg maar eerlijk dat wij er, nog voordat er een pen op papier was gezet, van uitgingen dat een aantal partijen onze visie ongetwijfeld onvoldoende zou vinden. Het valt uiteindelijk dan ook nog wel mee.

De heer Monasch schetst natuurlijk weer een somber wereldbeeld: het beeld dat het nog nooit zo erg is geweest. Hij is al geweest op de situatie in de jaren vijftig, maar ik zou hem toch ook willen herinneren aan de tijd dat ik mijn eerste woning moest kopen. Dat was de periode vlak na het kabinet-Den Uyl. Toen stond de rente op 13% en was de woningmarkt volkomen ingestort. Maar ook dat hebben wij overleefd.

De heer Monasch stelt verder dat de mobiliteit nog nooit zo laag is geweest. Ik moet hem er dan toch op wijzen dat het aantal mutaties in de sociale huursector landelijk gezien niet is afgenomen. Dat aantal ligt op 8%. Hij wees verder op de vreselijke situatie in Amsterdam waar de mobiliteit van 10% naar 4% zou zijn gezakt. Uit de cijfers van de corporatiesector blijkt echter dat de mobiliteit niet sterker is gezakt dan de afgelopen jaren, maar in 2010 zelfs is gestegen. In 2007 bedroeg de mobiliteit 6,8%, in 2008 6,9% en in 2009 – toen was minister Van der Laan verantwoordelijk – zijn wij gezakt naar 5,3%. Inmiddels zitten wij weer op 6,5%. Verder zijn dit natuurlijk cijfers voor Amsterdam, een stad waar de PvdA al jaren het bouwbeleid en het woonbeleid beheerst. En dat men in Amsterdam met problemen kampt, is duidelijk.

De heer **Monasch** (PvdA): Ontkent de minister dat op dit moment het percentage bij de woningcorporaties in Amsterdam op 4% ligt.

Minister **Donner**: Ik krijg deze cijfers en ik ...

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat u de jaren vijftig nodig hebt om tegen de burger te kunnen zeggen: gaat u maar slapen, want toen was het nog erger. Ik denk niet dat burgers daar iets aan hebben. Het gaat burgers om de situatie nu en die is dat de middeninkomens geen kant op kunnen en de verhuising bij Stadgenoot Amsterdam onder de 4% is gezakt. Als u dat probeert te ontkennen, probeert u op een Colijn-achtige manier de burgers in slaap te sussen. De werkelijkheid is dat mensen graag naar hun droomhuis willen, maar dat hen dit onmogelijk wordt gemaakt.



Minister **Donner**: Ik probeer allerm minst te ontkennen dat wij op dit moment een landelijk probleem hebben met de woningmarkt. De gebrekkige mobiliteit zowel op de koop- als op de huurmarkt maken daar onderdeel van uit. U wees echter heel in het bijzonder op de schrijnende situatie in Amsterdam, waar de mobiliteit door het beleid van dit kabinet ingezakt zou zijn. Ik geef u verder alleen maar de cijfers die de corporaties mij hebben gemeld. De cijfers over 2011 zijn nog niet bekend, maar het dieptepunt lijkt al in 2009 bereikt met een percentage van 5,3. In 2010 was er, zoals gezegd, alweer sprake van een stijging naar 6,5%. De heer Monasch herhaalt herhaaldelijk hoe belangrijk beleid op dit terrein is. Ik wijs hem er dan toch op dat Amsterdam juist te kampen heeft met het probleem dat de woningmarkt, maar zeker de huurmarkt bijna helemaal dicht geregeld is. Wij hebben inderdaad een probleem. Dat geef ik toe. Maar om Amsterdam als voorbeeld te noemen van hoe vreselijk het is, is mij te kort door de bocht. Ik heb dan ook geprobeerd om het te relativiseren door u de cijfers te geven die ik van de corporaties heb ontvangen.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Donner refereert nu wel aan de periode voordat zijn maatregelen van kracht werden. Onder zijn bewind zijn de middeninkomens met € 33 000 of meer wel heel hard getroffen, want zij kunnen niet meer terecht in corporatiewoningen. Onder het bewind van de minister zijn de huren in heel veel plaatsen, en zeker niet alleen in Amsterdam, gaan stijgen. Een huurder die wil verhuizen, gaat er daardoor op geen enkele manier op vooruit. Hij komt gewoon in een vergelijkbare woning terecht. Uw ambtenaren kunnen u van alles influisteren, maar het is en blijft allemaal wel het gevolg van uw maatregelen.

Minister **Donner**: Ik ga niet terug naar de jaren vijftig. Ik geloof dat dat de heer Van Bochove was. Ik ging terug naar de periode kort na het kabinet-Den Uyl. Toen stond de hypotheekrente op 13% en was het voor starters heel moeilijk om een woning te krijgen. Gelukkig hadden wij toen al wel de hulp van de hypotheekrenteaftrek, een regeling die in die periode zeker geen onderwerp van discussie was. Maar ook die bood niet altijd soelaas. Maar goed, daar gaat het ook helemaal niet om, want zoals ik al zei, geef ik zonder meer toe dat wij met flinke problemen te kampen hebben. Het gaat ook niet om mijn redeneermethode. Ik gaf aan dat uw redeneermethode met een verwijzing naar Amsterdam niet deugt. U wijst nu weer op de maatregel voor inkomens vanaf € 33 000. Ik wijs u er dan op mijn beurt wel op dat die maatregel in de Woningwet staat. Daar zal die maatregel dan ook geëffectueerd worden. Op dit moment is die maatregel preparatoir al wel ingevoerd, maar de maatregel is dus nog niet echt ingevoerd. Andere maatregelen zullen wij inderdaad wel sneller moeten invoeren.

Sommige sprekers verwijten mij dat de visie van het kabinet niet gericht is op de lange termijn. Ik herken mij niet in die kritiek. Centraal in de Woonvisie staat dat een oplossing van de structurele problemen een kleinere rol van de overheid en een grotere rol van de markt vergt. Dat geldt zowel voor huren als voor kopen. Op dit moment wordt namelijk de marktwerking door verregaande overheidsregulering verstoord. Gevolg daarvan is dat veel kopers en huurders niet de keuze kunnen maken die bij hun woonwensen past.

Uiteraard betekent het niet dat ik overal wil gaan kappen. Ik probeer binnen het kader van de uitgezette lijnen te komen tot verruiming van het huurbeleid boven de grens van € 43 000 en tot toewijzing beneden de grens van € 33 000. Vorige week hebben wij ook over dit onderwerp gediscussieerd en toen was er een omroeporganisatie aanwezig die mij een pakkende poster heeft gegeven met de boodschap dat ik vooral Jan Modaal ruimte moest geven in de woningbouw. Ik wijs erop dat de

modale inkomens grens op € 33 000 ligt. De maatregelen die de corporaties op dit moment geleidelijk introduceren, realiseren dat. Dat levert moeilijkheden op, zeker in de eerste fase, voor mensen net boven de € 33 000-grens. Dat is onmiskenbaar. Het is echter zeker een overgangs- en invoeringprobleem. Ik zal straks overigens nog iets meer zeggen over de signalen die erop duiden dat er verandering plaatsvindt.

De **voorzitter**: Voordat ik mevrouw Karabulut het woord geef, herinner ik de leden eraan dat zij ook in de termijn van de minister maximaal twee keer mogen interrumperen. Dat kan, gezien de tijd, echt niet anders.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wij komen nog te spreken over de € 33 000-grens, de Europese maatregel en het gedrag van de minister. Ik heb namelijk een VAO aangevraagd.

Ik heb een meer fundamentele vraag. Ik heb de minister gevraagd of het hem gaat om meer of minder marktwerking of om de vraag hoe er meer goede betaalbare woningen bij kunnen komen.

Minister **Donner**: Het gaat mij niet om de instrumenten, maar om het doel dat mensen zo veel mogelijk kunnen wonen in een woning van hun keuze en een woning die aansluit op hun middelen. Voor een deel is dat een kwestie van betaalbare woningen. Dat is op dit moment minder een probleem, doordat wij in de sociale sector een onderscheid maken tussen mensen met een inkomen boven en onder de € 33 000. Voor de lage inkomens is er daardoor een ruimer aanbod. Bij de groep tussen € 33 000 en € 43 000 doen zich op dit moment knelpunten voor en dan vooral bij de mensen dichtbij de € 33 000. Ik zie overigens zowel bij de institutionele beleggers als bij de corporaties een grotere bereidheid om zich in dat segment te bewegen. Boven de € 43 000 zal het woningaanbod ruimer worden, zodat, in lijn met het beeld dat de heer Verhoeven schetst, in de huursector de waarde van de woning beter aansluit op het inkomen van de huurder.

De beweeglijkheid op de huurmarkt wordt verder mede bepaald door de mogelijkheden voor mensen om door te stromen naar de koopmarkt. De koopmarkt zit op dit moment om een aantal redenen op slot. Een van die redenen is inderdaad het feit dat de banken de hypotheekvoorwaarden hebben aangepast. Dat is misschien niet wenselijk voor de koopmarkt, maar vanuit een breder perspectief is dat wel degelijk noodzakelijk om tot een houdbare banksector te komen. Het gaat daarbij om beleid dat de Kamer in een ander verband wel degelijk billijk en wenselijk heeft geacht. Binnen beide sectoren moeten wij dus de doorstroming bevorderen. De extra huurverhoging voor mensen met een inkomen boven de € 43 000, de 25 extra punten en het kooprecht, dat conform een toezegging van de minister-president nog voor het einde van het jaar zal worden ingediend, en de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting zijn allemaal maatregelen om de doorstroming te bevorderen.

De **voorzitter**: Ik vraag toch ook de minister om zo kort mogelijk te antwoorden. Ik probeer de leden te dwingen om zo kort mogelijke interrupties te plaatsen en dan ...

Minister **Donner**: Ik heb in deze korte tijd wel de meeste vragen beantwoord!

De **voorzitter**: Als de leden dat ook zo ervaren, dan vind ik dat u het heel goed hebt gedaan. Maar als ik naar de gezichten kijk, ben ik daar niet helemaal zeker van.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit is best wel treurig. Wij hebben het over de Woonvisie van het kabinet en de minister denkt in een paar minuten alle

vragen beantwoord te hebben. Ik heb in ieder geval nog geen antwoord gekregen op mijn vraag of het het kabinet om de marktwerking gaat of om goede en betaalbare woningen. Gelukkig zegt de minister dat hij niet kiest voor marktwerking maar voor zo veel mogelijk goede betaalbare woningen.

Minister **Donner**: Nee. Dat zeg ik niet. Ik zei dat ...

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, mag ik misschien uitspreken?

Minister **Donner**: Wij blijven natuurlijk discussiëren als men mij iedere keer iets anders in de mond legt dan ik heb gezegd. Ik zei dat het mijn doel is dat mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze en overeenkomstig hun beschikbare middelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als dat het doel is, dan is marktwerking dus niet het doel. Dat moet de minister met mij eens zijn. En als hij echt achter zijn woorden staat, dan moet hij het ook met mij eens zijn dat de consequentie van zijn redenering is dat mensen de keuze moeten krijgen tussen kopen en huren. De minister kan dan met andere woorden niet vasthouden aan wat er in de Woonvisie staat, want daarin wordt kopen juist gepropageerd.

Minister **Donner**: Ik ben het geheel met vrouw Karabulut eens dat marktwerking niet het doel is. Ik constateer echter ook dat, gegeven de huidige situatie, meer marktwerking en een kleinere overheid van wezenlijk belang zijn om ons doel te bereiken dat meer mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze en overeenkomstig hun beschikbare middelen. Dat betekent niet dat ik marktwerking over de hele linie wil, want wonen blijft een eerste levensbehoefte. Derhalve zal er altijd een segment zijn dat beschermd moet worden. Woningen zullen – het zijn immers duurzame investeringsgoederen – nooit als warme broodjes over de toonbank gaan. Ik houd dus vast aan mijn uitgangspunt «minder overheid en een grotere rol voor de markt». Binnen het huidige beleid wordt er verder van uitgegaan dat mensen een vrije keuze moeten kunnen maken tussen huren en kopen. Dat laat onverlet dat ik het, zoals ook aangegeven in de Woonvisie, uit een maatschappelijk oogpunt, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de woningvoorraad, beter vind dat een groter deel van de bevolking eigenaar is van zijn woning. In die zin heb ik dus inderdaad een zekere voorkeur voor koop. De vrije keuze blijft voorop staan. Ik zal niemand opleggen: gij zult huren, gij zult kopen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, ...

De **voorzitter**: Nee, mevrouw Karabulut, eerst een opmerking over de orde. Ik heb u al gezegd dat u maximaal twee interrupties hebt. U kunt natuurlijk nu uw tweede interruptie inzetten, maar dat is dan wel uw laatste.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat zal ik niet doen, maar ik wil wel opmerken dat de lengte van de antwoorden van de minister in geen verhouding staat tot de interruptiemogelijkheden van de Kamer. Maar goed, dat is aan u.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik hoop dat ik hem goed citeer, maar volgens mij zei de minister: minder overheid, meer markt. Hij denkt dat meer mensen daardoor een huis kunnen vinden dat voldoet aan hun woonwensen en aansluit bij hun inkomen. Wat vindt de minister dan van de hypotheekrenteaftrek? Dat is immers ook een overheidsingreep die de

markt verstoort. Bovendien zorgt de hypotheekrenteaftrek ervoor dat heel veel mensen in een huis wonen waar ze eigenlijk niet in kunnen wonen. Ik wijs daarvoor maar op de hypotheekschuld van 640 mld., een schuld die inmiddels niet meer gedekt wordt door de waarde van de huizen. Mensen hebben een schuld en daardoor kunnen ze niet wonen in de woning van hun voorkeur. Ze kunnen die schuld immers niet betalen. Laat dit niet zien dat de hypotheekrenteaftrek marktverstoring werkt?

Minister **Donner**: De hypotheekrenteaftrek heeft net zo min een verstoringende werking als een aantal andere regels die wij ook in stand zullen houden. Ik noem u als voorbeeld de huurbescherming. Dat laat onverlet dat het een onderdeel van de Woonvisie is. U haalt verder de lange en de korte termijn door elkaar. Op de korte termijn is de omvang van de totale hypotheekschuld inderdaad een probleem. Dat was ook de aanleiding voor de banken om te komen tot een verscherping van de voorwaarden waaronder hypotheekleningen worden verstrekt. Het kabinet heeft in de Woonvisie gesteld dat het om de vraag gaat onder welke voorwaarden wij ook op langere termijn perspectief kunnen blijven bieden op hypotheekrenteaftrek. Dat is inderdaad een wezenlijk element, maar dat laat onverlet dat het kabinet, gegeven de huidige situatie op de woningmarkt, het eminent onverstandig acht om een discussie te beginnen over de hypotheekrenteaftrek. De wijziging in de regels van de banken laat wel zien hoezeer de hypotheekleningen van invloed zijn op de doorstroming en de bereidheid om een huis te kopen. Nu een discussie beginnen over een verandering van de hypotheekleningen, een verandering die eigenlijk door de banken zelf en dus zonder overheidsbemoeienis is gerealiseerd, is onverstandig, gezien de gevolgen daarvan voor het vertrouwen van mensen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het met de minister eens dat er aan de huurkant ook bepaalde dingen in stand moeten worden gehouden. Ik wil de hypotheekrenteaftrek, overigens net als de minister, dan ook niet afschaffen. Ik wil er wel voor zorgen dat mensen hun schuld binnen dertig jaar afbetalen. Dat levert ook geld op en daardoor kun je de overdrachtsbelasting definitief afschaffen. Mijn fractie werkt aan een voorstel met die inhoud en ik ben dan ook benieuwd wat de minister van deze gedachtegang vindt. Ik krijg van zijn eerste reactie op mijn vraag namelijk het gevoel dat al de bouwsteentjes die hij daarin vervlecht, op zijn plek zouden vallen als hij het voorstel van D66 overneemt.

Minister **Donner**: De gedachte dat een woning binnen dertig jaar afbetaald moet worden en dat er na dertig jaar geen hypotheekrente meer mag worden afgetrokken, is al een onderdeel van de fiscale wetgeving.

De heer **Verhoeven** (D66): Het gaat mij om het aflossen van de schuld!

Minister **Donner**: Het doet er niet toe of de schuld is afgelost. Het gaat erom of men dan nog recht heeft op hypotheekrenteaftrek. U constateert een probleem en verbindt daaraan de vraag of de hypotheekrenteaftrek zou moeten worden aangepakt. Ik wijs u erop dat het al onderdeel van de belastingwetgeving is dat iemand maximaal dertig jaar de hypotheekrente mag aftrekken. Of iemand daarna een hypotheek aanhoudt zonder aftrek, is iemands eigen keuze. Ik hoef dat niet voor mensen te beslissen. Ik zie dan ook niet in wat de meerwaarde van uw voorstel is. Natuurlijk is het uit een algemeen economisch oogpunt wellicht wenselijk dat wij overgaan op annuïteiten. Die verandering is echter al door de banken ingezet. Een dergelijke verandering hoeft dan ook niet primair het gevolg van overheidsbeleid en overheidsvoorschriften te zijn. Overigens hoorde ik u dat zelf ook bepleiten. U zei immers dat de verhoudingen meer dan

voorheen bepaald zouden moeten worden door vraag en aanbod en dat er niet op allerlei punten moet worden ingegrepen. Het maakt echter allemaal onderdeel uit van de Woonvisie. Naar mijn mening wordt het ook te vaak vergeten in de discussie over onevenwichtigheden tussen huur- en koopmarkt. Ik wijs er nogmaals op dat ook dit kabinet de huren voor mensen met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 op het niveau van de prijsstijging houdt. Dat gebeurt al sinds jaren. Dat doen wij in een tijd dat de koopsector geconfronteerd wordt met een daling van de waarde van woningen van 10% en dat dus bij gelijkblijvende lasten. Wij zien dus toenemende lasten voor de koopsector en gelijkblijvende lasten voor de huursector. Dat is een element dat bepalend is voor het evenwicht in de markt. In de Woonvisie zitten beide sectoren evenwichtig. Het gaat mij daarbij om doorstroming in beide sectoren en om de mogelijkheid dat mensen de woning van hun keuze kunnen vinden. De prijs die men daarvoor moet betalen, moet verder dichterbij komen te liggen bij de reële waarde van de huurwoning of de koopwoning.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De minister wijst erop dat er in de huursector sprake zou zijn van gelijkblijvende lasten, maar de bedragen die gemoeid zijn met de hypotheekrenteaf trek zijn natuurlijk wel aanmerkelijk hoger dan de bedragen die gemoeid zijn met de huursector. De minister gaf aan dat keuzevrijheid voor hem voorop staat. Hij zei dat inderdaad, maar onmiddellijk daarna zei hij ook dat hij vooral kopen wil stimuleren. Dat laat wel zien dat huren in zijn ogen een tweederangs vorm is. Waarom kiest hij er niet voor om die twee vormen gelijkwaardig te behandelen? Hij kan de keuze daartussen dan echt aan de mensen zelf overlaten.

Minister **Donner**: Uit onderzoeken in meerdere landen is gebleken dat het uit een oogpunt van maatschappelijke continuïteit en stabiliteit te prefereren is dat mensen eigenaar zijn van hun woning. Dat schept grotere verantwoordelijkheid ten aanzien van het onderhoud. In steden als Singapore heeft het er zelfs toe geleid dat 80% van de woningen in bezit is van particulieren. Voor de eigenaars heeft men organisaties in het leven geroepen, vergelijkbaar met de Nederlandse woningbouwcorporaties, die het onderhoud verzorgen.

Mijn voorkeur voor koop verandert natuurlijk niets aan de keuzemogelijkheden van mensen. In de Woonvisie is er immers van uitgegaan dat individuele mensen zelf een keuze moeten kunnen maken tussen koop en huur. Op macro-structureel niveau spelen factoren die maken dat koop in mijn ogen wenselijker is dan huur.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): In Amerika werden mensen juist gestimuleerd om een huis te kopen. En Amerika laat wel zien dat dat niet per definitie beter is! Ik denk dat de minister te gemakkelijk over dit soort tegenvoorbeelden heen stapt. Ik blijf erbij dat keuzevrijheid voorop dient te staan. Daar hoort een positieve stimulans bij en niet de stokken waarvoor het kabinet kiest.

Minister **Donner**: Potentieel is dit een geldig politiek verschil van mening over de vraag wat op de langere termijn wenselijker is voor de samenleving. Ik herken mij echter niet in het beeld dat het kabinet met stokken werkt. De maatregelen die het kabinet wenst te treffen, zijn namelijk juist bedoeld om de doorstroming te bevorderen en de betaalbaarheid in stand te houden, in het bijzonder in de huursector. Wij hebben immers gekozen voor inflatievolgend huurbeleid en de huurtoeslag. Verder proberen wij het vertrouwen van mensen in stand te houden door de hypotheekrenteaf trek niet aan te passen, de overdrachtsbelasting tijdelijk te verlagen en de risico's bij hypotheeken te beperken.

Van verschillende zijden is gesteld dat het vertrouwen het meest is gediend met duidelijkheid over wat er na 1 juli met de overdrachtsbelasting gebeurt. Dat zie ik, eerlijk gezegd, niet zo. De heer Van Bochove wees er al op dat er duidelijkheid is tot 1 juli. Tot die tijd kan men van de verlaagde overdrachtsbelasting profiteren. Dat is een stimulans voor mensen om op korte termijn te kopen en te verkopen. Ik zie dus niet in waarom duidelijkheid over de situatie na 1 juli het vertrouwen zou bevorderen. In eerdere discussies is mij door verschillende fracties in de Kamer steeds maar weer voorgehouden dat ik wat aan de overdrachtsbelasting moest doen, omdat die belasting werkt als een boete op verhuizen. Het kabinet heeft daaraan gehoor gegeven en wat nu? Men houdt pleidooien om deze verlaging per 1 januari af te schaffen en het geld ergens anders voor te gebruiken. Overheidsbeleid moet iets duurzamer zijn dan dat.

De **voorzitter**: De heer Monasch voor zijn laatste interruptie.

De heer **Monasch** (PvdA): Als dit een serieuze reactie op een serieus voorstel is, dan ...

Minister **Donner**: Ik kom er nog op terug.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister ging over naar een ander onderwerp en aangezien hij altijd nogal veel tijd neemt voor een onderwerp, dacht ik ...

De **voorzitter**: De minister is nog bezig met zijn inleiding.

Minister **Donner**: U hebt maar één vraag gesteld en dan neem ik natuurlijk zeker de tijd om erop in te gaan!

Voorzitter. De heer Verhoeven zei: de visie is niet integraal en alleen een integrale hervorming helpt. Dat bestrijd ik: de visie is net zo integraal als zijn alternatieven. Alleen geloof ik niet dat iets pas een visie wordt als ik op alle punten wijzigingsvoorstellen doe. Ik beluister tegelijkertijd dat hij drie aspecten al voldoende vindt voor een integrale visie, namelijk de annuïteitenhypotheek invoeren, inkomen en huur meer met elkaar in overeenstemming te brengen – dat is een uitbreiding van het kabinetsvoorstel tot boven de inkomensgrens van € 43 000 – en meer inzicht in de kostprijs. Ik durf de stelling wel aan dat het stuk dat ik heb voorgelegd, meer aspecten omvat dan deze drie. Naar die maatstaf gemeten is mijn visie dan ook integraler dan de zijne.

Mevrouw Karabulut. Ik ben al ingegaan op haar vraag over het evenwicht tussen huren en kopen.

De heer Monasch. Hij is gekomen met een eigen visie en een negenpuntenvoorstel. Ik zal zeker bezien wat er mogelijk is. Probleem is wel dat hij geld voor zijn maatregelen zoekt in het herinvoeren per 1 januari van een overdrachtsbelasting van 6%. Volgens hem levert dat tot 1 juli 600 mln. op. Dat geld gebruikt hij voor maatregelen die de overheidsbegroting structureel belasten. Hij wil de overdrachtsbelasting voor starters bijvoorbeeld op 0% vastzetten. Is het de bedoeling dat die maatregel ook op 1 juli eindigt? Hij trekt verder 100 mln. uit voor stedelijke vernieuwing. Komt daaraan ook een einde op 1 juli? Hij vernippert onze maatregel door het geld over een groot aantal kleinere maatregelen te verdelen. Dat staat haaks op de Woonvisie, want het kabinet heeft nu juist geconstateerd dat veel belemmeringen ontstaan door ad hoc-interventies in de woonmarkt. Het kabinet meent verder dat het schadelijk is voor het vertrouwen door de einddatum van 1 juli plotseling te verplaatsen naar 1 januari. Ik vraag mij bovendien af of de door de heer Monasch voorgestelde maatregelen hetzelfde effect hebben als de kabinetsmaatregelen.



De **voorzitter**: De heer Monasch wil nu blijkbaar wel zijn tweede interruptie plegen.

De heer **Monasch** (PvdA): Een teleurstellende reactie. Ik pleit voor 100 mln. voor een stads- en dorpsvernieuwingsfonds. Een dergelijk fonds bestond al in het begin van de jaren negentig en ik bedoel natuurlijk: voor investeringen. Wij kiezen voor een investeringsfonds met een eenmalige voeding, omdat het een enorm multipliereffect heeft.

De minister moet verder ook echt in de spiegel kijken, want zijn maatregel werkt niet. En wat erger is: het is vreselijke geldverspilling. Wie in dit huis durft voor te stellen om de verkoop van een huis met € 100 000 tot € 250 000 te subsidiëren? Dat is wel wat de minister met deze tijdelijke maatregel doet.

De **voorzitter**: Een vraag graag.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij moeten bepalen of het op dit moment nodig is. Ik denk van niet, want het is een enorme geldverspilling. Is het niet beter om dat geld tot 1 juli echt effectief in te zetten? Het kabinet zegt een uitgestoken hand graag te accepteren en mijn uitgestoken hand is dat wij in de tussentijd gaan praten over een integrale hervorming. Nu gaat het fout. Deze maatregel werkt niet en laten wij bekijken hoe wij dit geld beter kunnen inzetten.

Minister **Donner**: De heer Monasch noemt een aantal maatregelen die volgens hem meer effect hebben dan de maatregelen van het kabinet. Wij spreken nu over een situatie waarin de verlaging van de overdrachtsbelasting helaas binnen korte tijd gevolgd werd door een aanpassing door de banken van de regels voor hypotheekrente en door nieuwe onzekerheden over de ontwikkelingen op de langere termijn. Dat is de reden waarom ik twijfel aan het nut van het subsidiëren van starters. Ik denk niet dat dit zo effectief is, want het grootste probleem op de woningmarkt is dat mensen geen woning willen kopen voordat ze een koper voor hun eigen woning hebben gevonden. Ik zie niet in hoe wij maatregelen kunnen treffen die in de periode tot 1 juli een groot effect hebben op deze situatie. Het bedrag waarmee de heer Monasch dit wil stimuleren, is immers relatief gering. Als het waar is dat mijn maatregel geen effect heeft, lijkt mij de verwachting gerechtvaardigd dat door zijn maatregel de mutaties op de overige markten alleen maar verder zullen inzakken. Nogmaals, het klinkt mooi en het zal het zeker goed doen in de beeldvorming, maar eerlijk gezegd zijn al deze kleinere maatregelen alleen maar symptoombestrijding. Dat is niet wat het kabinet wil, want het kabinet is ervan overtuigd dat de woningmarkt niet primair als gevolg van overheidsbeleid in beweging zal komen. Die markt komt alleen maar in beweging doordat mensen meer vertrouwen krijgen in de lange termijn.

De heer **Monasch** (PvdA): De kernvraag is toch of wij niet bezig zijn om ons in crisistijd kapot te bezuinigen. Ik denk van wel en ik vind dan ook dat wij moeten zien of er tijdelijke maatregelen mogelijk zijn om uit de crisis te komen. Dat is de kern van het PvdA-voorstel. Dat voorstel richt zich dus op twee elementen: de starters en investeren in plekken waarvoor nu moeilijk kapitaal aangetrokken kan worden, omdat de markt niet meedoet. Wij willen daarvoor tijdelijke maatregelen nemen. Als de minister vindt dat die periode verlengd moet worden tot een jaar, dan praat ik daarover graag verder met hem. Maar voor nu: kijk alstublieft goed naar ons voorstel voor starters en investeringen waar de markt het laat afweten!

Minister **Donner**: De maatregelen van het kabinet hebben net zo goed effect op de situatie van starters als op de situatie van welke andere groep dan ook. Het verschil tussen onze voorstellen is dan ook voornamelijk dat



de heer Monasch wil dat de starters ook die laatste 2% overdrachtsbelasting niet hoeven te betalen. Verder is de daling net zo groot als voor andere groepen. Ik zou er de Handelingen op na moeten slaan, maar volgens mij herstellen wij dan echt de situatie die de Kamer eerder juist wilde aanpakken door de overdrachtsbelasting af te schaffen. De overdrachtsbelasting zou volgens de Kamer immers een boete stellen op mutaties. Meer in het algemeen: het kabinet heeft juist laten zien dat het, ook in tijden van bezuinigingen, bereid is om zinvolle maatregelen te overwegen. Wij willen echter niet heen en weer gaan rennen om telkens maar weer andere zaken aan te kunnen pakken. Steeds maar weer met andere maatregelen komen, bevordert het vertrouwen in de markt namelijk zeker niet.

Voorzitter. Dat brengt mij bij de vraag van mevrouw Ortega naar het beslag dat de hypotheekrenteafrek legt op de overheidsmiddelen. Het antwoord daarop is: nul. Of mevrouw Ortega zou ervan uit moeten gaan dat het inkomen van iedere burger eigendom van de overheid is en dat alles wat de overheid niet in de vorm van een belasting afpakt van haar burgers een uitgave van de overheid is. Het beslag van de hypotheekrenteafrek op de overheidsmiddelen is dus nul komma nul! Het is gewoon inkomen dat de burger gelaten wordt. De kern van de discussie over de hypotheekrenteafrek is dan ook de vraag of een aanpassing van die afrek, een lastenverzwaring, een goed middel is om de kosten die de overheid elders maakt te financieren. Zo ja, dan spreken wij dus feitelijk over een lastenverzwaring ten laste van huiseigenaren. Als men de lasten binnen dezelfde categorie wil verschuiven, dan raakt men daarmee aan een heel andere discussie. Maar ik heb de discussie over de hypotheekrenteafrek altijd beluisterd als een discussie over lastenverzwaring en overheidsinkomsten. Ook om die reden is het kabinet niet bereid om deze discussie op te starten.

De heer Lucassen vroeg naar de strengere hypotheekregels. Ik wijs hem erop dat volledige financiering van de aankoopprijs, de kosten koper en de overdrachtsbelasting mogelijk blijft. Bijna 70% van de totale markt wordt bovendien door de Nationale Hypotheek Garantie gedekt. Daarvoor geldt de code niet, maar een set andere criteria. Ik wijs er verder op dat het kabinet in antwoord op vragen heeft aangegeven dat de nieuwe berekening van de banken van het inkomensvermogen een component bevat die betrekking heeft op de energielasten van de woning. Investeren in energiebesparing kunnen dan ook meegenomen worden door de banken. Het kabinetsbeleid heeft als uitgangspunt dat het te verkiezen valt om het te doen via de hypotheekrenteafrek. Daarin komt dan ook geen verandering. Het is en blijft natuurlijk wel zo dat te hoge schulden en meer in het bijzonder de restschuldbroedmatiek een onderwerp is dat aandacht verdient. Dat punt zal bekeken moeten worden, want dit probleem kan niet weggepoetst worden. De banken buigen zich hier nu ook over omdat het een factor is die de mobiliteit belemmert.

Tijdens de algemene financiële beschouwingen heeft de CDA-fractie de minister van Financiën gevraagd om de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie te verlengen. Ik verwijs naar het debat daarover. Ook vindt er overleg plaats tussen het AFM en het departement van Financiën over de werking van de verschillende criteria op de woningmarkt. Het is dus een punt van aandacht.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik leid hieruit af dat de minister vindt dat het effect van de strengere bankregels op de hypotheekverstrekking aan starters wel meevalt. Heb ik dat bij het rechte eind? Vindt de minister echt dat het allemaal wel meevalt?

Minister **Donner**: Het gaat om een gecombineerd effect. U noemt de AFM. Ik meen dat de AFM weliswaar over aanscherping van de criteria is begonnen, maar dat dat uiteindelijk verwerkt is in een code van de banken

zelf. Ook de combinatie van de hypotheekregels van de banken met de andere berekening van het Nibud van het draagvermogen van gezinnen speelt een rol. Dat laat onverlet dat de banken door de huidige crisis genoodzaakt zijn om hun solvabiliteit op orde te brengen door de regels aan te scherpen. In dezelfde periode beoordeelt het Nibud in reactie op de veranderde perspectieven het verdienvermogen van eenverdienersgezinnen en tweeverdienersgezinnen scherper. Het zijn dus allemaal gevolgen van de huidige crisis.

De heer **Lucassen** (PVV): De minister gaf juist zelf aan dat de regering heeft gekozen voor maatregelen die moeten leiden tot een houdbare bankensector. Dat is een van de doelen van de nieuwe gedragscode voor hypothecaire financiering. Vindt de minister het eerlijk dat de starters die nu bij de banken aankloppen voor een hypotheek, de deur in hun gezicht dichtgeslagen krijgen? Dat zijn wel de mensen die de afgelopen jaren hebben betaald voor het overeind houden van de banken. Denkt de minister verder niet dat de banken in hun eigen voet schieten door de hypotheekverstrekking af te knippen? Daardoor dalen immers zowel de vraag, het aanbod als de prijzen? Uiteindelijk komen er daardoor volgens mij alleen maar meer huizen «onder water te staan».

Minister **Donner**: Dat is precies de reden waarom het kabinet niet bereid is om te praten over de hypotheekrenteaf trek. Die discussie leidt immers alleen maar tot meer onzekerheid. De heer Verhoeven wees er echter terecht op dat zowel de banken als meer in het algemeen Nederland er belang bij heeft dat de risico's worden beperkt. Deze verandering heeft inderdaad het effect dat er minder makkelijk hypotheeklen worden verstrekt dan voorheen. Het zijn dus aanpassingen die wij uit andere hoofde wenselijk achten.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De minister zegt dat het beslag van de hypotheekrenteaf trek op de algemene middelen nihil is. Formeel is dat inderdaad zo, maar de minister weet heel goed wat ik bedoel. Door deze belastingaf trek wordt je belastbaar inkomen lager en dat betekent dat je minder inkomstenbelasting betaalt. Daardoor komt er wel degelijk minder de staatskas binnen. Dat ligt ook ten grondslag aan de motie waarin de regering werd gevraagd om te bezien of wij de hypotheekrenteaf trek zo kunnen aanpassen dat er meer geld richting staatskas gaat. Dat verzoek is mede gedaan, omdat wij met dat geld de woningmarkt kunnen stimuleren.

Minister **Donner**: Dat antwoord is gegeven in de Woonvisie van het kabinet. Het kabinet voorziet op dat punt geen veranderingen. Het is overigens ook een totaal andere discussie. Het is een discussie over lastenverzwaring! Mevrouw Ortega vroeg wat het beslag van de hypotheekrenteaf trek is en dat is nul komma nul. Het gaat immers om geld dat iemand zelf heeft verdiend en dat hij niet in de vorm van belasting hoeft af te dragen. Dat is toch echt de definitie. Als mevrouw Ortega het anders ziet, dan gaat zij blijkbaar van de vooronderstelling uit dat het inkomen eigenlijk primair van de Staat is en dat wat de Staat niet als belasting afpakt, de burger gelaten wordt en derhalve een derving van staatsinkomen is. Dat is een oud communistisch beeld en ik verwachtte deze vraag dan ook zeker niet van mevrouw Ortega.

De **voorzitter**: Mevrouw Ortega voor haar revanche.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Mij uitmaken voor een rooie, voor een communist!? Dat gaat natuurlijk echt te ver. De minister weet heel goed wat ik bedoel.

Wij leven in economisch slechte tijden en ik vind net als het kabinet dat er 18 mld. moet worden bezuinigd. Wij kunnen echter ook kijken of er mogelijkheden zijn om meer geld naar de staatskas te laten stromen.

Minister **Donner**: Nee. Dat is geen oplossing.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): U zegt «nee», maar ik zeg u dat dit wel kan.

Waarom kunnen wij er niet voor zorgen dat de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt? Anderen hebben deze aftrekmogelijkheid immers helemaal niet. Als wij proberen om de lasten gelijk te verdelen, dan moeten wij ook naar de hypotheekrenteaftrek durven kijken. De minister kan het proberen te bagatelliseren door mij te verwijten dat ik beslag wil leggen op het hele inkomen van mensen, maar dat is natuurlijk onzin. Als het beslag inderdaad nul komma nul is, waarom is het kabinet dan zo huiverig om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken?

Minister **Donner**: Vanwege die andere discussie. En die andere discussie begint u nu wel. Als u daarover wilt praten, had u dat vorige week moeten doen in het kader van de financiële beschouwingen. Het is immers een discussie over de vraag hoe wij uit deze crisis kunnen komen en tegelijkertijd onze kredietwaardigheid kunnen behouden.

U ziet de hypotheekrenteaftrek als een bron van inkomsten voor de Staat, als lastenverzwaring voor huiseigenaren. Nogmaals: dat strookt niet met de visie van het kabinet. Het kabinet wil een evenwichtige behandeling van huren en kopen. Het meent dat het daarom geen pas geeft om, nu de huren inflatievolgend zijn, de lasten van huiseigenaren te verzwaren. Dit staat overigens los van onze stellige overtuiging dat dit op langere termijn alleen maar tot meer onzekerheid op de woningmarkt zou leiden.

Ik heb begrepen dat u met de heer Verhoeven werkt aan een nieuwe regeling voor de annuïteitenhypotheek. In die visie is het beslag ook weer een heel andere dan in de huidige situatie. Het is dus primair een kwestie van definitie. Mijn definitie is echter het helderst: wat de burger verdient heeft, is primair zijn inkomen. Er moet natuurlijk belasting betaald worden, maar wat de overheid niet wegbelast, is geen inkomstenderving of een uitgave van de overheid.

De **voorzitter**: Ik kijk even naar de klok en dan zie ik dat wij nog een halfuur over hebben. De minister heeft nog een aardige stapel voor zich liggen!

Minister **Donner**: Voorzitter, ik wil het best staccato doen, maar ...

De **voorzitter**: Graag.

Minister **Donner**: Er zijn inderdaad nog een heleboel onderwerpen waarover vragen zijn gesteld.

In antwoord op mevrouw Ortega ben ik al ingegaan op de ruimte binnen hypotheeken voor energiezuinige woningen. Dat zit verstopt in de Nibud-berekeningen.

Verschillende woordvoerders hebben vragen gesteld over de opbouw van de nieuwbouwprijzen van huizen. De stijging van de nieuwbouwprijzen sinds 2003 wordt vooral verklaard uit de prijs van nieuwbouwwoningen. Het gaat daarbij in hoofdzaak om grondkosten, bouwkosten, plankosten en rentekosten. Daarnaast speelt natuurlijk dat alle betrokkenen meestal een zeker rendement willen behalen over hun werkzaamheden. Ten slotte speelt natuurlijk ook de inflatie een rol. De bouwkosten spelen in Nederland de belangrijkste rol. Die liggen in Nederland dan ook relatief hoog: 27% boven het Europese gemiddelde.

In Nederland is de grondprijs een belangrijke factor voor de hoogte van de prijs van een nieuwbouwwoning. Het grondbeleid van de gemeente is daarvoor zeer belangrijk. Ik denk dan vooral aan de grondexploitatie en de wijze waarop die wordt ingezet voor sociale doelen als sociale woningbouw, herstructurering en de faalkosten. Over die faalkosten: de heer Van Bochove heeft er terecht op gewezen dat die hoog zijn. Er is dus zeker nog een slag te maken met innovatie en efficiency.

Er is gevraagd om onderzoek naar de stijging van de nieuwbouwprijzen. Ik waarschuw er wel voor dat wij geen onderzoek moeten doen als wij vooraf al weten dat wij met de uitkomsten weinig kunnen doen. Aan de andere kant kan ik mij volledig vinden in de behoefte van meerdere woordvoerders meer inzicht te krijgen in de opbouw en de ontwikkeling van de nieuwbouwprijzen. Er is de afgelopen jaren veel informatie beschikbaar gekomen. Ik moet even bekijken op welke wijze ik dit het beste mee kan nemen. Moet ik het Centraal Planbureau of een kennisinstelling vragen hiernaar onderzoek te doen? Of moet ik het meenemen in de investerings- en innovatieagenda van de bouw? In het laatste geval moet ik de corporaties vragen om onderzoek te doen. Dat zijn volgens mij de twee mogelijkheden die mij openstaan. Ik zal de Kamer zo snel mogelijk inlichten over de wijze waarop ik het zal doen. Daarover kan ik op dit moment nog niets toezeggen.

Ik hoor gepruttel van de heer Verhoeven, maar ik ben echt verrekte soepel! Bovendien heb ik nu ook nog eens een deel van de visie van D66 overgenomen. Daarmee resteert er eigenlijk nog maar een onderdeel. Voordat ik iemand boos maak: het was natuurlijk ook een voorstel van de heer Monasch.

Voorzitter. De heer Lucassen vroeg of beleggers meer gaan bouwen dan verhuren. Op dit moment ligt de hele nieuwbouw op een lager niveau. In november komt er een circulaire die de verkoop van pakketten woningen van corporaties aan beleggers vergemakkelijkt. Dat is natuurlijk wel iets anders dan het kooprecht. Daarvan moet men het echt onderscheiden. In dat verband zal overigens het kooprecht, de verkoop van een woning aan individuele bewoners, voorgaan. Ik kan op dit moment echter nog niet zeggen waarin beleggers meer zullen beleggen.

Het particuliere opdrachtgeverschap. Verschillende leden hebben daarop gewezen, mede naar aanleiding van de ervaringen van de heer Duijvestein in Almere. Ik wijs erop dat op dit moment verschillende gemeenten experimenteren met particulier opdrachtgeverschap, te weten Amsterdam, Nijmegen, Rijswijk en Almere. Het departement beschikt inmiddels over het Expertteam Eigenbouw, een team dat de knowhow die op dit terrein wordt opgedaan, zal verspreiden. Doel daarvan is het particuliere opdrachtgeverschap te versterken. In het kader van de herbezinning op de bouwregelgeving – hierover heb ik de Kamer een toezegging gedaan – die zal plaatsvinden na afronding van de discussie over het Bouwbesluit, werkt men ook aan particulier opdrachtgeverschap. Centraal daarbij staat de vraag welke plaats particulier opdrachtgeverschap in zou moeten nemen binnen de regelgeving en of hiervoor andere regelgeving nodig is.

Ik verwacht dat eigenbouw in de komende jaren toe zal nemen en procentueel een belangrijker onderdeel zal uitmaken van de totale bouwstroom. Een inventarisatie van het eerder genoemde Expertteam Eigenbouw en Agentschap NL laat zien dat het aantal kavels dat deze periode beschikbaar komt voor particulier opdrachtgeverschap, tussen de 45 000 en 55 000 zal liggen. Een voorbeeld van een succesvolle toepassing is de wijk Roombeek in Enschede, de heropbouw na de vuurwerkexplosie. Andere voorbeelden zijn Steigereiland in Amsterdam, Waalsprong in Nijmegen en Lanxmeer in Culemborg. Deze ontwikkeling is her en der dus al gaande.

Waarom maakt de integrale stedelijke vernieuwing geen deel uit van de Woonvisie? Dat hangt daarmee samen dat het kabinet tussen 2010 en

2015 nog 1,2 mld. investeert in stedelijke vernieuwing. Verder bezie ik met de VNG en het IPO de mogelijkheden voor voortzetting na 2014 van de visie voor de stedelijke vernieuwing. Ik spreek daarover met het IPO, omdat het het voornemen van het kabinet is om provincies in principe de taken van het Rijk op het terrein van stedelijke ontwikkeling over te laten nemen. Samen met de midterm review voor de integrale stedelijke vernieuwing hoop ik in het tweede kwartaal van 2012 de resultaten daarvan aan de Kamer aan te bieden.

De kantorenmarkt. In het bijzonder mevrouw Karabulut is hierop ingegaan. Gisteren, 11 oktober, heb ik een brief naar de Kamer gestuurd over de transformatie van kantoren. Dat ligt in het verlengde van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. Er wordt voor gezorgd dat de beschikbare kennis wordt overgedragen. Voor de coördinerende rol, een rol waarmee mevrouw Karabulut mij wilde vereren, moet ik toch verwijzen naar de minister van Infrastructuur en Milieu. Zij vervult, in het verlengde van haar bevoegdheden op het terrein van de ruimtelijke ordening, de coördinerende rol op de kantorenmarkt. De brief die ik naar de Kamer heb gestuurd, is dan ook in dat kader opgesteld.

Ik ben al ingegaan op het effect van de scheiding van de werkzaamheden van corporaties in het aanbod beneden en boven de € 33 000. Ik wijs er nogmaals op dat ik daarmee mijns inziens geheel tegemoet ben gekomen aan de wens van het VARA-programma De Ombudsman om woonruimte aan te bieden voor mensen met een modaal inkomen. Modaal ligt immers beneden de € 33 000.

Op dit moment zie ik dat de aanbieders op de woningmarkt, zowel corporaties als particuliere verhuurders, hun aanbod veranderen. De oorzaak daarvan is voor een deel de commerciële verhuurder Vesteda, die zijn strategie heeft verlegd van het topsegment naar het middensegment. Ik constateer verder dat de woningcorporatie Ymere initiatieven ontplooit om huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 voorrang te geven bij huurwoningen in het huursegment tussen € 675 en € 900. Die huishoudens worden door Ymere ook geïnformeerd over de betaalbare huurwoningen die vrijkomen. Dat is een handelswijze die vermoedelijk door andere corporaties zal worden overgenomen. Ten slotte hebben de institutionele beleggers in een recente visie op de huurwoningmarkt aangegeven dat ook zij mogelijkheden zien om te beleggen in het middensegment van de huurmarkt. Zij achten een verdubbeling van hun aanbod mogelijk, deels door nieuwbouw, deels door aankoop van corporatiewoningen die daarvoor opgeknapt zullen worden. Dat biedt de corporaties op hun beurt mogelijkheden om te investeren in woningen voor de doelgroep en in de leefomgeving. Kortom, er zijn dus signalen, zelfs kort na het begin van de invoering van de € 33 000-grens, dat beleggers en corporaties op dat segment willen inspelen.

Vorige week hebben wij al besproken op welke wijze ik de maatregel van de € 33 000-grens zal begeleiden om een beeld te krijgen van de knelpunten. Ik zal dat doen door mensen die tegen die knelpunten oplopen, te vragen om in contact te treden met de woningcorporaties. Ik denk dat ik hiermee alle vragen over de middeninkomens heb beantwoord, op de vraag over het monitoren na. Het ministerie van Binnenlandse Zaken zal monitoren waar zich eventueel knelpunten voordoen bij de huisvesting van middeninkomens. Dat monitoronderzoek zal zich richten op zowel de beschikbaarheid als op de betaalbaarheid van woningen in het middensegment.

De vragen over het kooprecht van de heer Lucassen, Ortega en anderen zijn in wezen al tijdens de algemene politieke beschouwingen beantwoord door de minister-president. Hij heeft namelijk aangegeven dat het de bedoeling is om voor het einde van dit jaar met een wetsvoorstel te komen waarin deze zaken worden geregeld. Voor alle duidelijkheid: het gaat daarbij om de verkoop door corporaties van woningen aan de bewoners. Dat heeft mede betrekking op het verschil tussen de totale

omvang van de huursector van woningcorporaties en het deel van de huursector met een inkomen beneden de € 33 000.

De heer Van Bochove en mevrouw De Boer hebben voorstellen gedaan op het specifieke terrein van de bouwregelgeving en het Bouwbesluit. Verder vroegen zij zich af of er niet gekeken moet worden naar verruiming van die regelgeving. Vanavond spreek ik met de Kamer over het Bouwbesluit en ik stel voor om dan in te gaan op deze vragen. Verder zal hierop in de komende periode uitgebreid worden ingegaan. Ik heb immers toegezegd dat ik de Kamer dit najaar zal benaderen met voorstellen voor verruiming van het Bouwbesluit. Hoe kunnen wij mensen meer ruimte bieden door regelgeving aan te passen? Dat betreft ook de welstandcommissies. Overigens zei de heer Van Bochove terecht dat die commissie nu al primair een zaak is van de gemeenten zelf. Gemeenten bepalen immers zelf in welke wijken welstandsloos kan worden gebouwd.

De heer Van Bochove vroeg verder naar mogelijkheden voor een verruiming van tijdelijke huurcontracten en de relatie met de huurbescherming. Ik zou hierop willen terugkomen in de evaluatie van Huur op Maat, een stuk dat dit najaar naar de Kamer komt. Deze vraag ligt overigens in het verlengde van de tijdelijke contracten die nu al voor studenten mogelijk zijn.

De heer Verhoeven verwees naar het D66-plan Weg met de wachtlijst. Ik heb hem toegezegd dat ik daarop terug zal komen. Ik zal dat ook doen. Het plan sluit overigens ten dele aan op de maatregelen die het kabinet voorziet voor verruiming van de huurverhoging boven het inkomen van € 43 000. In reactie op de evaluatie en het advies van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting over het experiment Huur op Maat zal ik ook ingaan op het D66-voorstel. Dat experiment is overigens met zes maanden verlengd tot 1 april 2012. Ik beraad mij momenteel op de evaluatie en op de definitieve beslissing over het experiment.

De heer Van Bochove vroeg naar de tussenvormen tussen huur en koop, bijvoorbeeld de mogelijkheid van het leasen van een woning. Ik zal de Stichting Experimenten Volkshuisvesting vragen om hiervoor een programma te ontwikkelen en te bezien welke mogelijkheden hiervoor bestaan.

Mevrouw De Boer vroeg naar de verkoop aan beleggers door corporaties. Ik onderscheid dat scherp van het kooprecht, want dat betreft de verkoop aan individuele bewoners. Ik heb al aangegeven dat ik verwacht dat ik de uitkomsten van het onderzoek hiernaar in november in een circulaire kan publiceren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verkoop van pakketten woningen aan beleggers tegen de actuele waarde. Er wordt daarbij overigens wel een minimum exploitatietermijn geëist en een winstdeling bij uitponding. In alle gevallen zal verkoop aan de bewoners voorgaan boven de verkoop aan beleggers.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Met dat laatste ben ik het van harte eens. De marktwaarde wordt in de circulaire gesteld op 90% van de waarde van de woning in vrije staat. In werkelijkheid schijnt die waarde lager te liggen. Waarom is er dan voor een zo hoog percentage gekozen? Ik vraag dat ook, omdat dit natuurlijk niet bevorderlijk werkt.

Minister **Donner**: Ik begrijp dat juist dit punt in de circulaire wordt opgepakt.

Voorzitter. Mevrouw De Boer vraagt om een onderzoek naar scheefwonen in Amsterdam en Utrecht. Een onderzoek naar scheefwonen in twee steden is te weinig om het mee te nemen in het WoonOnderzoek. Dat is namelijk een landelijk onderzoek. Ik zal de gemeenten Amsterdam en Utrecht vragen of zij inzicht kunnen verschaffen in de ontwikkelingen op hun woningmarkt.



De heer **Verhoeven** (D66): Zonder het voorstel van mevrouw De Boer terzijde te willen schuiven, stel ik dan toch voor om het onderzoek naar meer steden uit te breiden. In veel meer steden is er immers sprake van wachtlijsten. Ik noem Arnhem en Groningen. Als wij het onderzoek uitbreiden, kunnen wij het bovendien wel onderdeel laten uitmaken van het WoonOnderzoek. Als wij dat doen, hebben wij er allemaal veel meer aan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een vraag gesteld die hierbij aansluit. Ik heb gevraagd om een definitie van het zogenaamde scheefwonen. Het lijkt mij belangrijk dat wij scheefwonen eenduidig definiëren, want nu doen verschillende definities de ronde en dat belemmert een fundamenteel debat ernstig.

Minister **Donner**: Als je het gaat onderzoeken, heb je een definitie nodig van scheefwonen. Zonder zo'n definitie weet je immers niet wat je onderzoekt. Daarover zijn wij het vermoedelijk wel eens. Het maakt daarbij niet uit of het om een onderzoek in enkele grote steden of om een landelijk onderzoek gaat. Ik weet overigens niet of wij het straks wel eens zijn over de waarde van die definitie. Maar wat wil mevrouw Karabulut? Wil zij eerst een discussie over de definitie of eerst een onderzoek aan de hand van een definitie en vervolgens een discussie over de uitkomsten?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb net als de minister ideeën over die definitie. Om het politieke debat goed te kunnen voeren hebben wij volgens mij eerst een definitie nodig. Vervolgens kan de Kamer dan in discussie met de minister over het onderzoek en de conclusies die de minister daaruit trekt. Ik verzoek de minister nu meteen maar om de maatregelen op te schorten die het kabinet heeft genomen om het zogenoemde scheefwonen te bestrijden. Dat lijkt mij wel zo redelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil proberen om een subtiele synthese te maken van een aantal dingen die nu zijn gezegd. Ik vind de opmerking van mevrouw Karabulut geheel terecht. Je hebt inderdaad een definitie nodig. Ik kan mij zelfs voorstellen dat je met twee definities gaat werken, want die definities zijn uiteraard alleen maar gebaseerd op de gehanteerde inkomensgrens. Je zou dus met meerdere definities kunnen werken en het in meerdere steden kunnen onderzoeken. Als je dat doet, kun je het een prominent onderdeel laten zijn van het WoonOnderzoek. Als de minister mij dat kan toezeggen, mag hij wat mij betreft zelfs wachten met zijn reactie op ons plan. Het is mij namelijk een lief ding waard dat de minister het goed in kaart brengt, want dat voorkomt dat ook in de toekomst iedereen in de Kamer iets anders onder scheefwonen verstaat. Ik hoor mevrouw Karabulut het buiten de microfoon om een mythe noemen, maar dat is het natuurlijk zeker niet.

Minister **Donner**: Een ding is duidelijk: er wordt niet gewacht met de maatregelen die het kabinet op dit moment voornemens is in te voeren. Het is ook een onderdeel van de Woonvisie dat wij met voorstellen zullen komen. Als wij alles weer onderdeel van discussie zouden maken, kun je het ook nog maar moeilijk een visie noemen.

Ik ben gaarne bereid om naar scheefwonen onderzoek te doen. Ik weet namelijk ook dat het voortdurend een bron van discussie is. Een onderzoek vooronderstelt een definitie. Ik twijfel wel over een onderzoek aan de hand van verschillende definities. Dat lijkt mij, eerlijk gezegd, niet zo zinvol, want dan krijgen wij ongetwijfeld ook een discussie over welk onderzoek als uitgangspunt moet worden genomen. Ik beluister bij mevrouw Karabulut dat zij het met mij eens is: eerst onderzoeken en dan discussiëren. Voordat dat onderzoek kan worden gedaan, zal duidelijk

moeten zijn welke definitie wordt gehanteerd. Dat zal een definitie zijn die onderzoekbaar is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is hopelijk wel de bedoeling van de minister om beschikbare gegevens en onderzoeken daarin mee te nemen.

Minister **Donner**: Die worden meegenomen, voor zover ze een basis van vergelijkbaarheid bieden met de definitie die zal worden gehanteerd. Anders levert het alleen maar informatie op die niet met elkaar kan worden vergeleken.

De heer **Verhoeven** (D66): Doet de minister nu wel of niet een toezegging op het voorstel dat ik heb gedaan?

Minister **Donner**: Ik zeg toe dat ik het zal onderzoeken. Ik doe die toezegging in reactie op een vraag van mevrouw De Boer. Mevrouw De Boer wilde het beperken tot Utrecht en Amsterdam. U stelt voor om het naar meer steden uit te breiden. Ik zal bezien in hoeverre het meegenomen kan worden in het WoonOnderzoek. Maar een ding staat vast: wij gaan niet met maatregelen wachten totdat de uitkomsten van dat onderzoek bekend zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): De minister zegt dus toe dat hij zal kijken of het in het WoonOnderzoek komt.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, u blijft maar interrumpen. Volgens mij is dit al uw vierde interruptie. Ik kan dat niet toestaan, want dat moet ik al uw collega's ook meer interrupties toestaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik probeer het alleen maar af te concluderen.

De **voorzitter**: Dat is natuurlijk niet uw taak, maar de taak van de voorzitter. U weet dat het meestal zo gaat.

De heer **Verhoeven** (D66): Meestal wel.

De **voorzitter**: Als u zo doorgaat, krijg ik daarvoor niet eens de kans.

Minister **Donner**: Voorzitter, de kosten spelen hierbij natuurlijk ook een rol. Mag ik u voorstellen dat ik de Kamer op zo kort mogelijke termijn een brief stuur over wat er wordt onderzocht en hoe het wordt onderzocht?

De **voorzitter**: Ik kijk even naar de klok. Wij hebben nog vijf minuten. Dat betekent dat er vandaag sowieso geen mogelijkheid is voor een tweede termijn.

Mijnheer Monasch, u hebt een punt van orde?

De heer **Monasch** (PvdA): Inderdaad. Ik wil heel graag in de gelegenheid worden gesteld om ook iets in tweede termijn te zeggen. Ik verzoek u dan ook het overleg na de beantwoording door de minister op te schorten, zodat wij na het reces het overleg met een tweede termijn kunnen afronden. Ik wil het fatsoenlijk afronden. Als iedereen dat wil, kan dat ook in een VAO, maar dan moet er bij de spreektijden wel rekening mee worden gehouden dat wij nu geen gelegenheid hebben gekregen voor een tweede termijn.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij dit ordedebat voortzetten in de procedurevergadering en dat de minister nu eerst zijn beantwoording afrondt. Of u dit gevecht voortzet in de plenaire zaal, beslissen wij na afloop van deze vergadering.

Minister **Donner**: Voorzitter. Dan nu de laatste vragen. Mevrouw Karabulut vroeg of er voldoende woningen voor ouderen en gehandicapten voorradig zijn. Recentelijk is er aan de Tweede Kamer een monitor gestuurd over ouderenhuisvesting. Deze monitor betrof zowel de nieuwbouw en de verbetering van bestaande woningen als de toewijzing. In het algemeen houden wij dus de behoefte bij aan ouderenwoningen. Er bestaat geen specifieke monitor voor gehandicapten. De reden daarvoor is de grote diversiteit aan woonvoorzieningen. Bovendien speelt hierbij ook de vraag een rol of de voorzieningen structureel door de verhuurder worden aangebracht of in het kader van de Wmo.

De heer Van Bochove ging in op innovatie, levensbestendig wonen en zorg. Ik zal de Stichting Experimenten Volkshuisvesting vragen te komen met een innovatieprogramma. Er is met Volksgezondheid al overlegd over een actieplan voor de periode na 2012.

Mevrouw Voortman ging in op de tijdelijke verlaging van de btw. Het kabinet heeft met de overdrachtsbelasting gekozen voor een bepaalde richting. De btw-verlaging had vooral betrekking op de verbouw van woningen. De financiële ruimte wordt beperkt door de totale financiële beschikbaarheid en daarbinnen is gekozen voor de volgens ons beste inzet van de middelen.

Voorzitter. Daarmee wou ik de vragen laten voor wat ze zijn.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, een punt van orde neem ik aan, want ook u bent door uw interrupties heen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat heb ik begrepen, voorzitter. Ik heb echter een vraag gesteld over de woonlasten en de ...

De **voorzitter**: Dat moet dan in tweede termijn. Ik zie aan de mimiek van de heer Van Bochove en anderen dat zij een tweede termijn wensen. Dat betekent dat wij een tweede termijn zullen organiseren na het herfstreces. Na deze eerste termijn van het algemeen overleg kan ik al wel enkele conclusies trekken. De eerste conclusie luidt dat er een onderzoek komt om inzicht te krijgen in de opbouw en de prijzen van nieuwbouwwoningen. Verder komt er in het tweede kwartaal van 2012 een midterm review over de stedelijke vernieuwing. Het wetsvoorstel inzake kooprecht komt in 2011 naar de Kamer. Dat betekent nog dit jaar. In het najaar wordt de Kamer ook geïnformeerd over de evaluatie van Huur op Maat. Daarbij wordt ingegaan op tijdelijke huurcontracten en het D66-plan Weg met de wachtlijst. Ik zie de minister moeilijk kijken, maar hij spreekt mij niet tegen. Ten slotte is er een toezegging gedaan in verband met het scheefwonen: de Kamer wordt zo snel mogelijk schriftelijk geïnformeerd over wat er wordt onderzocht en hoe dat wordt onderzocht. In die brief zal ook worden ingegaan op de definitiekwestie. Ik geef het woord aan de heer Monasch voor een punt van orde.

De heer **Monasch** (PvdA): Inderdaad een punt van orde. Het voorstel van de heer Verhoeven en mij hebben wij ook ingediend voor de onderzoeksagenda van de Tweede Kamer. Het zou natuurlijk buitengewoon op prijs worden gesteld als de minister een eigen onderzoek doet. Dan kunnen wij uit twee bronnen putten. Het is buitengewoon belangrijk dat alle informatie boven tafel komt.

Minister **Donner**: Dat lijkt mij een beetje zinloos. Dan hebben wij straks twee onderzoeken en moeten wij weer ruzie gaan maken over wat het maatgevende onderzoek is.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal het met mijn collega Verhoeven opnemen, maar in principe houden wij vast aan ons verzoek voor de onderzoeksagenda van de Kamer.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij weten nu dat wij straks op twee paarden kunnen wedden.

Minister **Donner**: Laat het toch door de Kamer doen!

De **voorzitter**: Volgens mij heeft de minister hierover een toezegging gedaan. Ik geef de leden in overweging om niet twee onderzoeken tegelijkertijd te laten doen. In deze tijd moeten wij allemaal de broekriem aanhalen.

Hiermee zijn wij gekomen aan het einde van de eerste termijn van dit algemeen overleg over de Woonvisie. Na het herfstreces spreken wij hierover verder.