

Voorzitter

Het woord is aan mevrouw Peters.

Mevrouw **Peters** (GroenLinks): Voorzitter. Ik verzoek u, het verslag van het algemeen overleg over Afghanistan op de agenda te plaatsen. Dat kan echter na het meireces.

De **voorzitter**: Wij zullen het VAO na het meireces toevoegen aan de agenda.

Het woord is aan de heer Atsma.

De heer **Atsma** (CDA): Voorzitter. Namens de vaste commissie voor LNV verzoek ik u, het verslag van het algemeen overleg van gisteren over de rapportage dierenwelzijn en de agenda diergezondheid op de agenda te zetten, wat ons betreft ergens diep in de maand mei.

De **voorzitter**: Wij zullen dit VAO toevoegen aan de agenda van ergens diep in de maand mei.

Het woord is aan de heer Ormel.

De heer **Ormel** (CDA): Voorzitter. Ik verzoek u, het verslag van het algemeen overleg over de Razeb van hedenochtend aan de agenda van vandaag toe te voegen, met het oog op de Razeb van komend weekend.

De **voorzitter**: Wij zullen dit VAO toevoegen aan de agenda van vandaag.

Het woord is aan de heer Van Gerven.

De heer **Van Gerven** (SP): Voorzitter. Mede namens de heer Zijlstra van de VVD-fractie wil ik een spoeddebat aanvragen over de subsidiëring van het Erfocentrum, in verband met de hardnekkige obstructie inzake het uitvoeren van een amendement.

Mevrouw **Agema** (PVV): Dit is een belangrijke kwestie, maar ik stel de verzoekers toch voor, er een spoed-AO van te maken om de plenaire agenda enigszins te ontlasten.

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Het is mij niet duidelijk wat het spoedeisende karakter is.

De **voorzitter**: Maar de heer Van Gerven spreekt natuurlijk namens 30 leden.

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Voorzitter. Indachtig uw eigen oproep om elkaar tijdens de regeling te helpen om te komen tot betere besluitvorming vind ik dat wij, ook al doen wij daar niets meer aan, wel het recht hebben om te vragen naar het spoedeisende karakter.

De heer **Van Gerven** (SP): Het spoedeisende wordt veroorzaakt door het feit dat het amendement bij voortdurend niet wordt uitgevoerd. Wij zijn er al heel lang over bezig. Het Erfocentrum heeft financiële problemen. Die vragen om een oplossing. Wat ons betreft zijn wij overigens heel snel klaar. Wij hebben niet veel tijd nodig. Het is aan u, voorzitter, om te kijken wanneer het ingepland kan worden.

De **voorzitter**: Ik ga mijn best doen, maar ik heb een sterk vermoeden dat het vandaag niet lukt.

De heer **Van Gerven** (SP): Als u uw best maar doet. Dan kan ik ermee leven.

De **voorzitter**: Ik doe echt mijn best. Ik neem overigens aan dat de heer Van Gerven een motie wil indienen en dan moet hij uiteindelijk toch hier zijn. Dat is de reden voor zijn verzoek om een spoeddebat.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Aan de orde is het **spoeddebat** over **het bericht dat de AFM voornemens is tophypotheken te verbieden**.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Voorzitter. De woningmarkt zit muurvast. Er wordt nauwelijks nog een huis verkocht. Ook de nieuwbouw is volledig opgedroogd. Er moet iets gebeuren om deze impasse te doorbreken, maar niemand neemt het initiatief, ook dit kabinet niet. Banken zijn zeer terughoudend met het verstrekken van hypotheken. Huizenbezitters zien de waarde van hun huis dalen en zijn onzeker over hun toekomst. De huizenmarkt verstart en veel bedrijven worden hierin meegezogen. Elk verkocht huis levert voor de makelaar, de notaris, de verzekeraar, de keukenfabrikant, de meubelboulevard, de kleine aannemer en de schilder extra omzet op. Dat hebben wij nu hard nodig.

De woningmarkt is de slagader van de economie, misschien nog wel belangrijker dan de banken die met miljarden werden geholpen. Het kabinet negeert de problemen op de woningmarkt volledig. Het ergste is dat het kabinet deze problemen nog verergert. Eerst wordt de hypotheekrenteaf trek tot twee keer toe ter discussie gesteld. Nu komt de heer Hoogervorst met het onzinnige idee om de hypotheekregels aan te scherpen. Dit is een slecht plan op een verkeerd moment. De woningmarkt heeft rust en stabiliteit nodig, maar dit kabinet schept onrust en wantrouwen.

De Partij voor de Vrijheid vraagt zich af of de heer Hoogervorst niet buiten zijn boekje is gegaan. Het voorstel is erg gevaarlijk en kan veel schade aanrichten aan de toch al fragiele woningmarkt en economie. Kan de minister duidelijk maken wat de regels zijn en wie ze maakt? Kan hij toezeggen dat het voorstel van de AFM wat hem betreft van tafel is?

Een huis kopen is voor veel starters nu al heel moeilijk. Met dit voorstel wordt het helemaal onmogelijk. Starters moeten immers een grote zak geld meebrengen om met name aan de belastingverplichting te kunnen voldoen. Het is de overheid zelf met haar overdrachtsbelasting die tophypotheken in de hand werkt.

In deze tijd van crisis zou juist de overdrachtsbelasting moeten worden verlaagd om de verkoop van woningen te stimuleren. Maar nee, wij weten dat belastingverlaging niet voorkomt in het woordenboek van minister Bos.

De Partij voor de Vrijheid roept tot slot het kabinet nogmaals op om snel te komen met maatregelen als verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie om de woningmarkt vlot te trekken. Zoals het kabinet nu bezig is, wordt de crisis van kwaad tot erger.



Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Voorzitter. De uitspraken van de AFM bij monde van de heer Hoogervorst om tophypotheeken te verbieden, raken wat mijn fractie betreft kant noch wal: ondoordacht en niet wenselijk. Dit om een aantal redenen. Allereerst gaat de AFM hier niet over. De toezichthouder gaat, wat het CDA betreft, met deze uitspraken buiten haar boekje, terwijl zij niet doet wat zij eigenlijk moet doen. De AFM bepleit een verbod op tophypotheeken. Daar gaat de AFM niet over. Aanpassing van wet- en regelgeving in dit opzicht is voorbehouden aan kabinet en parlement. Is de minister van Financiën het met ons eens dat de AFM hier echt niet over gaat?

Een goede suggestie aan ons willen wij serieus overwegen, maar dan moet wel duidelijk zijn dat de suggestie het probleem ook oplost. Waar is het verbieden van het verstrekken van tophypotheeken eigenlijk een oplossing voor? Welke problemen heeft de AFM gesignaleerd die wij misschien niet kennen? Om overkreditering te voorkomen? Is dat de bedoeling van de AFM? Ook mijn fractie gaat voor een verantwoord financieringsbeleid. Onnodig en onverantwoord geld lenen aan mensen die dit niet kunnen terugbetalen, is ook voor onze fractie absoluut onbespreekbaar. Dat bereik je echter niet met dit voorstel.

Dat bereiken wij wel met een goede naleving van de gedragscode. Er bestaat sinds 1 januari 2007 een gedragscode voor hypotheeken. Dit is een afspraak tussen banken en de overheid. Deze gedragscode heeft ertoe bijgedragen dat de hypotheekmarkt in Nederland goed is blijven functioneren, zeker als wij dat vergelijken met de hypotheekmarkt in de VS, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. De kern van deze gedragscode is dat hypotheekverstrekking aan consumenten geschiedt op basis van een lening van vierenhalf keer het jaarinkomen, met een maximum van 125% van de executiewaarde. Dit gebeurt altijd in samenspraak met het Nibud.

De CDA-fractie staat geheel achter deze gedragscode. Toezicht op naleving ervan is de taak van de AFM. Onze indruk is dat een deel van de banken zich niet altijd houdt aan deze gedragscode. Heeft de minister die indruk ook? Welk oordeel heeft de minister over het door de AFM uitgevoerde toezicht op dit gebied? Immers, moet de AFM de banken niet zo nodig aanspreken op het niet naleven van deze gedragscode?

De genoemde aanpassing van de gedragscode leidt tot ongewenste onrust op de huizenmarkt. Het is een slechte en ondoordachte maatregel voor de woningmarkt, zeker in deze tijd. De startersmarkt wordt hiermee onevenredig hard geraakt. Het niet verstrekken van tophypotheeken maakt het voor starters onmogelijk om een huis te kopen. Ook de markt voor bestaande en nieuwbouwwoningen komt met deze maatregel verder in de problemen. Een forse daling van de huizenprijzen wordt door deze maatregel ingezet. Dat is ongewenst en niet toelaatbaar. Zeker in deze tijd moeten wij de huizenmarkt stimuleren en niet verder aan banden leggen. Met deze maatregel raak je een groep die op dit moment juist nog zorgt voor enige beweging in de huizenmarkt. Hoe beoordeelt de minister de effecten op de huizenmarkt als tophypotheeken worden verboden? Is de minister het met ons eens dat stimulering aan de orde is, en niet het verder op slot zetten van de huizenmarkt? Is hij het met ons eens dat de gecreëerde onrust per direct weggenom-

men moet worden? Zo ja, dan vragen wij hem afstand te nemen van de uitspraken van de heer Hoogervorst.

De **voorzitter**: Ik geef toestemming voor een interruptie aan het eind en vraag u om zeer terughoudend te zijn gezien de tijd.

De heer **Weekers** (VVD): De hoge toon van mevrouw Blanksma verbaast me zeer. Zij heeft zich in het verleden nogal druk gemaakt als het gaat om overkreditering. Nu signaleert de AFM overkreditering en komt met een oplossing daarvoor. Deze oplossing kun je natuurlijk wel van wat vraagtekens voorzien, maar deze toon past totaal niet bij de lijn die de CDA-fractie tot nu toe heeft gevolgd.

In Het Financieele Dagblad van vandaag stelt een hypotheekspecialist dat het de bank bedrijfseconomisch helemaal niets interesseert. Het is alleen erg in de beleving van de klant als hij achterblijft met een restschuld. Hoe beoordeelt mevrouw Blanksma dat dan? Is zij het met deze hypotheekspecialist eens? Zegt zij: als iemand die een huis koopt en een hypotheek neemt die veel hoger is dan de waarde van het onderpand, straks met een restschuld blijft zitten, dan heeft hij pech?

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Ik denk dat het CDA altijd klip-en-klaar gekant is tegen overkreditering. De gedragscode is daarin heel helder: vierenhalf keer het jaarinkomen. Daar staan wij voor. Ik denk ook dat het absoluut verantwoord is als mensen daarop financieren. Daarnaast signaleren wij wel vaak aflossingsvrije hypotheeken als het al een tophypotheek is. Wij zijn er wel voorstander van om te bekijken of wij op termijn meer aflossingen in de top kunnen realiseren. Dat brengt met zich mee dat mensen niet met restansschulden blijven zitten. Dat zou in een adviesgesprek tussen bank en klant veel nadrukkelijker naar voren kunnen komen.

De heer **Weekers** (VVD): Mijn heel concrete vraag aan de CDA-fractie is dan hoe zij overkreditering wil voorkomen.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Hierbij is geen sprake van overkreditering waarvoor wij ineens een tophypotheek moeten verbieden. Het inkomen is maatgevend voor de vraag of iemand het wel of niet kan terugbetalen.

De heer **Irrgang** (SP): Het probleem van de gedragscode die mevrouw Blanksma noemde, is dat het een gedragscode is. Je kunt er dus ook van afwijken; daar moet je dan alleen een verhaaltje bij bedenken. Dat gebeurt massaal. Meer dan 20% van de hypotheeken is hoger dan de gedragscode toestaat. De AFM geeft nu een heel duidelijk signaal af. Mijn vraag aan mevrouw Blanksma gaat om het volgende. Overkreditering is een probleem. Overkreditering leidde in de Verenigde Staten tot het begin van de kredietcrisis. Is mevrouw Blanksma ervoor om wettelijk vast te leggen dat er een harde grens is aan het jaarinkomen waarboven je geen hypotheeken meer mag geven? Het CDA is daar tot nu toe altijd tegen geweest. Het is echter wel het signaal dat de AFM nu afgeeft, en dat moeten wij volgens mij serieus nemen.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Uiteraard moeten wij het signaal serieus nemen. Er is een

Blanksma-van den Heuvel

gedragscode. Wij zijn een groot voorstander van deze gedragscode. Wij spreken de banken erop aan om deze na te komen. Als de code met voeten getreden wordt, zo hebben wij keer op keer gezegd, roepen de banken wet- en regelgeving over zich af. Als dat weer het geval is, dan zeg ik: wie niet luisteren wil, zal op de blaren moeten zitten.

De heer **Irrgang** (SP): Begrijp ik het goed dat mevrouw Blanksma nu vindt dat ze op de blaren moeten zitten? Is het nu genoeg geweest voor het CDA? Zegt mevrouw Blanksma: er moet echt een harde wettelijke regeling komen, want die gedragscode was leuk, maar die heeft duidelijk niet gewerkt?

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Hoe het er precies uitziet, kan ik nog niet zeggen, want ik heb de rapportcijfers nog niet gezien. Maar als de banken hieraan keer op keer niet aan verbonden wensen te raken, roepen ze dit over zich af. Dat klopt.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Ik heb het gevoel dat de CDA-fractie de schreeuw om aandacht van de AFM uitlegt als een compensatie voor het tekortschieten als toezichthouder. De schreeuw om aandacht van de AFM kan ook voortkomen uit de woningmarkt, die totaal is dichtgeslibd. Daardoor kunnen starters inderdaad niet doorstromen. Heeft mijn CDA-collega daar een antwoord op? Hoe gaan we de woningmarkt openstellen, ook voor de starters?

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Ik denk dat het signaal van de heer Hoogervorst heel helder is. Daardoor wordt de startersmarkt alleen nog maar verder op slot gezet. We willen er met zijn allen voor zorg dragen dat er meer doorstroming op de woningmarkt komt. Zo'n opmerking van de heer Hoogervorst draagt daar absoluut niet aan bij.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Nu wil ik de andere kant bekijken. Wat doet dit kabinet om de woningmarkt los te trekken? Hoe wil dit kabinet financieel betrokken zijn op de woningmarkt? Op die vraag geeft mevrouw Blanksma geen antwoord. Dan is het goedkoop om de AFM verwijten te maken. Mevrouw Blanksma moet met oplossingen komen.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Vandaag is de uitspraak van de heer Hoogervorst aan de orde. Hij zet er een rem op. Dat willen wij voorkomen. In een ander debat zullen we met elkaar bekijken hoe we de woningmarkt verder kunnen stimuleren.

De heer **Tang** (PvdA): De banken zullen op de blaren moeten zitten. Maar mij is niet duidelijk of dit nu al het geval is of dat dit ergens in de toekomst ligt. Ik hoor dit graag van de CDA-fractie.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): De heer Tang heeft heel goed geluisterd. We kunnen altijd in overleg met de sector bekijken hoe wij wet- en regelgeving en gedragscodes zullen invullen. Ik wil ook wel eens een antwoord van de banken hebben op de signalen die zij nu krijgen en op de wijze waarop de AFM de banken daarop aanspreekt. In overleg zullen wij bekijken waar de wet- en regelgeving mogelijk wel toepasbaar is.

De heer **Tang** (PvdA): Dit vind ik een tamelijk onbegrijpelijk standpunt. Mevrouw Blanksma is voor het verbieden van leenreclames, maar nu zij iets kan doen om de banken tegen te houden zou zij toch ook iets harder moeten optreden? De heer Weekers heeft namelijk gelijk. Banken kijken naar de financiële schade en niet naar de maatschappelijke en persoonlijke schade die met een restschuld gepaard gaat. Hard optreden is nu toch wel aan de orde?

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Het is absoluut aan de orde dat er heel hard moet worden opgetreden tegen banken. Of dit vervat moet worden in wet- en regelgeving, is de vraag. De AFM is ervoor om de banken aan te spreken op hun gedragscode en boetes uit te delen waar banken niet volgens hun gedragscode werken. Wat mij betreft is het op dat dossier vijf voor twaalf.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Ik ben er blij mee dat ook de CDA-fractie inziet dat het nu niet het moment is om met dergelijke uitspraken en maatregelen te komen. Het is nu belangrijk om de rust op de woningmarkt te bewaren en eerder met maatregelen te komen die de verkoop stimuleren. Het CDA heeft tot twee keer toe de hypotheekrenteaftrek ter discussie gesteld. Ik vraag mij af wat dat gedaan heeft met de intentie van mensen om hun huis te verkopen. De hele markt is namelijk onzeker geworden, dankzij de AFM, maar ook dankzij premier Balkenende, toen deze begon over de hypotheekrenteaftrek.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): De heer Van Dijk heeft volgens mij een ander debat bijgewoond. Wij hebben de discussie over de hypotheekrente nooit en never zelfstandig aangezwengeld.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Een halfjaar geleden stonden we hier in het vragenuurtje naar aanleiding van uitspraken van premier Balkenende over de vlaktaks en over het ter discussie stellen van de hypotheekrenteaftrek. Toen heb ik premier Balkenende bevraagd en hem gezegd dat het levensgevaarlijk is wat hij doet. Hij maakt mensen namelijk onzeker met zo'n uitspraak. Alle mensen die voornemens waren om een huis te kopen, trekken zich nu terug en zien ervan af omdat er iets te gebeuren staat. Ik heb hier zelf vragen over gesteld. Dat is na te lezen in de Handelingen. Mevrouw Blanksma moet dus niet zeggen dat zij er nooit over begonnen is.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Nee, maar de heer Van Dijk kent ook het einde van het debat. Het debat was heel helder, klip en klaar. De minister-president heeft afstand genomen van het ter bespreking stellen van de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**: Ik hoor een telefoon. Dat kan niet waar zijn.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Niet van mij. Twitter?

De **voorzitter**: Er wordt hier niet getwitterd of gebeld.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Twitteren is zo leuk. Ik kan het de voorzitter aanraden.

Blanksma-van den Heuvel

De **voorzitter**: Maar niet tijdens het debat. We gaan door.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): De woningmarkt moet in beweging worden gebracht. Daar ben ik het helemaal mee eens. Maar zou het niet eindelijk eens tijd worden om de overdrachtsbelasting af te schaffen, in ieder geval bijvoorbeeld tot 2012?

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Ik denk het niet.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Mevrouw Blanksma vindt de uitspraken van de heer Hoogervorst voorbarig. Ze vraagt een uitspraak van de staatssecretaris. Mensen lenen net een beetje extra, juist om bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting te kunnen betalen. Is het niet een veel reëler voorstel om de overdrachtsbelasting af te schaffen? Dat zijn twee vliegen in één klap.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Nogmaals, ik denk van niet. Ik denk meer aan een integrale aanpak van de huizenmarkt. Dit is een klein stukje en dat lost het probleem niet op.

□

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter. In dit debat komen twee problemen samen waar wij vandaag de dag mee kampen. Ten eerste het probleem van overkreditering, waardoor mensen tot aan hun nek in de schulden zitten. Met een woningmarkt waarop de prijzen eerder dalen dan stijgen, wordt dat probleem steeds groter, zeker als mensen ook voor hun baan moeten vrezelen. Ik vind de cri de coeur van de voorzitter van de AFM dan ook zeer terecht, zeker omdat de banken zich in veel gevallen geen bal aantrekken van hun eigen gedragsregels.

Ten tweede is er een probleem op de woningmarkt als zodanig. De woningmarkt is in het slop geraakt en dan moet je niet net nu maatregelen treffen die de woningmarkt verder in het slop trekken en de positie van met name starters in gevaar brengen. Starters hebben het toch al vreselijk moeilijk. Die zul je op een of andere manier toch moeten helpen om aan een woning te komen.

Een van de belangrijkste oorzaken van de kredietcrisis is dat mensen te veel konden lenen en bij de geringste problemen de lasten niet meer konden opbrengen. De malaise op de Amerikaanse huizenmarkt is bij iedereen wel bekend. In de Verenigde Staten kunnen de mensen de sleutel over de toonbank gooien en dan zijn ze niet alleen van hun huis af, maar ook van hun restschuld. Dat is in Nederland niet het geval. Wij moeten ons dus terecht zorgen maken over mogelijke restschulden. Ik hoop dat het kabinet daar aandacht voor heeft.

Ik stel de bewindslieden enkele vragen. Zijn zij het met mij eens dat de cri de coeur van de heer Hoogervorst terecht is en dat die cri de coeur linksom of rechtsom vertaald moet worden in beleid? Zijn zij het met mij eens dat de woningmarkt op zijn gat ligt en op gang geholpen moet worden? Zijn zij bereid om met een totaalpakket aan maatregelen te komen, waarbij zij in overleg gaan met de voorzitter van de AFM om gezamenlijk tot een pakket met oplossingen te komen? Kunnen zij dat pakket voor de behandeling van de Voorjaarsnota aanbieden?

De VVD-fractie heeft in het verleden al een aantal maatregelen voorgesteld. Ten eerste wilde zij de Nationale Hypotheek Garantie verhogen om in elk geval de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Ten tweede wilde zij iets doen aan de overdrachtsbelasting. Ten derde wilde zij de hypotheekrenteaftrek van het huis dat in de verkoop staat met bijvoorbeeld een jaar verlengen. Onze fractie staat echter open voor andere maatregelen. Te denken valt aan het afschaffen of opschorten van de overdrachtsbelasting voor starters. Is het kabinet bereid om met een dergelijk pakket te komen?

Kijkend naar de tophypotheek, moet je toch constateren dat het probleem niet zozeer zit in de hypotheek die wordt gedekt door de waarde van het onderpand, maar vooral in het stukje daarboven. Een overgrote meerderheid van de problemen, 6% van de 8%, wordt veroorzaakt door de overdrachtsbelasting. Als je dat kunt wegnemen, met een tijdelijke maatregel nu de woningmarkt zo in het slop zit, kun je de woningmarkt een stimulans geven en voorkomen dat het probleem van overkreditering zich verder manifesteert.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Wat vindt u zelf van de uitspraken van de heer Hoogervorst? U noemt een heleboel maatregelen, maar u hebt geen mening geuit over het verbieden van tophypotheek.

De heer **Weekers** (VVD): Ik vind de uitspraken van de heer Hoogervorst uitermate verstandig. Het is namelijk onverstandig om een hypotheek af te sluiten die hoger is dan de waarde van het onderpand. Ik zeg erbij dat ik de timing niet erg verstandig vind. Ik vind dat je zoiets moet brengen in een totaalpakket, want nu is er onnodig veel onrust gezaaid op de woningmarkt. Ik heb liever dat het kabinet samen met de AFM tot oplossingen komt. Daartoe roep ik het kabinet ook op.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): De VVD is dus voor een verbod op tophypotheek?

De heer **Weekers** (VVD): Dat heeft mevrouw Blanksma mij niet horen zeggen. Ik vind het een verstandig uitgangspunt dat je niet meer leent dan de waarde van het onderpand. Dat uitgangspunt zal verder moeten worden uitgewerkt. Uiteindelijk gaat het om iemands betaalcapaciteit. De banken hebben in de afgelopen jaren op grote schaal gebruikgemaakt van de uitzonderingsclausule. De standaardregel is dat mensen vierenhalf tot vijf keer hun jaarinkomen mogen lenen. Daar kan natuurlijk in bijzondere gevallen van worden afgeweken. Er is echter in 20% van de gevallen van afgeweken. Dat noem ik geen uitzondering meer; dat noem ik regel. De banken hebben dit dus over zichzelf afgeroepen. Ik heb de Kamer zojuist niet voor niets een citaat voorgelezen uit Het Financieele Dagblad. Bepaalde hypotheekadviseurs zeggen: het interesseert me bedrijfseconomisch geen klap, maar het is voor mensen natuurlijk wel vervelend dat ze met een restschuld zitten. Dat het CDA dit geen bal interesseert, daar begrijp ik helemaal niets van. De VVD interesseert het namelijk wel. Je helpt mensen op die manier van de wal in de sloot.

De heer **Tang** (PvdA): Ik ben blij dat de VVD zich druk maakt om mensen die van de wal in de sloot kunnen belanden, en het probleem van overkreditering wil

Weekers

bekijken. Wordt het probleem van overkreditering niet mede in de hand gewerkt door de fiscale subsidie op hypotheekschuld? Is dat ook iets waar de VVD naar wil kijken?

De heer **Weekers** (VVD): Als de heer Tang hier de discussie over de hypotheekrente wil lostrekken, is dat natuurlijk op zichzelf een interessante exercitie. Ik doe daar echter niet aan mee, want als je de hypotheekrente op welke manier dan ook ter discussie zou stellen, vergroot je de onrust op de woningmarkt alleen nog maar meer. De hypotheekrenteaftrek staat voor de VVD niet ter discussie.

De heer **Tang** (PvdA): De heer Weekers hoeft voor mij de hypotheekrenteaftrek niet ter discussie te stellen. Ik vraag me af of hij begrijpt dat de fiscale subsidie op schuld wel kan leiden tot meer schuld. Denkt de heer Weekers dat dit een feitelijke constatering is?

De heer **Weekers** (VVD): Een subsidie op schuld leidt inderdaad tot meer schuld; vandaar dat je flankerende maatregelen moet treffen. Als je aan de ene kant de hypotheekrenteaftrek niet ter discussie wilt stellen, zul je aan de andere kant toch een plafond aan de kredietverlening moeten stellen. Dat heeft de heer Hoogervorst gesuggereerd en ik zou denken dat er straks een verstandig pakket uit kan komen waarmee enerzijds overkreditering wordt voorkomen en waarbij anderzijds de woningmarkt, en in het bijzonder de positie van starters, wordt verbeterd.

□

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Er klinkt een eensgezind vraagteken. Coalitie, oppositie, regering, maatschappelijk middenveld en wetenschap vragen zich allemaal af wie er nu iets opschiet met de nieuwe maatregelen van de AFM. De verleiding is dan ook groot om te speculeren over aandachttrekkerij. Vindt de AFM soms dat zij een te kleine rol heeft gespeeld in het debat over de economische crisis? Ik zou dat te simpel vinden. Het is wellicht ook een hartenkreet. Een hartenkreet omdat de woningmarkt totaal is dichtgeslibd. Wij hebben een aantal vragen aan de regering.

Welke autoriteit heeft de AFM om nieuw beleid ten aanzien van hypotheekverstrekking door te drukken? Klopt het dat hiervoor verandering van wet- en regelgeving nodig is? Is de regering van plan om hiermee aan de slag te gaan? Waartoe hebben gesprekken tussen Financiën en de AFM tot nu toe geleid?

En dan de maatregel zelf. D66 voorziet dat starters niet meer de mogelijkheid zullen hebben om een huis te kopen, wanneer banken geen hypotheek meer verstrekken boven de vrije koopwaarde van het huis. Voor starters is het zonder eigen kapitaal namelijk onmogelijk om de kosten koper en de overdrachtsbelasting op te brengen. En zonder starters komt onze woningmarkt, die toch al op slot zit, helemaal tot stilstand. Doorstromers kunnen hun huis niet meer kwijt. Daardoor ontstaan nog meer dubbele woonlasten, met alle gevolgen van dien, ook voor de overheid. Wat is de analyse van de regering van de maatregel? Welke gevolgen voorziet zij?

Mijn volgende punt betreft de banken en de woningmarkt. Kan de regering iets zeggen over het probleem

dat de AFM probeert op te lossen? Komen er steeds meer mensen in de problemen doordat een hypotheek verstrekt is ver boven de koopwaarde van het huis? Of komen mensen eerder in de problemen door ontslag, scheiding en dubbele woonlasten? Eerder al stelde de fractie van D66 vragen over de hypotheekverstrekking door banken. Wij krijgen signalen dat betalingstermijnen te vaak worden overschreden en dat de rente ver boven de Euribor uitstijgt. Het kabinet meldde dat het daarover geen gegevens had, terwijl willekeurige makelaars ons het ene na het andere voorbeeld konden leveren. Heeft het kabinet inmiddels wat meer inzicht in deze materie? Is het van plan ten aanzien van de betalingstermijnen actie te ondernemen?

De AFM constateert dat de hypotheekverstrekkers de GHF-norm vaak overschrijden. Ziet het kabinet dat ook? Kan deze norm wat formeler worden ingesteld en zo ja, hoe?

De schreeuw om aandacht van de AFM staat niet op zichzelf. De gehele woningmarkt is verward door verouderde regelgeving. De AFM ziet dat het kabinet vier jaar lang niets doet en probeert bij gebrek aan echte actie iets te doen wat binnen het bereik van het toezicht valt. De fractie van D66 ziet graag dat het kabinet hiermee aan de slag gaat. De hypotheekrenteaftrek moet worden aangepakt en het systeem van huurtoeslagen moet worden ontzien om de woningmarkt los te trekken en om woningstarters een eerlijke kans te geven.

Hoe wil dit kabinet financieel betrokken zijn bij de woningmarkt? Dat is de vraag. Ik hoor al mijn collega's hierover opmerkingen maken en allemaal geven ze aan dat dit onderwerp van groot belang is. Zij willen het graag geregeld zien, maar tegelijkertijd hoor ik de een de hypotheekrenteaftrek taboe verklaren en de ander de overdrachtbelasting. Als het de Kamer echt menens is om op dit punt vooruit te komen en een brede visie te krijgen van dit kabinet, passen die taboes daar niet in.

□

De heer **Tang** (PvdA): Voorzitter. Dit debat gaat over de botte bijl van Hoogervorst voor een delicaat probleem. Ik begin bij het probleem.

Er is een probleem en dat zal de komende tijd steeds duidelijker worden. Nederlandse gezinnen hebben zich voor de eigen woning in de schulden gestoken, daartoe aangemoedigd door een fiscale subsidie op de hypotheekschuld. Dat maakt deze gezinnen financieel kwetsbaar; kwetsbaar voor een dalende prijs van hun huis, maar zeker ook voor verlies van hun baan. Vooral bij starters speelt dit probleem. Zij betreden de koopwoningmarkt, maar ook de arbeidsmarkt en hebben een hoge schuld. In tijden van tegenspoed zullen zij als eerste hun baan verliezen. Er is dus een probleem.

Ik heb vorig jaar bij de financiële beschouwingen om inzicht in de positie van koopstarters gevraagd. Uit een stuk van 8 april blijkt dat een op de vijf koopstarters een lening heeft die meer dan vijfmaal het inkomen bedraagt. Overschrijding van een aanvaardbaar maximum is dan ook meer regel dan uitzondering en dat is echt strijdig met de gedragscode van de banken. Juist banken spelen een belangrijke rol bij de oplossing van dit probleem. Zij sluiten vaak een hypotheek af bij gezinnen en zouden moeten weten wat verstandig is.

Bij financiële kwetsbaarheid gaat het niet alleen om de verhouding tussen lening en de waarde van het huis.

Tang

Wellicht de belangrijkste factor is de verhouding tussen lening en inkomen.

Twee van de drie koopstarters hebben een tophypotheek, maar ik hoop en denk niet dat twee van de drie in de problemen komen. Een op de vijf starters heeft een maximumlening en juist daar verwacht ik problemen.

Ik ben benieuwd naar de mening van het kabinet. Kan het zeggen welke factoren leiden tot betalingsproblemen? Is dat de tophypotheek, de maximumlening in verhouding tot het inkomen of is het een combinatie daarvan? Ik ga er vooralsnog van uit dat de tophypotheek niet het grote probleem is. Het voorstel van de heer Hoogervorst is dan ook de verkeerde aanpak op het verkeerde moment; een botte bijl voor een delicaat probleem. Kan de AFM de tophypotheek bij besluit verbieden? Kan en wil het kabinet een besluit over de tophypotheek blokkeren? Is de AFM wellicht te laks geweest, waardoor de problemen uit de hand dreigen te lopen?

Is het kabinet bereid het probleem van financiële kwetsbaarheid aan te pakken door betere regels te stellen en scherper toezicht te houden? Ik verneem graag een duidelijk antwoord op deze algemene vraag.

Er zijn enkele specifieke mogelijkheden die ik graag onder de aandacht breng. Wordt het niet tijd om een gedeelte van de gedragscode, bijvoorbeeld de inkomens-toets, in de Wet op het financieel toezicht vast te leggen? Is het een idee om te eisen dat de top van de tophypotheek binnen een periode van ongeveer vijf jaar wordt afgelost? Mevrouw Blanksma heeft een vergelijkbaar idee naar voren geschoven. Dat maakt de koopstarter natuurlijk minder kwetsbaar. Is het niet ook een idee, misschien wel het belangrijkste, om een deel van de restschuld kwijt te schelden als blijkt dat de hypotheekverstrekker zich niet aan de afspraken of aan de regels heeft gehouden? Dat voorkomt het probleem waar de heer Weekers op wees, namelijk dat het de bank net te weinig interesseert dat er een financieel probleem is, dat er een restschuld bestaat. Wij in de maatschappij vinden dat wel een probleem. Ik hoor graag een reactie op deze specifieke mogelijkheden. In het algemeen: kabinet, verzin een list. Laat dat niet over aan Hoogervorst.

□

Mevrouw **Sap** (GroenLinks): Voorzitter. De GroenLinks-fractie ziet dat veel mensen zwaar gebukt gaan onder te hoge hypotheeklasten. Recente voorbeelden rondom met name DSB Bank hebben dat helaas pijnlijk zichtbaar gemaakt. Het aantal hypotheeken dat boven de marktwaarde van het huis wordt verstrekt, is inmiddels gegroeid tot ruim 60%. Daarnaast blijkt ook dat in een op de vijf gevallen hypotheeken boven de inkomensnorm, de al vaker genoemde norm van vierenhalf keer het inkomen, worden verstrekt. Het lijkt haast of iedereen die de afgelopen jaren meer vroeg, van de bank ook meer kreeg.

GroenLinks vindt de gedragscode voor hypotheeken die wij in dit land sinds 2007 kennen op zichzelf een goede code. De normen voor het inkomen, zoals de 125% executiewaarde, vinden wij goede normen. Wij constateren tegelijkertijd dat ook deze vorm van zelfregulering van de banken via een gedragscode vooralsnog hopeloos faalt. De Autoriteit Financiële Markten stelt voor om de norm van 125% te verlagen tot 100%. Gelukkig gaat de AFM daar helemaal niet over, alhoewel

de heer Hoogervorst dat blijkens de media wel tot zijn beleidsterrein rekent. Ik roep de heer Hoogervorst op om zijn stoere taal te staken en eerst serieus werk te maken van handhaving van de huidige gedragscode. Het voorstel van de heer Hoogervorst is in de ogen van de GroenLinksfractie inderdaad een doodsteek voor de starters op de woningmarkt. Een aantal collega's heeft dat ook al gemeld. GroenLinks vindt de positie van starters van het grootste belang.

Daarnaast is de groep starters bij uitstek de groep die de woningmarkt weer vlot kan trekken. Vandaag bleek uit cijfers weer dat op dit moment ruim de helft van de starters de tijd rijp acht om een huis te kopen. Een kwartaal geleden was dat nog een kwart van die groep. De groep is dus bereid om te gaan kopen. De prijzen liggen op zo'n niveau dat zij zich dat kunnen permitteren. Wij moeten dat niet juist nu gaan frustreren door geen hypotheeken meer te verschaffen waarmee zij ook de kosten koper kunnen financieren.

GroenLinks wil vandaag een heldere uitspraak van de aanwezige bewindspersonen dat tophypotheeken niet worden verboden. De brief die wij daarover vandaag van de staatssecretaris hebben gekregen, is wat ons betreft veel te vrijblijvend. Wij willen vandaag een heldere uitspraak. Starters moeten niet in de armen worden gedreven van veel duurdere verstrekkers van consumentief krediet om alsnog dat huis te kunnen kopen. De gedragscode voor hypotheeken moet veel strenger worden gehandhaafd dan nu het geval is. Wordt het niet tijd om die code in de wet te verankeren? Dat vraag ik de bewindspersonen. Hypotheekverstrekking tot wel 200% boven die code brengt mensen in grote problemen. Mede daarom verzoekt GroenLinks de staatssecretaris van Financiën om het onderzoek naar, helaas, de landkampioen ook op dit gebied zo snel mogelijk af te ronden.

De voorstellen van de coalitiepartijen om de restschuld eventueel kwijt te schelden bij overtreding van de code of om versneld af te lossen, zijn ons sympathiek. Ze pakken de kern van het probleem echter niet aan. Het structurele probleem is dat wij in dit land een systeem hebben van fiscale subsidiëring van het eigenwoningbezit. Dat houdt de prijzen kunstmatig hoog en zet mensen aan om te grote risico's te nemen. Als wij de starters echt willen helpen, zullen het kabinet en met name de CDA-fractie bereid moeten zijn om dit taboe los te laten en op termijn echt werk te maken van een grondige hervorming van de woningmarkt.

□

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Mevrouw de voorzitter. "Het slechts mogelijke middel op het slechtste moment!" "De doodsteek voor de huizenmarkt." Dat waren enkele reacties op de uitlatingen van de heer Hoogervorst. Het gevoel voor timing van de voorzitter van de AFM was bijna nog slechter dan de inhoud van zijn verhaal. En ik maar denken dat de AFM in het leven was geroepen om financieel toezicht te houden. Of wordt hier geprobeerd om het eigen falen of het eigen nietsdoen te verdoezelen door hard schreeuwend naar een ander te wijzen?

Niet alleen ons land maar de hele wereld zit midden in een enorme financiële en economische crisis; een crisis die haar oorzaak niet alleen vindt in het onverantwoorde gedrag van banken en in de problemen op de Amerikaanse hypotheekmarkt, maar ook in een gebrek aan

Verdonk

toezicht. Dat laatste mogen De Nederlandsche Bank en de AFM zich aantrekken. De regering geeft miljarden euro's uit om vooral banken te ondersteunen en onze economie draaiende te houden: alleen vorig jaar al 87 mld. waardoor onze staatsschuld tot 346 mld. is gestegen. Dat is pas een tophypotheek!

Nu komt de AFM midden in de crisis met maatregelen tegen die zogenaamde tophypotheek. Het is absoluut begrijpelijk dat niet meer dan maximaal vierenhalf tot vijf maal het jaarsalaris geleend mag worden, maar het terugbrengen van de woningfinanciering tot 100% van de vrijeverkoopwaarde en verder niets, is contraproductief. Het niet langer kunnen meefinancieren van de aankoopkosten zoals de overdrachtsbelasting, is het slechtste idee dat ik sinds de aanvang van de crisis heb gehoord. Nou het slechtste? Een van de slechtste! Ik herinner mij ook de uitlatingen van de heer Balkenende en de heer Rouvoet over de hypotheekrenteaftrek.

In plaats van mee te werken aan het stimuleren van de woningmarkt en dus ook van de economie, komt de AFM met maatregelen die het laatste restje beweging uit de stagnerende woningmarkt persen. Ik vraag de staatssecretaris waarom de overdrachtsbelasting niet wordt afgeschaft. Ik heb het al zo vaak gevraagd, ook aan zijn collega. Waarom worden de banken die met belastinggeld overeind zijn gehouden, niet gedwongen om de renteverlaging van de ECB door te geven aan hun klanten?

De door de AFM voorgestelde maatregelen zorgen ervoor dat starters op de woningmarkt helemaal geen kans meer hebben en dat doorstromers blijven zitten waar zij zitten. Dit is dus de nekslag voor de stagnerende woningmarkt. De maatregelen zijn ook niet écht nodig, want de enige reden waarom mensen in Nederland in de problemen komen met hun hypotheek is gelegen in het feit dat zij gaan scheiden of hun baan verliezen. Daaraan veranderen de voorstellen van de AFM helemaal niets.

Ik roep de staatssecretaris en de minister op om de AFM terug te fluiten en de voorgestelde maatregelen direct van tafel te vegen. Verder verwacht Trots op Nederland van de regering dat zij daadkracht toont om het vertrouwen in onze economie terug te brengen, daadkracht om de bouwsector te stimuleren en daadkracht om ervoor te zorgen dat alle bobo's die betaald worden door de belastingbetaler, nu eens stoppen met dit soort domme opmerkingen.

□

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Voorzitter. Heel de Nederlandse huizenwereld is opgeschrikt door het voornemen van de AFM om de tophypotheek aan banden te leggen. De wijze waarop dit naar buiten wordt gebracht en de daarop gevolgde reactie van het ministerie geven aan dat er meer aan de hand is. Hoever gaat de bevoegdheid van de AFM? Het betreft hier niet alleen het zicht op een product van een financiële instelling of de handelswijze van een financiële instelling waarvoor de AFM expliciet besteld is, dit voorstel raakt de hele woningmarkt. Alleen al daarom is het onhandig dat het op deze wijze door de heer Hoogervorst gecommuniceerd wordt.

Ik vraag de staatssecretaris om in dit debat duidelijk te maken hoe het ministerie deze bevoegdheidsverdeling ziet. Verder vraag ik hem of als de AFM dit inderdaad zou willen, eerst de instemming van Financiën nodig is.

Wel blijft een beetje in de lucht hangen of de banken niet te veel of te gemakkelijk een hypotheek verstrekken. De ChristenUnie vindt het eigenlijk wel een goed principe om een onroerend goed voor niet meer dan de waarde ervan te belenen. Dus de AFM heeft wat dat betreft wel degelijk een punt. De gedragscode die een hypotheek tot maximaal vijf keer het jaarsalaris mogelijk maakt, is wat onze fractie betreft op sommige momenten wel wat aan de ruime kant, met name voor starters.

Er blijven wel heel veel vragen over als je dit standpunt wilt vormgeven. Hoe ga je bijvoorbeeld om met mensen die nu over een tophypotheek beschikken? Weet het ministerie hoeveel huishoudens een tophypotheek hebben? Geldt daarvoor de 68% die in de brief van 23 april van het ministerie wordt genoemd?

Starters hebben wel een zeer specifiek probleem want zij hebben, als zij tenminste jonge starters zijn die net de woningmarkt betreden, vaak nog niet kunnen sparen om de bijkomende kosten van een woning – die kunnen behoorlijk zijn – zelf op te hoesten. Juist zij komen volgens de makelaars nu een beetje uit hun schulp en gaan kijken of er een leuk huisje voor hen is. Zij worden door de AFM echter weer in hun schulp teruggekickt.

Voorzitter. Adeldom verplicht. Als je waarschuwt, moet je ook informeren. Ik vraag de staatssecretaris op welke wijze hij de informatiestroom wil verstevigen, zowel via de AFM als via de financiële instellingen.

Mag ik het voorgaande als volgt kort samenvatten? Het idee van de AFM is op zijn minst een acht waard, de uitwerking maar een vijf, maar de timing is niet meer dan een twee waard. Graag hoor ik de mening van de regering hoe dit nu verder zal gaan en op welke wijze hij de Kamer over het mogelijke vervolg zal informeren.

□

De heer **Irrgang** (SP): Voorzitter. Nederland is het land met de hoogste hypotheekschuld ter wereld. Wij hadden het net even over de staatsschuld, maar onze nationale hypotheekschuld is vele malen groter, groter dan ons nationaal inkomen. Velen, waaronder de leden van mijn fractie, hebben de afgelopen jaren gewaarschuwd voor de risico's van steeds meer tophypotheek, maar ook voor het feit dat steeds meer hypotheek een hoog aflossingsvrij gedeelte hebben. Ook dat zorgt voor grote risico's.

Nog in 2005 koos VVD-minister Zalm nadrukkelijk voor zelfregulering door middel van een gedragscode en uitdrukkelijk niet voor een wettelijke regeling. Die gedragscode leidt er nu toe dat banken met een verhaaltje erbij – pas toe of leg uit, heet dat – in 20% van de gevallen afwijken van hun eigen gedragscode. Volgens het idee Beter veel te laat dan nooit wil de AFM onder leiding van VVD-ideoloog Hoogervorst de tophypotheek aanpakken. Ik juich het toe dat de VVD de vrije markt eindelijk wil gaan reguleren. Je merkt het: de tijden veranderen.

Dit voorstel is wel een beetje van dik hout zaagt men planken. Het lijkt ook een wankel juridische basis te hebben. Daarop krijg ik graag een reactie van het kabinet. Wat de SP-fractie betreft moet het kabinet het signaal van de AFM heel erg serieus nemen. De AFM is in ieder geval eindelijk wakker geworden. Wij vinden dat zij dat al vijf of tien jaar geleden had kunnen worden, maar de vraag is of het kabinet ook wakker is. Komt het

Irrgang

met regulering in plaats van met zelfregulering? Ook vraag ik mij nu af: is het CDA wakker?

Wanneer komt het kabinet met een voorstel voor een wettelijke regeling? Wij willen geen zelfregulering, geen pas toe of leg uit, maar gewoon een duidelijke, heldere norm waaraan banken zich moeten houden, zodat wij eindelijk komen tot een goede aanpak van het verstreken van onverantwoorde tophypotheek. Wij willen een verstandige regeling, misschien een overgangsregeling van een jaar of twee jaar, gelet op de situatie op de woningmarkt, maar wij willen wel een goede regeling, zodat wij niet in hetzelfde vaarwater komen waarin uiteindelijk de Amerikanen terecht kwamen. Laten wij niet vergeten dat overkreditering daar het begin was van de kredietcrisis.

(geroffel op de bankjes bij de SP)

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Voorzitter. Dit betekent dat de SP de deur op slot gooit voor starters. Zij verhindert ze om een huis te kopen. De heer Irrgang zegt namelijk: wil een starter een huis van twee ton kopen, dan moet hij eerst € 20.000 sparen of lenen bij zijn rijke ouders. Over rijke ouders heeft de heer Irrgang het in dit verband altijd. Wat hij zegt, betekent dat de starters op deze woningmarkt geen huis meer kunnen kopen. Hij juicht dat toe.

De heer **Irrgang** (SP): Dat heb ik absoluut niet gezegd. Waar ik mij een beetje aan stoort, is het feit dat u het niet heeft over de slachtoffers van bijvoorbeeld de DSB Bank. Zij zitten met een veel te hoge hypotheek. Die is ze door deze bank verstrekt en die starters zitten nu in grote problemen. Er moet eindelijk iets gebeuren, zodat dit niet meer kan. Ik heb ook gezegd dat deze ontwerpregeling een beetje ruig is, gelet op die 100%. Ik zou zeggen: neem eerst eens de grens van vierenhalf keer het inkomen in acht en zorg dat je daaronder blijft. Dan mag van mij het bedrag nog wel verhoogd worden met de kosten koper. Er moet echter wel een wettelijke regeling komen en het moet niet meer mogelijk zijn dat je daar in 20% van de gevallen vanaf kan wijken. De les van de kredietcrisis is ook dat de zelfregulering niet heeft gewerkt.

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Ik weet dat de SP het liefst alles dichtregelt. Wij zijn het erover eens dat die vierenhalf keer het bruto jaarsalaris beter had moeten worden gehandhaafd. Doordat de kosten koper en de overdrachtsbelasting zo hoog zijn, worden mensen gedwongen meer dan de waarde van hun huis te financieren. Dat kunt u toch niet tegenhouden door te zeggen dat ze eerst € 20.000 moeten sparen voordat ze in aanmerking komen voor een huis?

De heer **Irrgang** (SP): Nogmaals, het lijkt mij goed dat bij een wettelijke regeling goed wordt gekeken naar de kosten koper, mits je blijft binnen de norm van vierenhalf keer het bruto jaarsalaris. Het moet nu zijn afgelopen met tophypotheek van zeven keer het jaarinkomen.

De **voorzitter**: Kan de heer Poppe iets zachter praten? Ik kan hem hier verstaan. Dank u.

□

Staatssecretaris **De Jager**: Voorzitter. Hier komen duidelijk twee verschillende stromingen naar voren die niet per se tegenover elkaar staan. Het lijkt soms een verschil van mening te zijn, maar allereerst bestaat heel duidelijk de zeer breed gedragen zorg – ook van de regering – voor overkreditering van hypotheekschulden. Hoe wordt daar op dit moment toezicht op gehouden? Dat gaat inderdaad via een open norm, te weten artikel 4.34 van de Wet op het financieel toezicht. Daarin wordt bepaald dat de aanbieder geen kredietovereenkomst mag aangaan met de consument indien dit met het oog op overkreditering van de consument onverantwoord is. In principe is het aan de aanbieder van een krediet om invulling te geven aan de open norm. Waarom is daarvoor gekozen? Heel nadrukkelijk om recht te doen aan individuele situaties. Een open norm biedt flexibiliteit aan een sector en aan de toezichthouder, die erop toe moet zien dat met veranderende marktomstandigheden wordt omgegaan. Ik kom daar straks nog op terug.

Bij de nadere invulling van de open norm is het van belang dat dat op een zorgvuldige manier gebeurt, en dat er draagvlak is voor de wijze van invulling. De AFM dient daarvoor zelf zorg te dragen. Een gedragscode is per se iets anders dan zelfregulering: de gedragscode wordt in overleg met verschillende partijen, waaronder de overheid en de AFM, tot stand gebracht. Het is dus geen volledige zelfregulering. De sector moet ermee uit de voeten kunnen. Met een heel harde, specifieke wettelijke eis – bijvoorbeeld altijd maximaal 100% van de waarde van de eigen woning – kan de sector niet uit de voeten. Dan heeft de kansrijke starter die een normaal doorgroeipad heeft, meer financieringsmogelijkheden dan in andere situaties. De norm moet daarvoor bepaalde ruimte bieden. Om de positie te bepalen tussen de minister van Financiën en het toezicht van de Tweede Kamer enerzijds en de AFM anderzijds – een onafhankelijk instituut dat eigen beleidsregels kan maken – is het mogelijk dat van uit de politiek een bepaalde invulling wordt gegeven aan een open norm, bijvoorbeeld bij het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGFO). Daarin kunnen nadere criteria worden vastgelegd. Belangrijk in dit verband is dat een beleidsregel van de AFM, waarin zij aangeeft hoe zij die open norm invult, nooit helemaal volledig dwingend kan zijn. Ons standpunt is dat dit in het besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen moet staan en daarmee ook onderworpen moet zijn aan het politieke toezicht van de Tweede Kamer. Als wordt gezegd dat het in alle gevallen zuss of zo moet, met een keiharde regel, dan moet het in de wet staan of in dat besluit. Op die manier kan het kabinet verantwoording afleggen aan de Kamer, terwijl de toezichthouder, die onafhankelijk zijn werk doet, invulling geeft aan een open norm en daar beleidsregels voor opstelt. Het is natuurlijk heel goed om zekerheid te geven aan de markt door nadere invulling te geven aan beleidsregels. Het mag nooit zo zijn dat het een dwingende semiwetgeving wordt waar geen politieke verantwoording over af te leggen is. Ik proef ook uit de reactie van de Kamer de vraag hoe het zit met de verhouding tussen de AFM en de politiek, met de Tweede Kamer die de regering daarvoor ter verantwoording kan roepen. Die positie is in de systematiek van de Wft bepaald en ik denk dat dit ook heel verstandig is. Een onafhankelijke toezichthouder, waar wij niet direct

De Jager

over gaan, die zelf beleidsregels kan vastleggen, is heel goed. Ik zeg nadrukkelijk dat wij de zorgen die de toezichthouder ventileert, de cri de coeur zoals de heer Weekers het heeft genoemd, geheel onderstrepen, want wij zien die zorgen ook. Wij vinden echter dat een van uit de AFM vastgelegde beleidsregel die een soort semiwetgeving is, terwijl de wetgever heeft beoogd een open norm vast te leggen om recht te doen aan individuele situaties, om maatwerk te kunnen verrichten, niet conform de systematiek is waarvoor de wetgever in de Wft voor heeft gekozen. Wij zien dat in ieder geval anders.

De heer **Irrgang** (SP): Puur juridisch kan ik mij zeer veel voorstellen bij wat de staatssecretaris zegt, namelijk dat de Tweede Kamer er uiteindelijk over gaat. Mijn vraag is echter of er niet alle redenen toe is, als hij zelf ook de cri de coeur van de heer Hoogervorst serieus neemt, om in plaats van met een open norm waarin zelfregulering de ruimte heeft, te komen met een harde norm. Wij zien namelijk dat in 20% van de gevallen de banken hiervan afwijken met een beroep op de individuele situatie. 20% kan natuurlijk niet kloppen. Moeten wij niet hier, vanmiddag, besluiten dat er een harde norm komt omdat die banken het niet zelf kunnen reguleren?

Staatssecretaris **De Jager**: Ik begrijp heel goed de vraag van de heer Irrgang. Ik zal er straks ook nader op terugkomen, maar ik probeer nu even af te pellen met het oog op een zuivere discussie. Ik ben al ingegaan op de positie van de AFM en op de beleidsregels versus algemene regels die dwingend zijn en de beleidsregels die invulling geven aan de open norm. Een instelling kan afwijken van die beleidsregels indien ze aantoont toch te voldoen aan de open norm. Het is dan aan de rechter om af te wegen of die open norm wel of niet geschonden is. Daarnaast is er de politieke vraag van de medewetgever en de controleur van de regering of het nodig is om tot wetgeving te komen of om in het BGFO een nadere invulling te geven aan de open norm. Overigens delen wij de zorgen over de huidige situatie en over de overkreditering. Wij menen ook dat de AFM daarin moet en kan optreden. Wij kunnen echter nu niet in zijn algemeenheid zeggen dat het hierbij gaat om de haarlemmerolienorm die wij wettelijk kunnen vastleggen, waarbij in alle situaties ongewenste overkreditering niet meer voorkomt en het starters tegelijkertijd niet onmogelijk wordt gemaakt om tot de woningmarkt toe te treden.

De **voorzitter**: Ik verzoek de staatssecretaris om wat minder zichzelf nog een keer uit te leggen.

De heer **Irrgang** (SP): De staatssecretaris zegt nu eigenlijk dat hij niet van plan is om naar de cri de coeur van de heer Hoogervorst te luisteren, die namelijk wel pleit voor een harde norm. Wij kunnen natuurlijk hier discussiëren over wat die harde norm dan moet inhouden. Maar de staatssecretaris zegt nu al dat hij op dezelfde weg verder wil gaan. Hij wil de banken dat zelf in laten vullen in individuele gevallen, met alle risico's van dien en hij wil niet tot een harde norm komen.

Staatssecretaris **De Jager**: Nee, dat zeg ik juist niet. Ik heb net al gezegd dat het geen zelfregulering is en dat de AFM nader invulling kan geven aan normen. De

wetgever kan dat ook doen, indien nodig. Er moet strenger toezicht op overkreditering worden gehouden. Die mogelijkheid is er ook. In het vervolg van mijn betoog zal ik duidelijk maken wat er wel kan, maar ik gaf een voorschotje naar aanleiding van wat u zei over het codificeren van één bepaalde norm in de wet. Dat zie ik vooralsnog niet gebeuren. Dat wil niet zeggen dat wij niet strenger kunnen toezien op overkreditering. De huidige wet geeft ook mogelijkheden – daar is een open norm voor – om wel degelijk op bepaalde punten strenger te kunnen optreden.

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik zal de staatssecretaris een handje helpen met het afpellen van het principe. Ik snap zijn opmerking over de Wft en over de beleidsregels, maar het voorstel van de AFM, van de heer Hoogervorst, raakt iets wat verder gaat dan alleen maar de financiële instellingen, namelijk de woningmarkt. Dat valt buiten de logische afspraken die wij hebben gemaakt in het kader van de Wft over het opstellen van de beleidsregels. Is de staatssecretaris het met mij eens dat dit de hik heeft veroorzaakt waarover wij vandaag met elkaar staan te praten? Dat had niet moeten gebeuren.

Staatssecretaris **De Jager**: Ik weet niet of ik de vraag van de heer Cramer goed begrijp.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Ik wel, heel goed.

Staatssecretaris **De Jager**: In zijn algemeenheid vind ik het moeilijk om te doorgronden waarom de Tweede Kamer met ons wil praten, maar ik heb het in ieder geval zo begrepen ...

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Voorzitter. Even een punt van orde. Het lijkt mij buiten verhoudingen als een staatssecretaris zegt dat hij eigenlijk nooit snapt waarom hij naar de Kamer geroepen wordt.

Staatssecretaris **De Jager**: Nee, dat zeg ik niet.

De **voorzitter**: Als hij maar komt, of hij het nu snapt of niet.

Staatssecretaris **De Jager**: Ja precies, ik ben altijd de loyale dienaar van de Kamer en ik wil op alle mogelijke vragen antwoord geven. Laat ik zo zeggen, ik zie mij niet in de positie om te doorgronden wat de heer Cramer als redenen ziet. Ik vind het belangrijk om hier duidelijk te maken wat het standpunt is van de regering om in ieder geval geen onrust te veroorzaken over het gegeven dat tophypotheken met een pennenstreek worden verboden. Daar is geen sprake van. Dat kan niet het geval zijn. Dat is een van de redenen waarom wij hier vandaag met elkaar debatteren. Dat heb ik aangegeven. Dus op de vraag of er met één keiharde regel een streep door gehaald wordt, is het antwoord heel duidelijk nee. Wat ons betreft is dat niet aan de orde. Op de vraag of wij de zorgen delen over de overkreditering is het antwoord ja. Moet daar iets aan gebeuren? Ja. Kan er scherper toezicht zijn? Ja. Op het laatste ga ik straks nog in.

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Dat is wel degelijk de aanleiding van het debat. Het gaat om de vraag waarom de AFM die uitspraak heeft gedaan. Het ministerie heeft



Mevrouw Blanksma-van den Heuvel (CDA)

© M. Sablerolle – Gouda

daarop gereageerd door te stellen dat dit minder handig is. Daar hebben wij het nu over, inhakend op wat u zei in uw termijn. Je kunt met elkaar wel regels afspreken – dat is ook gebeurd – maar dan gebeurt er iets wat buiten die regels gaat. Dus moeten wij erover nadenken of wij de regels moeten aanpassen.

Staatssecretaris **De Jager**: Dat is dan de vervolgvraag die ook de heer Irgang net stelde. Wanneer het kabinet vaststelt dat een dergelijke harde norm volgens de huidige regels niet kan, waarbij voor elke situatie wordt ingevuld hoe het moet, is het vervolgens aan de Kamer om te beoordelen of dat moet worden gecodificeerd of in het besluit moet worden opgenomen. Daarbij heeft het kabinet redenen om aan te geven dat het heel moeilijk is om een bepaalde specifieke norm vast te leggen, in plaats van een open norm aan te houden. De wetgever heeft heel duidelijk en bewust, ook gelet op de wetgevingsgeschiedenis, gekozen voor een open norm. Het is dus heel lastig om één bepaalde norm vast te leggen, maar dat betekent niet dat je niet strenger zou kunnen zijn ten aanzien van overkreditering, van het handhaven van normen. Ik doel dan onder andere op de norm die in de beleidsregels is opgenomen – de “ongeveernorm” – van vierenhalf keer het jaarincome. Er kunnen heel goede redenen zijn om daarboven te gaan – ik noemde er net een – maar wij vinden een percentage van 20 dat niet aan die norm voldoet ook heel hoog. Daar moet onderzoek naar worden gedaan. Wij zullen de beleidsregels of het besluit aanscherpen als het onderzoek hiertoe aanleiding geeft.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Ik vind het erg moedig van de heer Cramer dat hij de kern van het probleem aanstipt, namelijk dat de woningmarkt totaal is dichtgeblijd en dat de AFM precies dat punt aan de orde stelt. Daarmee ben ik het hartgrondig eens en de AFM ook, gezien haar hartenkreet. Legt de staatssecretaris deze hartenkreet ook als zodanig uit en welke brede visie wil hij de Kamer op dit punt doen toekomen?

Staatssecretaris **De Jager**: Wanneer de opmerkingen van de voorzitter van de AFM zo kunnen worden uitgelegd dat er grote zorgen zijn over overkreditering,

vind ik het heel goed dat wij daar kritisch naar zullen kijken. Dit is namelijk ook een zorg van dit kabinet.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Begrijp ik de staatssecretaris goed dat het kabinet met een brede visie komt over zijn financiële betrokkenheid bij de woningmarkt en dat het kabinet heel snel plannen in dat kader maakt?

Staatssecretaris **De Jager**: Minister Van der Laan fluistert mij zojuist iets in over de hypotheekrenteaftrek, maar ik zal dit niet herhalen. Ook het kabinet wil geen gedoe over de hypotheekrenteaftrek, omdat daarmee de zorgen op de woningmarkt worden vergroot, als deze er al zijn.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Dat is geen antwoord op mijn vraag, maar hiermee wordt wel de angst gevoed. Ik zei: zonder taboes. Dat is de visie waar ik om vraag.

De **voorzitter**: Misschien moet mevrouw Koşer Kaya eerst eens verder naar de voorstellen van de staatssecretaris luisteren. Eerst nog een laatste vraag van mevrouw Blanksma.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): De heer Hoogervorst heeft gezegd dat tophypotheke moeten worden verboden. Neemt het kabinet hiervan afstand door te stellen dat dit geen discussiepunt is? Daarmee kan het rust brengen in de woningmarkt en de onrust van de mensen wegnemen. Het is wel mogelijk dat het kabinet aangeeft dat het daarna met een plan van aanpak komt in het kader van de omgang met de gedragscodes en de vraag wat er aan de hand is.

Staatssecretaris **De Jager**: Ik zal niet de woorden “afstand nemen van” in de mond nemen. Ik geef duidelijk de visie van het kabinet aan: in algemene zin kunnen tophypotheke niet worden verboden, en in elk geval niet met een beleidsregel van de AFM. De minister van Financiën kan een harde norm vastleggen in een besluit, de AMvB, en de wetgever kan dit in de Wft vastleggen. De toezichthouder kan dit niet in algemene zin doen. Deze kan de open norm verder invullen, maar de invulling van een open norm kan nooit het dwingende karakter hebben dat in alle gevallen tophypotheke zijn verboden.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): De staatssecretaris vindt dat de heer Hoogervorst in dezen voor zijn beurt heeft gesproken?

Staatssecretaris **De Jager**: Ik wilde niet de woorden “afstand nemen van” in de mond nemen, maar ik zal ook de woorden “voor de beurt spreken” niet gebruiken. De AFM en haar voorzitter zijn onafhankelijk. De voorzitter heeft een hartenkreet geuit over overkreditering. Het kabinet deelt deze zorg, maar ik geef vervolgens heel duidelijk onze visie daarop aan en ik geef aan hoe beleidsregels zich verhouden tot de Wft en het besluit. Ik zeg dan heel duidelijk dat met een beleidsregel van de AFM niet alle tophypotheke kunnen worden verboden. Dat is niet mogelijk.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Afgelopen zaterdag heeft een gerenommeerd lid van dezelfde partij als die van de staatssecretaris de noodklok geluid over de stagnatie in

De Jager

de hele bouwsector en vervolgens doet de voorzitter van de AFM zo'n uitlating. Het zou de staatssecretaris toch sieren als hij daar heel helder afstand van neemt.

Staatssecretaris **De Jager**: Ik acht het verstandig dat er nu geen uitspraken in algemene zin worden gedaan waarmee op de woningmarkt, die toch al onder vuur ligt, echt allerlei onnodige onrust wordt veroorzaakt.

Mevrouw **Sap** (GroenLinks): De staatssecretaris gebruikt andere woorden, maar ik heb hem toch heel duidelijk horen zeggen dat de heer Hoogervorst niet de beleidsvrijheid heeft om die open norm zo in te vullen als hij heeft gedaan door tophypotheke te verbieden. Dat is winst.

De staatssecretaris heeft gezegd dat er een aantal voordelen is verbonden aan de open normen. Hij heeft echter geen nadelen genoemd. Het grote nadeel van een open norm is mijns inziens dat die lastig is te handhaven. Wij zien in de praktijk dan ook veel overtredingen. Is de staatssecretaris het met mij eens dat een open norm alleen te verdedigen is als kan worden aangetoond dat er op het punt van de handhaving beter wordt gescoord dan nu het geval is?

Staatssecretaris **De Jager**: Het is waar dat een open norm veel voordelen heeft. Je kunt recht doen aan individuele situaties en maatwerk leveren. Dit vergt echter misschien iets meer van de handhaafbaarheid en de invulling van de norm. De AFM geeft aan dat daar kritischer naar moet worden gekeken. Het kabinet ondersteunt dit. Wij zullen kritischer kijken naar de invulling van de open norm. Als dan blijkt dat die veel te veel tot afwijkingen leidt – ik noemde al het aandeel van 20% bij hypotheke – dan moeten die worden teruggedrongen. De AFM doet onderzoek naar dit fenomeen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kunnen er zo nodig maatregelen worden getroffen.

Mevrouw **Sap** (GroenLinks): Het punt van de handhaafbaarheid is een heel groot nadeel. Ik ben benieuwd wat de staatssecretaris en straks misschien ook de minister voor ons in petto hebben voor verbetering van de handhaving. Dit is voor mijn fractie heel belangrijk om te toetsen of wij verder kunnen gaan met de open norm of dat er toch meer wettelijk moet worden vastgelegd.

Staatssecretaris **De Jager**: Mevrouw Sap treft mij ook wel eens in een andere hoedanigheid, in mijn nevenfunctie als staatssecretaris van Financiën. Zij weet dat de fiscaliteit vol zit met open normen. Dit vergt inderdaad aan beide kanten veel van de uitvoering, maar het heeft ook belangrijke voordelen als de uitvoering goed op orde is. Het kan voorkomen dat de uitvoering strakker moet worden. In dit geval kijken wij daar ook naar.

Voorzitter. Ik kom nu op de concrete vragen. Mevrouw Blanksma heeft gevraagd welke problemen de AFM heeft signaleerd. De AFM houdt actief toezicht op de naleving van de gedragscode en deelt boetes uit waar onverantwoord krediet wordt verleend. Ook op basis van de open norm kan de AFM dus boetes uitdelen. De AFM doet nu al onderzoek en de eerste conclusie lijkt te zijn dat de naleving van de gedragscode kan worden verbeterd. Daar wil de AFM duidelijk in optreden. Het lijkt erop dat er veel te veel uitzonderingen zijn op bijvoorbeeld de beleidsregel die uitgaat van vierenhalf keer het

inkomen. Dit is aanleiding om te zeggen dat de regel wellicht moet worden aangescherpt.

Mevrouw Blanksma heeft verder gevraagd naar de overkreditering. Die kan niet alleen worden veroorzaakt door inkomensproblemen, maar ook door vermogensrisico, bijvoorbeeld het risico op de restschuld. De heer Tang heeft hier ook een vraag over gesteld. Hij vroeg welke factoren kunnen leiden tot betalingsproblemen. Veel factoren kunnen een rol spelen. De omvang van de schuld, maar ook het risico op de restschuld. Dit is mede afhankelijk van de rente en de periode waarvoor de rente is vastgelegd. Immers, de schuld leidt niet tot een maandlast, maar de netto rentelast. De omstandigheden in het leven van de mens kunnen bijvoorbeeld veranderen door instabiliteit van het inkomen, werkloosheid of het verbreken van een relatie. Het probleem is dat een specifiek norm geen recht doet aan al die specifieke situaties. Daarom moeten wij zorgvuldig en in gesprek met de markt optreden, ook met oog voor de gevolgen voor de woningmarkt.

De heer **Tang** (PvdA): Ik heb vandaag een praktische dag. De staatssecretaris blijft mij iets te veel in vaagheden hangen als hij zegt: er is een probleem, er komt onderzoek. Kunt u nu eens aangeven wat de belangrijkste redenen zijn voor betalingsachterstanden, daarbij duidelijk maken waarom er zo veel uitzonderingen zijn en hoe u dat wenst te gaan aanpakken? Hoe ontstaan de betalingsproblemen: komt dat door werkloosheid, echtscheidingen? En waarom zijn er zo veel uitzonderingen? Hebben die te maken met het gedrag van de banken?

Staatssecretaris **De Jager**: Ik hoop dat ik de heer Tang ook bij het Belastingplan op zo'n praktische dag ga treffen.

Ik kan een aantal voorbeelden noemen, maar zeker in retrospectief kunnen we stellen dat de bank te veel heeft geleend. Dat kan dus ook voorkomen, naast werkloosheid en de verbreking van een relatie. Ik heb geen precies overzicht van wanneer problemen ontstaan. Verschillende redenen kunnen tot problemen leiden: het kan gaan om rente die voor een deel variabel is vastgelegd, maar stijgt et cetera. Ik heb de Kamer al toegezegd dat hierop strenger moet worden toegezien. Dat vindt de AFM ook en die zal dat gaan doen.

De heer **Tang** (PvdA): Ik moet dus constateren dat u eigenlijk niet weet waar de problemen ontstaan. Dat vind ik jammer om te horen; ik had gehoopt dat dit belangrijke probleem nog iets beter in beeld was. Maar u hebt dus ook geen idee waarom banken zo veel uitzonderingen toestaan? Ik heb de heer Weekers net een van de mogelijke redenen horen zeggen: dat de restschuld voor banken financieel helemaal niet zo onaantrekkelijk is, dat zij dat risico wel willen lopen en ze om die reden de restschuld gewoon voor lief nemen. Maar wij, de samenleving en het parlement, vinden dit wél een probleem; in ieder geval voor de mensen zelf, maar ook voor de samenleving als geheel. Deelt u mijn analyse en betekent dit dat er iets aan de restschuldproblematiek moet gebeuren?

Staatssecretaris **De Jager**: Ik deel in ieder geval dat ook ik die restschuld een probleem vind. Ik kan u toezeggen dat juist de AFM onderzoek doet naar die 20% meer dan

De Jager

de norm die wordt geleend. We zullen dus meer inzicht krijgen in de redenen voor meer creditering dan, bijvoorbeeld, vierenhalf maal het jaarinkomen; zo kunnen we daar specifiek op toezien. Wij hebben dus wel degelijk nu al informatie, maar op dat punt wordt die nog veel beter.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Voorzitter. Ik denk dat door de woningcrisis het grootste gedeelte van de problematiek van de normering zichzelf zal oplossen. Vorig jaar, en de jaren daarvoor, was the sky the limit. Die 20% kwam daar natuurlijk uit voort; elk jaar gingen de huizenprijzen omhoog en daarom wilden de banken wel wat meer risico nemen. Nu staat iedereen weer met beide voeten op de aarde en doet wat voorzichtiger. Zelfregulering zal er dus zijn, dankzij of ondanks de crisis. Maar hoe ver gaat de AFM met haar boetestelsel? De staatssecretaris zegt wel dat de AFM met haar beleidsregels geen dwingende macht heeft, maar deze kan wel boetes opleggen op basis van die beleidsregels en dus bepaald gedrag afdwingen.

Staatssecretaris **De Jager**: Ja, en dat gebeurt ook. Daarnet gaf ik aan dat de AFM op basis van de huidige normering al boetes oplegt. Daarbij gaat het om verantwoorde kredietverstrekking, en dat wordt weer ingevuld door beleidsregels. De gedragscode is afgesproken binnen de sector. Je zou kunnen zeggen dat de AFM deze heeft verheven tot beleidsregels, waardoor zij niet meer vrijblijvend is en reden kan vormen voor een boete.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Als per 30 mei de beleidsregel "100% financiering van de aankoopwaarde van de woning" is en het € 2000 kost als men zich niet aan die beleidsregel houdt, wordt er toch iets afgedwongen? U kunt wel zeggen dat dit geen dwingende wet is, maar het is dus een beleidsregel die een fikse boete kan betekenen.

Staatssecretaris **De Jager**: Die juridische discussie hebben wij daarnet gevoerd. De AFM zou dit in een beleidsregel kunnen zeggen, maar het blijft altijd een invulling van de wettelijke norm en die wettelijke norm overstijgt een beleidsregel. Als een kredietverstrekker dus toch voldoet aan de wettelijke norm, kan hij zich daarop beroepen en kan de rechter daarover weer een oordeel vellen.

De **voorzitter**: Dit hebben wij al uitvoerig besproken. De staatssecretaris wordt tot aan het einde van zijn betoog niet meer geïnterrumped; anders gaan we uit de tijd lopen.

Staatssecretaris **De Jager**: Voorzitter. Houden banken zich aan de gedragscode en hoe is het toezicht hierop van de AFM georganiseerd? Verschillende leden hebben hiernaar gevraagd. Uit onderzoek van de AFM blijkt dat bij gemiddeld 20% van de verstrekte hypotheek gebruik wordt gemaakt van de explainbepaling uit de gedragscode. Dat betekent dat in 20% van de gevallen meer dan de norm wordt geleend. In die gevallen dienen de banken aan te geven waarom zij van de norm afwijken. De AFM kan altijd oordelen dat op een niet verantwoorde wijze krediet is verstrekt. Doet zij dat, dan kan zij

vervolgens een sanctie, bijvoorbeeld een boete, opleggen.

De AFM heeft het toezicht verscherpt en uit haar laatste voorstellen blijkt dat zij het toezicht nog verder wil verscherpen. In de huidige situatie wordt dus wel degelijk gehandhaafd. De gedragscode is dan ook niet vrijblijvend, doordat de code door de AFM tot beleidsregel is verheven. Omdat het een beleidsregel is, kunnen op basis van de code door de AFM boetes worden opgelegd.

Treedt de AFM met het ministerie van Financiën in overleg over het toezicht op de hypotheekmarkt? Onder anderen de heer Weekers vroeg hiernaar. Dat is absoluut de bedoeling. Sterker nog: de sector zal hier ook bij betrokken moeten worden. Wij zullen daarvoor banken en hypotheekverstrekkers consulteren. Vervolgens kunnen wij bepalen wat er nodig is. Dat kan een aanpassing van de gedragscode zijn, een aangepaste code die vervolgens een beleidsregel voor de AFM kan worden. Ook De Nederlandsche Bank is hierbij betrokken en wel met het oog op de financiële stabiliteit.

Welke problemen signaleert de AFM? De explainbepaling, de uitzondering op de norm, wordt naar het oordeel van de AFM en de regering te vaak gebruikt. Dat betekent dat in te veel gevallen een te hoge hypotheek wordt verstrekt. Verder wordt in de code geen rekening gehouden met de verhouding tussen lening en waarde van het huis. Behalve bij de verhouding tussen inkomen en hypotheekschuld is er ook een probleem bij de verhouding tussen de hypotheekschuld en de waarde van het huis. De AFM werkt risicogestuurd en juist in tijden van economische neergang is dat heel erg belangrijk. En daarvan is nu sprake, zie de oplopende werkloosheid waardoor mensen te maken kunnen krijgen met inkomensverlies en de dalende huizenprijzen waardoor mensen problemen kunnen krijgen met hun restschuld. Een en ander moet leiden tot een heroriëntatie.

Het risico van overkreditering is dus niet dat je je maandlasten niet meer kunt betalen maar ook dat je met een restschuld blijft zitten. Dat aspect moet integraal bij de afweging en het toezicht worden betrokken.

De heer **Weekers** (VVD): De staatssecretaris gaat met de AFM, De Nederlandsche Bank en de sector overleggen. Mijn verzoek ging echter verder, want ik zou graag zien dat hij met een totaalplan komt. Daarbij zou minister Van der Laan nadrukkelijk moeten worden betrokken, omdat ik zou willen dat in dit plan maatregelen worden opgenomen om de woningmarkt en de positie van de starters te verbeteren. In een totaalpakket zouden het kabinet, De Nederlandsche Bank, de AFM en de marktpartijen gezamenlijk het probleem van overkreditering moeten aanpakken en de huizenmarkt vlot moeten proberen te trekken.

Staatssecretaris **De Jager**: Daarop zal minister Van der Laan ingaan, want hij behandelt de vragen over de woningmarkt.

De **voorzitter**: Ik wijs de leden erop dat er over de woningmarkt ook nog een algemeen overleg gepland staat.



Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Dat is ongeveer mijn belangrijkste antwoord op de vraag van de heer Weekers. Op 13 mei houden wij inderdaad een algemeen overleg. Morgen komt er een brief met informatie daarover naar de Kamer. Voor 13 mei komt er nog een nadere brief van het kabinet naar de Kamer, waarin een aantal opmerkingen van de Kamer zeker terug zal komen. Een aantal opmerkingen dat zojuist door de Kamerleden is gemaakt, kan dan zeker terugkomen. Het is ook niet de eerste keer dat wij over de woningmarkt praten.

Mijn collega heeft het overgrote deel van de opmerkingen van de Kamer beantwoord. Ik ga nog specifiek in op de starters, de Nationale Hypotheek Garantie, en het probleem dat aan de orde is gesteld. Ook heb ik nog feitelijke informatie over een aantal vragen.

Eerst iets over de starters. Door het voorstel van de AFM wordt het vooral voor koopstarters lastiger om een huis te financieren. Zij hebben geen overwaarde uit een vorig huis. Ze moeten vaak voor meer dan 100% financieren en ze vallen dus in de aanscherping die de AFM voorstelt. Ik heb in de brief die ik de Kamer heb toegestuurd al enkele gegevens over deze kwestie verstrekt, maar ik spits het nu toe op het onderwerp van vandaag. In 2006 had 68% van de starters een loan to value van meer dan 100%. De gemiddelde loan to value van koopstarters was 113%. Bij een teruggang weet je dus dat je middenin die groep zit. De koopstarters zullen de kosten koper, gemiddeld zo'n 10% tot 12%, inclusief de 6% overdrachtsbelasting, vaak uit eigen middelen moeten financieren, want ze zijn starters, ook qua inkomen. Ze moeten als starters vaak ook nog extra inrichtings- en verhuiskosten maken en het gevaar bestaat dat zij als gevolg van de huidige crisis als eersten werkloos kunnen worden, vanwege het principe "last in, first out". Daarnaast kunnen allerlei andere effecten nog negatief uitwerken, omdat starters zouden kunnen uitwijken naar andere leningtypen, waardoor evengoed problemen ontstaan, al ziet niet iedereen dat.

Het gevolg van een en ander kan zijn dat een starter de koop uitstelt en eerst braaf gaat sparen voor die 10% tot 20% die hij niet meer zou mogen lenen als gevolg van het AFM-voorstel. Bij een gemiddelde prijs van € 200.000 tot € 300.000 praat je dan over € 20.000 tot € 30.000. Een starter doet er een paar jaar over voordat hij dat bedrag bij elkaar heeft gespaard. In een normale tijd is daar niets mis mee, maar vandaag de dag is daar heel veel mis mee, want juist de koopstarter houdt de woningmarkt nog enigszins aan de gang. De starters hebben het op dit moment overigens iets gemakkelijker op de koopmarkt, vanwege de teruggang van de prijzen. Wij zitten nu in een kopersmarkt. Als de vraag van starters voor een aantal jaren wegvalt, dan zal het aantal transacties inderdaad nog verder afnemen. Dat heeft weer grote effecten voor de doorstromers die nu voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van de starters. Ik vind het volgende zelf nogal beeldend voor de betekenis van de starters: er zijn in de maand januari 2009, vergeleken met januari 2008, door starters twee keer zoveel gesprekken gevoerd met hypotheekadviseurs. Men is dus actief. Ik wil daarmee niet zeggen dat al onze hoop op starters is gevestigd, maar een belangrijk deel ervan wel degelijk. Als wij die onderste schakel van de keten uit de markt halen, dan zou dat neer negatief kunnen doorwerken op de rest van de keten erboven.

Ik kom nu op de vraag van mevrouw Koşer Kaya of er nog meer mensen in de problemen komen en of wij daar gegevens van hebben. In 2003 waren er 170 verlies-declaraties vanwege problemen met betrekking tot de Nationale Hypotheek Garantie. In 2007 en 2008 waren dat er 961 en 927. De laatste twee jaar was dus sprake van een forse stijging, vergeleken met 2003, maar het aantal bleef in die jaren wel stabiel. In het eerste kwartaal van 2009 waren er minder problemen met de Nationale Hypotheek Garantie dan in 2008. Zoals gezegd, wij weten niet alles. Echter, problemen in die hoek – dit zegt niet alles – zijn dit jaar niet groter geworden ten opzichte van 2008.

Een belangrijke vraag die impliciet door alle sprekers en expliciet door een enkeling, in het bijzonder de heer Tang, is gesteld, is de volgende: wat is het ergste, de tophypotheek of de maximale lening ten opzichte van het inkomen? Volgens onze informatie – ik moet wel op mijn woorden letten en een en ander genuanceerd zeggen, want iedereen luistert mee – is het heel duidelijk dat de loan to income cruciaal is en dat is minder het geval met de tophypotheek. Ik zal vertellen hoe het in de NHG is geregeld, want dat zegt veel over wat in deze afweging het zwaarst weegt. In de Nationale Hypotheek Garantie is de loan to value mogelijk tot 112%. De NHG is bedoeld om een verantwoorde en veilige lening te bieden. Het hele systeem van de NHG is gebouwd op veiligheid en verantwoordheid. Dat maakt het ook mogelijk dat banken er lagere rentes aan verbinden. Deze 112% is mogelijk in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie. De Nationale Hypotheek Garantie stelt ook eisen aan de loan to income en aan zaken als het percentage aflossings-vrije hypotheek, namelijk maximaal 50.

Met name de eisen die aan de loan to income worden gesteld zorgen ervoor dat mensen niet te grote risico's nemen, zodat zij een buffer hebben als hun inkomen daalt door vervelende omstandigheden als werkloosheid, scheiding en arbeidsongeschiktheid. Binnen het instrument van de NHG wordt het percentage van 112 in combinatie met een loan to income van 4,5 – verschillende Kamerleden verwezen hiernaar – gezien als volkomen verantwoord. Ik denk dat dit een duidelijk antwoord is op de gestelde vraag.

Tot slot wil ik nog iets zeggen over wat in ieder geval in het totaalpakket zal komen. Het totaalpakket staat niet vast. Ik denk dat wij op 13 mei weer zullen praten over dingen die vandaag genoemd zijn, ook als ze niet zijn opgenomen in de kabinetsbrief. Het blijft immers voor iedereen ingewikkeld wat het niveau van interventie moet zijn. Alle 150 Kamerleden en alle bewindspersonen zijn ervoor verantwoordelijk dat de woningmarkt zo goed mogelijk op gang wordt geholpen en in ieder geval zo min mogelijk verder instort. Zij weten dat dit gebeurt met behulp van het belastinggeld van alle Nederlanders en dat is een heel lastige afweging. In het pakket zitten ook maatregelen ten behoeve van de ernstigste gedupeerden, de mensen over wie diverse Kamerleden spraken: mensen die door echtscheiding, werkloosheid, arbeid-ongeschiktheid of een overlijdensgeval juist nu zakken in inkomen en hun woning moeten verkopen op een markt waar zij moeilijk te verkopen valt. Hierdoor kunnen zij te maken krijgen met een executieveling en met restschuld. Ook wij zijn zakelijk. Je kunt echter door deze combinatie van factoren wel bijzonder veel pech hebben. Het kabinet zal zoeken naar mogelijkheden om daar iets aan te doen, bijvoorbeeld door het verbeteren van de woonlasten-

Van der Laan

faciliteit in de Nationale Hypotheek Garantie, door samen met de Vereniging Eigen Huis de tijdelijke verhuurmogelijkheden te propageren, door in overleg met de banken te zoeken naar een vangnet in geval van betalingsachterstanden en door corporaties ertoe te bewegen onder omstandigheden huizen te kopen van mensen die in de knel komen en ze tijdelijk aan hen te verhuren.

Meer hierover volgt in de brief en in het overleg. Ik hoop hiermee de nog resterende vragen te hebben behandeld.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Een totaalpakket impliceert dat alles wat met de woningmarkt te maken heeft, van huurders tot doorstromers tot starters, aan de orde komt. Is dat juist?

Minister **Van der Laan**: Nee, zo heb ik het niet bedoeld. Ik heb bedoeld: een pakket waarmee het kabinet op dit moment wil interveniëren in het probleem op de woningmarkt. Ik kan u nu al zeggen – en daarom aarzelde ik even – dat de diverse dingen die sommige partijen willen, vaak op heel begrijpelijke gronden, er niettemin toch niet in zullen zitten, omdat het kabinet op andere gronden tot andere afwegingen komt. In dat opzicht wordt het dus niet een totaalpakket.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Het feit dat de woningmarkt is dichtgeslibd, heeft wel met al die zaken te maken, van huurtoeslag tot hypotheekrenteaftrek tot de problematiek rond doorstromers en scheefgroei. Het heeft ook direct te maken met de huidige turbulente tijd en de wijze waarop wij deze problemen in de toekomst kunnen oplossen. Ik zou het prettig vinden als wij al die taboes toch een keer opzijzetten en wel met een degelijke visie komen.

Minister **Van der Laan**: Ik sta nu oprecht te glimlachen, want ik vind het eerlijk gezegd wel geestig. Ik gaf inderdaad net een waarschuwing aan mijn geachte collega omdat in de commissie voor WWI de D66-collega van mevrouw Koşer Kaya, de heer Van der Ham, op gezette tijden vraagt naar de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag. Ik was net op mijn qui-vive en kon mijn geachte collega nog even waarschuwen. En nu trap ik er verdorie zelf in door me in het antwoord op de vraag of het een totaalpakket wordt, even helemaal niet te realiseren dat het ook weer kon gaan over huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek. Het eerlijke antwoord is hier al honderd keer gegeven.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Dan moet het geen "totaalpakket" worden genoemd.

Minister **Van der Laan**: Dan noemen wij het een "integraal pakket voor zover het kabinet dat op dit moment aan de orde wil stellen".

De heer **Tony van Dijk** (PVV): In mijn eerste termijn heb ik opgemerkt dat het kabinet met niks komt. Ik begrijp nu dat het kabinet morgen met een pakket komt om de woningmarkt te stimuleren. Kan de minister ook toezeggen dat hij, zolang hij minister voor Wonen, Wijken en Integratie is, nooit zal toelaten dat de tophypotheek op welke wijze dan ook wordt aangepakt, wat ten nadele is van de starters?

Minister **Van der Laan**: De heer Van Dijk heeft een voorkeur voor krachtige uitspraken, merk ik aan de manier waarop hij de vraag formuleert. Ik sluit mij geheel aan bij wat de collega heeft gezegd, zoals ik pleeg te doen. Uit de gegevens die ik opsomde over de Nationale Hypotheek Garantie heeft de heer Van Dijk kunnen opmaken dat in de Nationale Hypotheek Garantie het systeem van de 112% bijna een fort is. Daarnaast stelde hij een vraag over het pakket. Dit pakket dekt zeker niet alle punten, maar het kabinet is er in ieder geval in één opzicht heel trots op, en mag dat ook zijn: er komt een kleine 400 mln. specifiek voor het op gang houden van bouwprojecten. Natuurlijk zijn daarmee lang niet alle problemen die spelen gedekt, maar het is wel op een vitale manier van invloed.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Zoals de minister zelf heeft geschetst, zou datgene wat de heer Hoogervorst heeft voorgesteld een heel negatieve impact kunnen hebben voor de starters. Kan de minister dan wel toezeggen dat hij nooit zal toelaten dat zo'n tophypotheek onder de 112% is, zodat starters in ieder geval niet de kosten koper met een zak met geld moeten financieren, maar deze kunnen meefinancieren in een hypotheecaire schuld?

Minister **Van der Laan**: In de vijf maanden dat ik hier ben, heb ik zeker al goed geleerd om nooit "nooit" te zeggen. Ik heb duidelijk gemaakt wat het positieve belang is van het boven de 100% mogen gaan, met name voor koopstarters. Het geachte Kamerlid moet het met deze, in zijn ogen ongetwijfeld onvoldoende, duidelijkheid doen. Maar hij heeft wel iets positiefs gehoord.

De heer **Weekers** (VVD): Ik ben erg benieuwd naar het pakket waarmee de minister morgen komt en waarover op 13 mei wordt gesproken. Mij is niet helder of daarbij wellicht ook uitvoering wordt gegeven aan de motie, die bijna Kamerbreed is aanvaard, om de Nationale Hypotheek Garantie op te trekken tot € 350.000. Immers, ook volgens de oud-partijleider van het CDA, de heer Brinkman, is dat nu juist een heel goede maatregel om de woningmarkt verder vlot te trekken. Afgelopen vrijdag was ik met de PvdA-econoom Flip de Kam in discussie. Hij zei: je kunt nog een paar maatregelen nemen die geen geld kosten. Zo'n maatregel is bijvoorbeeld de NHG. Zit dat erin?

Minister **Van der Laan**: Ik wil mij graag laten inspireren door iedere voormalige CDA-leider. In dit geval is die voormalige CDA-leider ook de vertegenwoordiger van de bouwondernemers en de projectontwikkelaars. Ik wil niet zeggen dat ik hem met een korrel zout neem, want ik neem hem uitermate serieus. Maar wat hij zegt als hij praat in termen van "bloedbad" en dergelijke, is natuurlijk wel lichtjes gekleurd door zijn nieuwe positie. Vijftien jaar geleden was hij immers leider van het CDA. Ik wil er ook op wijzen dat de omstandigheden inmiddels wel wat zijn veranderd ten opzichte van de situatie waarin het kabinet de eerste keer verkeerde, bij de motie van naar ik meen mevrouw Van der Burg over de Nationale Hypotheek Garantie. De omstandigheden met de VNG zijn veranderd. We zitten nu in een verdiepte fase van de crisis. Dus ik sluit niets uit.

Van der Laan

De heer **Weekers** (VVD): Ik begrijp dat minister Van der Laan wat moeite heeft om naar Brinkman te luisteren vanwege de andere pet die hij nu op heeft. Maar ook PvdA-econoom Flip de Kam noemt dit een uiterst effectieve maatregel. Gaat de minister daar morgen in de brief op in?

Minister **Van der Laan**: Ik heb al gezegd dat er na de brief van morgen en vóór 13 mei vermoedelijk nog aanvullende informatie komt. Veel belangrijker vind ik het echter dat ik hier even in het openbaar afstand neem van het gebruik van termen als "bloedbad". Deze termen worden namelijk gekoppeld aan de positie van het kabinet. Dat vind ik grote onzin. We hebben het namelijk over een internationale crisis die ook op Nederland neerkomt. Een heleboel partijen op de woningmarkt hebben geleerd om niet te praten in dat soort negatieve termen en zelf te helpen het vertrouwen te herstellen. Ik weet niet hoe het de heer Weekers vergaat, maar de term "bloedbad" wekt bij mij niet direct veel vertrouwen.

De heer **Weekers** (VVD): Voor de helderheid: ik heb die term in ieder geval niet in mijn mond genomen.

Minister **Van der Laan**: Nee, laat daarover geen misverstand bestaan.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): De heer Brinkman sprak over een bloedbad in de bouwsector. In de bouwsector is een heel grote crisis gaande. De eerste architecten worden nu ontslagen. Je ziet het doorgaan. Het CBS voorspelt 700.000 werkelozen in 2010. Wij zitten nu ongeveer op de helft. Heel veel van de 350.000 ontslagen die nog zullen komen, zullen vallen in de bouwsector.

De minister zei zojuist dat heel veel mensen gebruikmaken van de Nationale Hypotheek Garantie en dat dit steeds minder problemen oplevert. Hij vroeg zich daarom af wat er tegen is om de NHG te verhogen.

Minister **Van der Laan**: Daarover gaan we ongetwijfeld praten op 13 mei. Dit zal van uit de Kamer worden ingebracht. Ik heb hier nog niet gezegd dat het ook wordt ingebracht door het kabinet. Ik heb alleen gezegd dat dit niet uit te sluiten is.

Mevrouw **Verdonk** begon over de werkloosheid in de bouw. Een voorname reden waarom het kabinet niet wil dat er een verbinding wordt gelegd tussen het kabinet en een bloedbad op de woningbouwmarkt, dus voor de bouwvakkers om wie het hier gaat, is dat het kabinet juist meer dan 700 mln. hebt uitgetrokken, te besteden in 2009 en 2010, om meerdere vliegen in één klap te slaan. We willen de productie op gang houden, de bouwvakkers aan het werk houden, de duurzaamheid dienen en daarbij prioriteit geven aan scholen, zorggebouwen en ziekenhuizen. Ik kan het hele rijtje noemen. Degenen die daarover wat makkelijk praten, verdienen een weerwoord van het kabinet.

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Als het kabinet nog lang wacht, hoeft je niets meer in beweging te houden. Dan hoeft je de productie niet meer in beweging te houden, want dan is er geen productie meer. Ik hoor de minister iets belangrijks zeggen. Hij sluit een verhoging van de hypotheekgarantie niet uit.

Minister **Van der Laan**: Ik sluit het gesprek hierover, ook van uit het kabinet, niet uit. En we zien elkaar op 13 mei.

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Voorzitter. Ik heb twee moties. Met de eerste wil ik de rust terugbrengen op de woningmarkt. Ik vind dat alle geruchten, die van de AFM en die over de hypotheekrenteaftrek, olie op het vuur gooien. De PVV vindt dit levensgevaarlijk. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering om, in ieder geval voor zolang de crisis op de woningmarkt voortduurt:

- de rust op de woningmarkt te bewaren en af te zien van maatregelen die stagnerend werken op de huizenverkoop;
- op korte termijn met voorstellen te komen ter stimulering van de huizenverkoop;
- duidelijk in de media te communiceren dat geen maatregelen zullen worden genomen die deze markt kunnen ontwrichten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Tony van Dijck. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 78 (29507).

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Ook het boven de markt laten hangen van het voorstel om de tophypotheek aan te pakken is wat ons betreft zeer gevaarlijk. Het wakkert de onrust en de crisis aan.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

verzoekt de regering, het voorstel van de AFM om de hypotheek te maximeren tot aan de aankoopwaarde van de woning, niet over te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Tony van Dijck. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 79 (29507).

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Voorzitter. De overkreditering is voor ons een grote zorg. De hele Kamer deelt deze en daar ben ik blij mee.

Blanksma-van den Heuvel

De gedragscode die met de bankiers is afgesproken, is een goed uitgangspunt. De naleving ervan is wel een punt van zorg. De AFM moet als toezichthouder daarvoor echt haar verantwoordelijkheid nemen.

Omdat de tophypothek steeds weer boven de markt hangt, dien ik een motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de voorzitter van de AFM uitspraken heeft gedaan over de zogenaamde tophypotheek;

overwegende dat in een algemeen strekkende regel de tophypotheek niet aan banden kunnen worden gelegd zonder daarbij de starters op de woningmarkt te treffen, aangezien ze zelf nog (relatief) weinig eigen vermogen hebben;

overwegende dat het voor de banken van het grootste belang is om de eigen gedragscode te handhaven en toe te passen en dat hierbij een goed advies aan de koper (zowel starters als doorstromers) centraal moet staan, inclusief houdbaarheid op de korte en lange termijn en mogelijkheden tot aflossing;

verzoekt de regering, afstand te nemen van de uitspraak dat de tophypotheek per direct verboden moeten worden;

verzoekt de regering, met een integraal plan van aanpak te komen met betrekking tot overkreditering bij hypotheekverstrekking, daarbij rekening houdend met de belangen van starters en doorstromers op de koopwoningmarkt;

verzoekt de regering, daarbij verschillende mogelijkheden te bekijken zoals het wettelijk vastleggen van bestaande afspraken onder zelfregulering, van het aflossen van de top op een tophypothek in een bepaalde periode en het kwijtschelden van een deel van de restschuld als de afspraken of voorschriften niet zijn nageleefd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Blanksma-van den Heuvel, Tang, Cramer en Sap. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 80 (29507).



De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter. Ik begrijp dat de minister van Financiën met de Autoriteit Financiële Markten gaat praten. Daarnaast begrijp ik dat het kabinet morgen een brief stuurt waarin het maatregelen aankondigt om de woningmarkt vlot te trekken. Bovendien zijn vandaag aanvullende maatregelen aangekondigd tussen morgen en 13 mei. Mogelijk komt de Nationale Hypotheek Garantie dan toch nog in zicht.

Dat zou prettig zijn. De VVD-fractie wil echter een totaalpakket in plaats van een verkokerd hapsnapbeleid, waarbij het kabinet steeds achter de feiten aanloopt.

Ik dien daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Autoriteit Financiële Markten dient te waken over verantwoorde kredietverlening;

overwegende dat de AFM terechte zorgen uit ten aanzien van het massaal overschrijden van de inkomenstoets van vierenhalf tot vijf keer het jaarinkomen alsmede het feit dat op grote schaal hypotheek worden verstrekt die de waarde van het onderpand verre overschrijden;

overwegende dat de maatregelen die de AFM heeft aangekondigd echter bij onverkorte en abrupte invoering en zonder flankerend beleid de toch al fragiele woningmarkt verder in het slop trekken en met name de positie van starters verder doet verslechteren;

verzoekt de regering, in overleg met de AFM tot een totaalpakket aan maatregelen te komen waarbij enerzijds overkreditering wordt voorkomen en anderzijds de woningmarkt wordt vlotgetrokken met bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt, en de Kamer hierover voor de behandeling van de Voorjaarsnota 2009 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Weekers. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 81 (29507).

De heer **Weekers** (VVD): Ik dien nog een motie in om een concrete wens van de VVD kracht bij te zetten.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de noodzaak voor het afsluiten van een zogenaamde tophypothek veelal voortkomt uit de "kosten koper" en niet uit de koopprijs;

overwegende dat deze "kosten koper" voornamelijk bestaan uit overdrachtsbelasting;

verzoekt de regering, in de Voorjaarsnota 2009 voorstellen te doen tot afschaffing van de overdrachtsbelasting op woningen, in ieder geval voor starters op de woningmarkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

Weekers

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Weekers. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 82 (29507).

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Iedereen erkent dat de woningmarkt totaal is dichtgeslibd en dat starters geen eerlijke kans hebben. Iedereen wil ook dat het kabinet met maatregelen en een stappenplan komt om de woningmarkt open te trekken. De minister zelf geeft aan dat hij met een totaalplan komt. Ik geloof dat het inmiddels een integraal plan is geworden.

Bij doorvragen komen echter de taboes om de hoek kijken. De huurtoeslag, de hypotheektoeslag en allerlei andere zaken mogen dan opeens niet besproken worden. Maar als wij echt een oplossing willen, dan moeten wij die taboes toch loslaten. Dan moeten we alles kunnen bekijken. Dan moeten we toch echt een bredere visie hebben voor de toekomst van de starters, de doorstromers en alle mensen die een plekje willen op de woningmarkt. Pas dan geven we deze mensen een eerlijke kans. Ik dien daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de woningmarkt vast zit, waardoor met name starters, gezinnen, ouderen en alleenstaanden grote moeite hebben om een passende koop- of huurwoning te vinden of hiernaartoe door te stromen;

overwegende dat onder andere de Raad van State, het CPB, de REA en de commissie-Bakker hebben geadviseerd om de woningmarkt te hervormen;

constaterende dat de AFM wijst op zwaktes in het stelsel van het verstrekken van hypotheek;

overwegende dat de economische crisis de urgentie van verkenning van de wijze waarop het woningmarktstelsel is ingericht onderstreept;

verzoekt de regering, een verkenning te maken van wet- en regelgeving teneinde tot een verbetering te komen van de financieringssystematiek in de woningmarkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Koşer Kaya. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 83 (29507).

De heer **Tang** (PvdA): Voorzitter. Ik ben blij dat de plaatsvervangend minister van Financiën afstand heeft genomen van de uitspraken van de heer Hoogervorst, ook al noemt hij het niet zo. Het leek mij klip-en-klaar. Ik ben ook blij dat het kabinet het probleem herkent en

erkent van overkreditering, in het bijzonder bij de koopstarters. Ik vind het wat teleurstellend dat de oorzaken van het probleem niet duidelijk worden. Welke factoren leiden tot betalingsachterstanden? Waarom geven banken te veel kredieten? Omdat de oorzaak van het probleem al niet duidelijk is, blijven ook mogelijke oplossingen enigszins in het vage. Daarom heb ik de motie van mevrouw Blanksma ondertekend. Er is namelijk een integraal plan van aanpak nodig. Wat mij betreft, komt dat er zo snel mogelijk. Daarmee moet duidelijk worden waar de problemen vandaan komen en hoe ze kunnen worden aangepakt.

Ik heb ten slotte nog een vraag. Hoeveel boetes worden er uitgedeeld door de AFM? De minister van Financiën schermt ermee dat boetes worden uitgedeeld, maar ik hoor dan wel graag hoe vaak dat gebeurt.

Mevrouw **Sap** (GroenLinks): Voorzitter. Winst van het debat van vandaag is dat de staatssecretaris van Financiën duidelijk heeft aangegeven dat de heer Hoogervorst niet de beleidsvrijheid heeft die hij heeft genomen, om de tophypotheek te verbieden. Dat vinden we winst, maar de staatssecretaris had het iets duidelijker en explicieter mogen zeggen.

Verder vinden wij dat er te veel nadruk wordt gelegd op open normen en op zelfregulering van de sector. De gedragscode voor hypotheekverstrekkingen en banken – laat ik het zo maar noemen – gewoon onder kunnen gaan staan, zonder enig probleem te ondervinden. Wij hebben dat op internet gecheckt. Er zijn zelfs banken die zich laten voorstaan op het feit dat je bij hen meer krijgt dan volgens de code is toegestaan, en die dat gewoon zo benoemen. Toch hebben deze instellingen de code ondertekend. Wij willen daarom dat er serieus wordt bekeken of we meer wettelijk kunnen verankeren.

De **voorzitter**: Uw tijd is eigenlijk om.

Mevrouw **Sap** (GroenLinks): Wij willen ook graag het integrale plan; daarom heb ik de motie van mevrouw Blanksma meeondertekend.

De **voorzitter**: Het moet binnen een minuut. O, ik dacht dat u nog een motie ging voorlezen. Dat is een misverstand van mijn kant.

Het woord is aan mevrouw Cramer, pardon, de heer Cramer. Zijn haar is wat langer, maar in het reces gaat de heer Cramer altijd naar de kapper.

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Voorzitter. Nu brandt mijn lampje voor de eindtijd al! Eerst noemen mijn collega's mij uw tante, en nu loopt mijn tijd ook al fout!

Ik dank de bewindslieden voor hun beantwoording. Ik heb geprobeerd om van de staatssecretaris duidelijkheid te krijgen over de informatieverstrekking. Die is mij niet helemaal duidelijk, daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

Cramer

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat hypotheekverstrekkers een GHF-norm hanteren voor het bepalen van de hoogte van de lening;

constaterende dat volgens de AFM deze – door de branche vastgestelde – norm te vaak wordt overschreden;

voorts constaterende dat de AFM de maximale hypotheek wil verbinden aan de aankoopwaarde van de woning;

van mening dat het nu niet verstandig is om eenzijdig de hypotheeknorm aan te scherpen, maar het wel van belang is om consumenten bewust te maken van de voor- en nadelen van (top)hypotheeken, bijvoorbeeld via een informatiefolder van de AFM;

verzoekt de regering, te bevorderen dat hypotheekverstrekkers actief objectieve informatie verstrekken aan hypotheeknemers over de mogelijke risico's van tophypotheeken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Cramer, Blanksma-van den Heuvel en Tang. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 84 (29507).

De heer **Cramer** (ChristenUnie): Mevrouw Blanksma heeft een motie ingediend die ik mede ondertekend heb omdat ik het van belang vind dat er een verdere invulling komt van de afspraken die nodig zijn om de hypotheeknorm aan te scherpen.

De heer **Irrgang** (SP): Voorzitter. Ik vrees dat naar aanleiding van dit debat de cri du coeur van de heer Hoogervorst toch ter zijde wordt geschoven. Hoewel iedereen het erover eens is dat zijn concrete voorstel net iets te ruig was, denkt de SP-fractie dat dit wel het moment is om orde op zaken te stellen en met een duidelijke norm te komen voor hypotheekverstrekking. Het is duidelijk dat die open norm niet duidelijk genoeg is. Voor starters is 100% net iets te ruig, maar de minister voor WWI wees erop dat in de Nationale Hypotheek Garantie 112% als maximumnorm wordt gebruikt. Er moet door het kabinet toch eens goed naar gekeken worden om tot een duidelijke harde norm te komen. Dat geldt zowel voor vier tot vijf keer het jaarcomeen als voor een maximumpercentage ten opzichte van de waarde van de woning als onderpand. Een gedragscode van bankiers als een vorm van zelfregulering, zoals mevrouw Blanksma noemde, is voor ons echt een gepasseerd station. Daar zou het bij dit debat ook niet bij moeten blijven.

Staatssecretaris **De Jager**: Voorzitter. Op de eerste motie van de heer Van Dijck zal de minister voor WWI ingaan. Mij viel alleen op dat de heer Van Dijck oproept om de woningmarkt niet te ontwrichten zolang de crisis

voortduurt. Ik vond het opvallend dat de woningmarkt kennelijk wel ontwricht mag worden als de financiële crisis weer over is. Ik laat het verder aan de minister voor WWI om daarop te reageren.

Dan kom ik op de motie van de heer Van Dijck waarin de regering verzocht wordt het voorstel van de AFM om de hypotheek te maximeren tot aan de aankoopwaarde van de woning, niet over te nemen. Ik kan dat eigenlijk in samenhang behandelen met de moties die ingediend of ondertekend zijn door de leden Blanksma, Tang, Cramer en Sap. Daarin staan ook uitspraken die vragen om nog even duidelijk het standpunt van de regering te markeren. Volgens mij heb ik in eerste termijn heel duidelijk aangegeven hoe wij erover denken. Dat is voor mij reden om het oordeel over de tweede en de derde motie aan de Kamer over te laten. Voor zover ik het kan overzien, doen beide moties een redelijke poging om vast te leggen wat ook de regering beoogt. Ik hoor mevrouw Koşer Kaya bij wijze van kleine vriendelijke correctie roepen dat dit iets te maken zou hebben met de coalitie. Mevrouw Sap en de heer Van Dijck zijn echter geen lid van de coalitie.

Dat geldt ook voor de vierde motie, die is ingediend door de heer Weekers. Dat gaat over iets wat tussen de minister voor WWI en mijzelf speelt. Ik laat die motie over aan de minister van WWI, omdat ze meer gaat over de woningmarkt in algemene zin.

De heer **Weekers** (VVD): De AFM gaat de zaak verder uitwerken, samen met een aantal financiële partners en De Nederlandsche Bank. Ik ben van mening dat daarbij ook het onderzoek van de minister betrokken moet worden. Er moet een totaalpakket komen, waarin twee doelen worden verenigd.

Staatssecretaris **De Jager**: Ik begrijp het punt van de heer Weekers, maar ik twijfel of ik de motie op deze merites moet overgeven aan het oordeel van de Kamer. Het onderdeel over de AFM zullen wij uiteraard in overleg met de AFM behandelen, maar om de maatregelen van de minister te betrekken in dat overleg lijkt mij te complex. De heer Weekers heeft er veel emotie ingestopt. Met het eerste deel heb ik geen problemen, maar ik kan mij voorstellen dat de minister tegen het tweede deel bezwaren heeft. Ik laat hem op de vierde motie reageren.

De vijfde motie van de heer Weekers gaat over de overdrachtsbelasting. Hij geeft geen dekking aan om de overdrachtsbelasting te verlagen of af te schaffen. Het is allemaal maar tijdelijk, maar de overdrachtsbelasting levert veel geld op. Het gaat om miljarden euro's en daarom ontraad ik deze motie.

Ik zie geen bezwaren tegen de zevende motie van de leden Cramer, Blanksma en Tang en geef de motie over aan het oordeel van de Kamer.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik ga ook nog iets over de eerste motie zeggen, maar dan wel in aansluiting op de stoute opmerking van mijn collega.

De motie is overbodig, want het kabinet komt met maatregelen. Het zal geen stagnerende maatregelen nemen en doet niet aan negatieve communicatie.

De vierde motie ontraad ik, omdat ik de koppeling die wordt gelegd met de AFM en waarop al is gewezen door

Van der Laan

de staatssecretaris, hier als beperkend en niet logisch ervaar. Ik zeg de heer Weekers wel dat wij over zijn opmerkingen in dit debat nog komen te praten.

De vijfde motie ontraad ik en hetzelfde geldt voor de zesde motie van mevrouw Koşer Kaya. Het kabinet heeft bij herhaling met de Kamer gecommuniceerd dat het wacht op het SER-advies. Als de geruchten kloppen, ligt het advies al in de kluisen. Wij komen hierover nog te spreken.

De heer **Tang** (PvdA): Ik heb nog een vraag gesteld aan de staatssecretaris over het aantal boetes dat de AFM uitdeelt.

De **voorzitter**: Die vraag zal de staatssecretaris nog beantwoorden en dan gaan wij over tot het volgende debat.

Staatssecretaris **De Jager**: Het aantal boetes is mij niet bekend. Als de heer Tang daar echt heel veel prijs op stelt, kan ik hem een brief toezeggen.

De heer **Tang** (PvdA): Er is niet zo veel bekend, valt mij op. Ook dit niet.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik dank de staatssecretaris, die vandaag ook minister ad interim is, en de minister voor WWI voor hun beantwoording. Stemmingen over de moties vinden plaats bij de eindstemming van vandaag.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 15 april 2009 en 22 april 2009 over **de aanpak van Marokkaans-Nederlandse probleemjongeren**.

De **voorzitter**: Wij hebben een kerstregime. Dat betekent dat alleen moties mogen worden opgelezen, verder niets.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik dien de volgende twee moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het CBS heeft vastgesteld dat in 2008 met 140.000 toegelaten migranten een immigratierecord is gebroken en dat blijkens IND-cijfers ook de gezinsmigratie vorig jaar fors is toegenomen;

van mening dat het gelet op deze feiten vreemd is dat het kabinet aan heeft gegeven dat helemaal geen sprake is van massa-immigratie en dat de sluisen juist niet meer wijd openstaan;

verzoekt de regering, te erkennen dat je met 140.000 toegelaten migranten in een jaar wel degelijk van massa-immigratie kunt spreken en dat problemen als Marokkaanse straatterrorie niet zijn op te lossen als met name de partner- en gezinsmigratie op het huidige veel te hoge niveau blijft doorgaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 214 (28684).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Nederlandse samenleving wordt ontwricht door Marokkaanse straatterroristen die met hun wangedrag het alledaagse leven van heel veel Nederlanders verzieken;

overwegende dat dit eindelijk effectief moet worden aangepakt;

verzoekt de regering, er zorg voor te dragen dat de verblijfsvergunning van iedere vreemdeling die een misdrijf pleegt wordt ingetrokken en dat verwijdering uit Nederland tevens mogelijk wordt gemaakt bij volhardende criminelen die in het bezit zijn van een dubbele nationaliteit, alsmede hun ouders wanneer de ouders minderjarig zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 215 (28684).

Mevrouw **Verdonk** (Verdonk): Voorzitter. Wij hebben het bijna dagelijks over Somalische piraten. Laten wij het vandaag hebben over onze eigen straatpiraten. Laten wij die ook eens aanpakken. Ik heb daarvoor drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huidige problematiek van criminele Marokkaans-Nederlandse jongeren krachtig dient te worden aangepakt;

overwegende dat Marokkaans-Nederlandse jongeren zich vaak onherkenbaar maken voor camerabeelden door het dragen van een capuchon;