

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 71

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 30 mei 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 10 april 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over **de problematiek op de koopwoningmarkt**.

(De volledige agenda is opgenomen aan het einde van het verslag).

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
De Rouwe

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

Voorzitter: Van der Linde
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van der Linde, Schouten, Monasch, Paulus Jansen, Visser, Klein, Knops,

en minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 15.00 uur

De **voorzitter**: Goedemiddag. Aan de orde is het algemeen overleg over de problematiek op de koopwoningmarkt. Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst en zijn ambtenaren welkom. Ik stel een spreektijd voor van zes minuten.

De heer **De Graaf** (PVV): Voorzitter. Ik maak meteen de opmerking dat ik zo meteen zal weggaan, maar niet uit desinteresse. Er zijn meerdere afspraken en ik vervang Joram van Klaveren, die ook dubbel in zijn afspraken zit. Geen desinteresse dus, maar wij willen als PVV wel onze bijdrage leveren. Waarvan akte.

Ik wil allereerst meteen een VAO aankondigen. Wij vinden de kabinetsplannen namelijk zo ongelooflijk slecht, dat wij elke mogelijkheid willen en zullen aangrijpen om moties in te dienen, om dit allemaal van tafel te krijgen. In een reconstructie van NRC Handelsblad van eind vorig jaar las ik dat de VVD-top al op 12 september in een overleg had besloten om de beperking van de hypotheekrenteaftrek te accepteren, als dat anders de samenwerking met de socialisten van de Partij van de Arbeid in de weg zou staan. Deelt de minister de mening dat dit het vertrouwen in de politiek schaadt? Graag een reactie van deze VVD-minister.

Tientallen economen, belangenorganisaties, huizenbezitters, starters en huurders zijn uitermate ontevreden over het gesloten woonakkoord. De draconische huurverhogingen zijn natuurlijk verschrikkelijk, maar ook de maatregelen op het gebied van de koopmarkt en het fonds voor energiebesparing zijn werkelijk om te huilen. Heeft deze minister werkelijk het idee dat er nog enig draagvlak in de samenleving bestaat voor het woonakkoord? Kan de minister daarop een antwoord geven, zonder het woord «overtuiging» daarbij te gebruiken?

Het geleidelijk afbouwen van de hypotheekrenteaftrek heeft tot gevolg dat de burger jaarlijks netto meer betaalt aan zijn hypotheek; weer gewoon een lastenverzwaring dus. De minister heeft samen met zijn kameraden van de Partij van de Arbeid, D66, ChristenUnie en de SGP zitten blokken op een constructie waardoor de burger zichzelf kan compenseren: de zogenaamde Blok-hypotheek. Uiteindelijk betaalt de gewone man zelf de rekening, want hij betaalt in feite voor zijn eigen lastenverlichting, die tegelijkertijd als restschuld wordt opgebouwd. Ook de minister erkende dat de Blok-hypotheek uiteindelijk duurder is dan een gewone annuïtaire hypotheek. Over de gehele periode zijn de kosten hoger dan wanneer de consument voor dit product zou kiezen. Dat laatste is overigens nog maar de vraag, want de hypotheekverstrekkers zijn nog niet van plan om deze producten op korte termijn aan te gaan bieden. Hypotheekadviseurs zeggen nu al dat zij dit product nooit zullen aanraden aan consumenten. Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft bedenkingen bij deze Blok-hypotheek. Volgens de AFM moeten de banken goed advies geven en rekening houden met de financiële positie en kennis van de consument. Ook moet duidelijk zijn hoeveel risico de huiseigenaar wil nemen. De minister schrijft dat de toezichthouder per geval moet beoordelen of het product de belangen van de consument al dan niet schaadt. Dit is toch te gek voor woorden. Zonder enig maatschappelijk fingerspitzengefühl wordt een nieuw financieel product aangekondigd,

waar banken en hypotheekadviseurs geen snars van begrijpen, en wat voor de consument natuurlijk een sigaar uit eigen doos zal blijken. Wie houdt de minister hier nu eigenlijk voor de gek? Waarom is gekozen voor zo'n moeilijk financieel product? Waarom is de beperking van de hypotheekrenteaf trek niet gewoon teruggedraaid? Dan houden de mensen per maand netto meer over en zal, dankzij een toenemend vertrouwen in de woningmarkt, ook de waarde van huizen weer gaan stijgen. Dat zou goed nieuws zijn voor de miljoen woningbezitters die nu onder water staan.

Vorige maand kondigde de minister aan dat er schot in de zaak zit met betrekking tot de bereidheid van Nederlandse pensioenfondsen om te investeren in Nederlandse hypotheek. De plannen zullen nader worden uitgewerkt. Wanneer kunnen we de eerste resultaten verwachten? Dat is belangrijk, want wij maken ons ernstige zorgen over de veiligheid van de Nederlandse pensioengelden. Daarom zal de PVV zich verzetten tegen het plan om pensioengelden te investeren in Nederlandse hypotheek. De waarde van huizen is tegenwoordig zo stabiel als drijfzand, mede dankzij de onzekerheid die voortkomt uit het kabinetsbeleid. Het kan niet zo zijn dat straks ook nog pensioengeld verloren gaat in deze vernielzucht.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik begrijp het pleidooi van de heer De Graaf om de pensioengelden niet in te zetten als een soort grabbelton voor de hypotheek, maar achter de huidige plannen zit ook een soort garantie dekking, om er juist voor te zorgen dat de pensioengerechtigden straks niet de dupe zullen worden van het doemscenario dat hij schetste. In een dergelijke situatie lijkt het mij juist heel verstandig om de hypotheekmarkt wel open te zetten en om te zorgen voor meer concurrentie, zodat er lagere rentes kunnen komen.

De heer **De Graaf** (PVV): Ik wil de partij 50PLUS juist voorstellen om samen met de PVV op te trekken voor de mensen die hun pensioen straks zullen zien verdampen; want dat gaat gebeuren. De pensioenpot is op een door de overheid verplichte manier opgebouwd, voor mensen die rekenen op een bepaalde uitkering daaruit aan het eind van hun werkzame leven. Als de overheid nu ook maar een heel klein beetje aan die pensioenpot gaat zitten – dat gebeurt hiermee namelijk, dit is overheidsingrijpen in de pensioenen – moet je er heel erg beducht op zijn dat dit later niet weer gaat plaatsvinden. Blijf dus van die pensioenen af, want als je de overheid één vinger geeft, pakt ze je hele hand. Op die manier zijn we de mensen die een pensioen moeten ontvangen niet aan het beschermen, maar juist aan het bedreigen.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik wil uiteraard onmiddellijk de handschoen opnemen om samen op te trekken als de PVV ook wil opkomen voor de ouderen. Alleen maak ik uit de wijze waarop de heer De Graaf dit aangeeft, op dat hij geen duidelijk beeld heeft van hoe de pensioensector in elkaar zit. Uiteindelijk is het namelijk niet de overheid die daarop ingrijpt, maar is dit een aangelegenheid van de sociale partners, die met elkaar afspraken maken over de pensioenen. Wat wel van belang is, is de wijze waarop de rekenrente wordt opgezet. De overheid geeft daarvoor garanties, maar dat is een heel andere systematiek. De heer De Graaf moet het toch met mij eens zijn dat het juist heel verstandig kan zijn dat ervoor wordt gezorgd dat pensioenen op een waardevaste manier kunnen worden ingevuld? Dat gaf het plan van de heer Van Dijkhuizen toch aan?

De heer **De Graaf** (PVV): Toch zijn wij iets anders van mening. Dit is niet de plek om al te veel over dat plan uit te weiden. De overheid staat al voor zo veel instellingen en zelfs landen garant. Ons standpunt is dat we niet aan die pensioenpotten moeten komen, want zoals ik al zei: geef de overheid één vinger en ze pakt je hele hand. Wij vinden dat daar een groot

gevaar in schuilt. Wij beschermen juist de mensen voor wie 50PLUS zegt op te komen.

Ik wil afsluiten op een optimistische toon, want de mensen weten dat het ook anders kan: door het maken van radicaal andere keuzes. Dat zijn andere keuzes dan de keuzes van dit kabinet van de lastenverzwaringen. De PVV stond en staat nog steeds voor haar woord. Bij de PVV staat het – zoals het vroeger heette – «h-woord», de hypotheekrenteaftrek, als een huis. Dat was het geval in 2006, in 2010, in 2112 en vandaag de dag nog steeds. Dit systeem kan gewoon in stand worden gehouden; dat staat in het verkiezingsprogramma van de PVV van vorig jaar. Om het populair te zeggen: wij hebben voor onze invulling daarvan dikke pluskudo's gekregen van het Centraal Planbureau. De PVV wil de «loan to value»-ratio (ltv-ratio) niet verlagen en ook niet verhogen naar het niveau van vóór de kredietcrisis. Consumenten met een mooi inkomensperspectief mogen van de PVV best wat meer lenen. Dan kunnen zij, naast aan het kopen van een nieuw huis, denken aan de badkamer, de keuken of de dakkapel, zonder daarmee met geld te smijten. Dat is tegelijkertijd goed voor de bouwsector, want ook die is keihard getroffen door de crisis; daar vallen de meeste ontslagen, en volgens ons is dat nergens voor nodig. Investeer maar in de infrastructuur en zorg er tegelijk voor dat de vraag van consumenten naar bouw toeneemt. De PVV is, net als de woonakkoordpartijen, van mening dat er wat moet gebeuren op de woningmarkt, maar dan alstublieft wel het goede. Graag laat ik het hierbij voor de eerste termijn.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Ik wil inhaken op een van de dingen die staan in het rapport «Kosten Koper», dat vanochtend is verschenen, en wel dat «de» woningmarkt niet bestaat. Dat is natuurlijk zo; het zijn individuele woonwensen en een vraag-en-aanbodsituatie, waarin je dingen op een gegeven ogenblik op elkaar probeert af te stemmen. Er zijn regionaal een heleboel verschillende eisen; ook dat staat in het rapport. Voor 50PLUS is het van belang dat je een goede doorstroming kunt realiseren, waarmee je ook voor 50-plussers mogelijkheden kunt creëren voor een volgende stap in hun wooncarrière. Goede verhoudingen en extra mogelijkheden voor de doelgroepen om aan een woning te komen, zijn daarvoor heel belangrijk. Dat betekent enerzijds dat men zijn woning moet kunnen verkopen en anderzijds dat men woningen moet kunnen kopen.

In onze visie wordt de afgelopen periode gekenmerkt door een hoop onduidelijkheid en onzekerheid. Wij vinden dat het geval in het hele communicatietraject rond de maatregelen die zijn genomen. Met name de coalitiepartners in het woonakkoord hebben er een potje van gemaakt, met halve maatregelen die onuitgewerkt zijn, waardoor weer uitstelprocedures moeten worden gerealiseerd, zoals gisteren gebeurde met de motie-Knops (Kamerstuk 32 847, nr. 48). Die hebben wij uiteraard gesteund, omdat je toch probeert om de schade een beetje te beperken. Het zijn allemaal maatregelen die alleen maar leiden tot verwarring op de koopmarkt. Wij moeten af van die verwarring; wij moeten juist meer zekerheid creëren en meer consumentenvertrouwen. Op zich is er namelijk spaargeld, dus ook vermogen, genoeg om ervoor te zorgen dat er meer woningen worden gekocht. Dat is het onderdeel dat gaat om het repareren van allerlei stofkammaatregelen. Er moet veel meer duidelijkheid komen, dus niet de wildgroei van kleine regeltjes en regelingen, die volgens mij ook het gevolg is van deze Kamer. Al die maatregelen zijn natuurlijk ontstaan buiten 50PLUS om, want wij willen dit juist veel zuiverder en helderder hebben. Daarom roepen wij de minister op om met de stofkamreparatie te zorgen voor helderheid, zodat het consumentenvertrouwen terug kan komen.

Over de institutionele beleggers, met name de pensioenfondsen, het volgende. 50PLUS is van mening dat het hierbij niet gaat om graaien in de

pensioenpot, zoals de heer De Graaf net aangaf. Het gaat wel om de vraag hoe je er op een verantwoorde manier voor kunt zorgen dat geld dat in Nederland is gespaard, waarvan op dit moment 85% naar het buitenland vloeit, in Nederland blijft en op een voor pensioengerechtigden verantwoorde manier wordt besteed. Dat zou heel goed kunnen door middel van deelname aan de hypotheekmarkt. Daardoor kan er meer concurrentie op de hypotheekmarkt komen, waardoor de rente op hypotheekleningen kan worden verlaagd, wat uiteindelijk voor de gehele koopmarkt verstandig en heel goed is. Wij vragen de minister om in te gaan op de vervolgstappen met betrekking tot het financieringsinstrument: wat ligt er nog voor en hoe kunnen we dit uitwerken, met name de dekking door de overheid die pensioenfondsen zullen vragen? Over dekking gesproken, wij hebben de stukken over de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ook gezien, met name over de gehonoreerde verliesdeclaraties. In hoeverre zullen er te veel verliesdeclaraties komen, waardoor het door het aantal borgstellingen – het gaat nu om zo'n 150 miljard – op een gegeven moment allemaal niet meer is op te hoesten, dus dat heel het systeem door zijn hoeven gaat zakken? Dat zal toch niet de bedoeling zijn? Een hypotheekgarantie betekent ook dat mensen daar mogelijkerwijs een beroep op doen omdat zij verplicht uit hun huis moeten. Het is wat merkwaardig dat we wel van woningcorporaties weten hoeveel huissuitzettingen er zijn, maar niet hoe dat zit in de koopsector, terwijl dat ook aan de orde is. Die mensen verdwijnen toch niet zomaar, met die mensen moet toch ergens iets gebeuren? Zij zullen ergens blijven. Ik denk dat het verstandig is om te weten wat er met hen gebeurt, omdat wij dan mensen die worden getroffen door uitzetting, een goed woonalternatief kunnen aanbieden. Een goed voorbeeld van de verwarring vind ik wat de Blok-hypotheek heet, terwijl die niet eens is bedacht door de heer Blok; als ik het me goed herinner is die bedacht door de SGP, in het kader van het woonakkoord. Dat die een blok aan het been wordt en een fopspeen is, hadden wij al voorzien. Wat ons betreft houden we daar gewoon mee op, want dit leidt tot niets. Maar goed, als de markt dit verder wil oppakken, moet men dat zelf maar weten.

Nog drie opmerkingen. De restschuldproblematiek is mooi geregeld, alleen is er nu het probleem dat alle banken die restschuld willen meefinancieren. Ik had het net over de problematiek rond de Nationale Hypotheek Garantie. Als die wat minder ernstig is dan de cijfers suggereren, is het wellicht een goed idee om een deel van die restschuld te gaan garanderen in de Nationale Hypotheek Garantie, om er zo voor te zorgen dat de banken wel actie kunnen ondernemen.

De gemeentelijke grondprijzen zijn volgens mij een aparte discussie. Kan de minister nog ingaan op het verloop van het traject voor de verwachte ontwikkelingen rond de gemeentelijke grondbedrijven? Daar zit uiteraard een groot probleem, omdat gemeenten extra risico's hebben gelopen. Tot slot een klein vraagje. Een tijdje terug was er het voorstel van het energielabel. Wij vonden dat op zich bevorderlijk voor de verkoop van huizen. De Kamer heeft dit afgewezen. Mogelijk zou er uit Europa een boete komen. Wat is de stand van zaken?

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Op de dag dat het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen het licht ziet, getiteld «Kosten Koper», praten wij over een deel van wat er in dat rapport staat. Over dat rapport gaan wij vandaag uiteraard niet spreken, maar het is vermeldenswaardig dat zelfs de heer Jansen positief was over het rapport, en dat wil wel wat zeggen. Wij komen daar dus nog met de minister over te spreken. Wonen is natuurlijk een eerste levensbehoefte. Als er wordt gesproken over wonen en de problemen die daaraan annex zijn, raakt dat feitelijk iedereen. Niet voor niets reageren mensen dan alert. Dat geldt ook voor de zaken die nu op de agenda staan.

Uit de stand van zaken op de huidige woningmarkt kun je niet anders dan concluderen dat we echt in een dikke dip zitten. Op dit moment staat een aantal indicatoren op rood. Veel mensen staan onder water, zo'n 800.000 eind dit jaar. Volgende week komt de BKR Hypotheekbarometer uit. Dan zal blijken dat 80.000 huiseigenaren betalingsproblemen hebben, dat zij bijvoorbeeld langer dan drie maanden hun hypotheek niet kunnen betalen. De NHG is al genoemd door collega Klein; de verliesdeclaraties lopen op. In die setting probeert het kabinet – en ik denk ook de hele Kamer – ervoor te zorgen dat de juiste maatregelen worden genomen, en dat aan de juiste knoppen wordt gedraaid om het vertrouwen terug te laten keren. Het is goed dat we daar vandaag met de minister over spreken; zeker met deze minister, omdat het kabinet heeft gemeend dat dit zo'n belangrijk onderwerp is, dat er een minister voor Wonen moest komen. Het motto van de minister was dan ook: het is mijn belangrijkste taak om de woningmarkt weer vlot te trekken, zowel in de huur- als in de koopsector. Volgens mij raakt dat de kern van de portefeuille van deze minister.

De maatregelen die het kabinet tot dusver heeft genomen, vinden voor een deel hun weg in de geüpdatete versie van het regeerakkoord: het woonakkoord. Daarin staan een aantal maatregelen, maar die zorgen niet voor rust. Ze doen bij mensen juist de vrees toenemen dat er nog veel meer staat te gebeuren, dat dit helemaal niet het einde is en dat er met veel gemak aan andere knoppen zal kunnen worden gedraaid. Bij de aanvang van dit debat is dan ook mijn vraag aan de minister of hij daar eens op kan reageren. Wat er nu ligt, is dat het ook, of wordt er dadelijk in het kader van de discussie over de 3% weer aan wat knoppen gedraaid? Dat zou funest zijn voor het bestaande vertrouwen.

Een aantal van de maatregelen die het kabinet heeft genomen om bijvoorbeeld de ltv-ratio te verlagen, leidt ertoe dat mensen hogere woonlasten hebben of minder kunnen lenen. Daardoor wordt de toegang van starters tot de woningmarkt in ieder geval niet gemakkelijker gemaakt. Een voordeel is dat de daling van de huizenprijzen leidt tot een gemakkelijker toegang, maar het is niet gezegd dat dit een-op-een leidt tot meer toegang voor starters. Sterker nog, op dit moment is er eigenlijk een latente vraag die veel groter is dan het aanbod. Er wordt te weinig gebouwd. De bouwsector zit in grote problemen. Nu is de vraag hoe we de starters aan de gang krijgen. Ik vraag de minister naar zijn visie op hoe hij het met name voor die starters gemakkelijker wil maken om tot de woningmarkt toe te treden, door concrete maatregelen die op zijn eigen bordje liggen, maar bijvoorbeeld ook op het bordje van gemeenten en provincies.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik hoor de heer Knops de vinger leggen bij de «loan to value»-ratio. Hij memoreerde net zelf aan het zeer lezenswaardige rapport dat hij vanmorgen heeft gepresenteerd. Daarin wordt er ook voor gepleit om rekening te gaan houden met loan to income (lti). Hoe verhoudt dat zich tot zijn pleidooi – althans, zo hoor ik dat tussen neus en lippen door – om toch wat ruimte te laten bij de ltv-ratio?

De heer **Knops** (CDA): Ik moet even goed nadenken over hoe ik deze vraag beantwoord; of ik moet hem als lid van de commissie beantwoorden, maar dat was ik eigenlijk niet van plan. Laat ik maar gewoon zeggen wat er in het rapport staat. Daarin staat dat daarover moet worden gesproken, dat de Kamer en het kabinet zich zouden moeten uitspreken over de grenzen die moeten worden gesteld. De commissie zegt niets over de hoogte van die grenzen. Vanzelfsprekend sta ik achter dat rapport. Het gaat erom dat je direct aan twee knoppen kunt draaien: loan to income en loan to value. In de afgelopen jaren waren die knoppen helemaal opgedraaid, waardoor er een extra aanzuigende werking is

gekomen, waardoor de prijzen zijn gestegen, waardoor de toegang tot de woningmarkt feitelijk moeilijk is geworden. Je moet dit met mate beperken. Ik ga nu geen antwoord geven op de vraag wat die ltv zou moeten zijn, maar ik zeg wel dat je daar grenzen aan moet stellen. Dat is volstrekt helder. Net heb ik aangegeven dat het laten dalen van de «loan to value»-ratio natuurlijk gevolgen heeft, ook voor starters op de woningmarkt; dat is helder.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): De discussie over het rapport krijgen we nog. De heer Knops begon zijn betoog met de opmerking dat we nu niet meer de rust moeten verstoren door aan allerlei knoppen te gaan draaien, eventueel in het kader van de 3%. Ik concludeer dat hij een beetje hinkt op twee gedachten. Wat wil hij nou? Moet het in deze kabinetsperiode wel worden beperkt, of moeten we er nu niks aan doen? Hoe houden we het vertrouwen, als we aan de ene kant de suggestie wekken dat we er wat meer aan moeten gaan doen, terwijl we aan de andere kant zeggen dat we het vertrouwen en de rust moeten bewaren? Wat wil de heer Knops nu? Ik ben er nog niet helemaal uit.

De heer **Knops** (CDA): Ik constateer dat door de maatregelen waartoe het kabinet, aangevuld met een aantal woonakkoordcoalitiepartners, heeft besloten, een aantal beperkingen optreden in een markt die nu al helemaal op slot zit. Als je probeert om die veranderingen in heel korte tijd te bewerkstelligen, leidt dat tot knelpunten. Die bespreken we hier. Ze leiden bijvoorbeeld tot prijsdalingen in de markt, omdat er vraaguitval is. Zoals zojuist is gezegd, zorgen die weer voor restschulden. Alles hangt dus met alles samen. Mijn pleidooi is dat de overheid wel moet corrigeren waar dat nodig is, maar altijd met mate. Als je een ding niet moet doen, is dat aan allerlei knoppen gaan draaien, wat vervolgens weer leidt tot extra onzekerheid bij potentiële kopers.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De SP-fractie denkt dat we niet te optimistisch moeten worden door deze omstandigheden, al zijn ze inderdaad heel lastig. De heer Knops zegt dat we moeten kijken naar de optie om de ltv-ratio, de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de waarde van de woningen, al dan niet verder te verlagen. De Sociaal Economische Raad heeft net, op 7 april, een advies uitgebracht, waarin hij letterlijk zegt dat een verdere daling van de ltv's uiteindelijk onontkoombaar is. Ik dacht dat de CDA-fractie altijd sympathie had voor de Duitse aanpak. In Duitsland is een ltv van 80% heel gebruikelijk; je leent dus niet meer dan 80% van de waarde van het huis. Dat heeft het grote voordeel dat je daar een aanzienlijk lagere rente hebt dan in Nederland, en dat is uiteindelijk weer heel goed voor de betaalbaarheid. Hoe kijkt de heer Knops aan tegen die gedachte?

De heer **Knops** (CDA): Voordat het beeld kan ontstaan dat ik ervoor heb gepleit om niet aan die «loan to value»-ratio te komen, wil ik benadrukken dat ik dat niet heb gezegd. Ik heb gewezen op de gevolgen daarvan. Alles wat je doet in dit kader, aan welke knop je ook draait, heeft altijd weer gevolgen, bijvoorbeeld effecten op de koopmarkt. De redenering van de heer Jansen is in zekere zin juist, maar niet volledig, omdat er natuurlijk vervolgstappen aan vastzitten. Het is dus geen kwestie van: ik draai aan de knoppen en dan komt alles in balans. Nee, je zult het met andere knoppen weer moeten bijregelen. Voordat je het weet, verstoort je de markt. Overigens is die markt op dit moment geen echte markt; er zit al heel veel ingrijpen van de overheid in. Uiteindelijk gaat het om de vraag hoe je vertrouwen terugkrijgt, hoe mensen het idee krijgen dat dit nu het pakket maatregelen is en dat ze daarop kunnen voortbouwen. Ik denk dat de heer Jansen en ikzelf elkaar uiteindelijk daarin zouden kunnen vinden. Uiteindelijk zal de markt zijn werk met betrekking tot de prijzen voor een

deel blijven doen; de overheid heeft dat niet geheel in de hand. De kaders waarbinnen anno 2013 kan worden geleend zijn echter zó verschillend ten opzichte van drie à vier jaar hiervoor, dat de ingreep behoorlijk fors is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Wat CDA en SP in ieder geval delen, is dat wij allebei starters aan een huis willen helpen. Volgens mij zijn er twee denkrichtingen die rekening houden met de realiteit dat die ltv alleen maar gaat dalen. Op zich deel ik de analyse van de SER hiervan. Je zou bijvoorbeeld kunnen zeggen dat je gericht de eigenwoningmarkt voor starters gaat bevorderen met een systeem van bouwsparen, zoals in Duitsland. Een andere richting die de SP-fractie heel realistisch vindt, is zeggen dat een bepaalde groep starters beter gewoon eerst kan gaan huren, vervolgens tien jaar doorspaart en dan pas moet gaan kopen. Wat vindt de heer Knops van de CDA-fractie van die twee opties?

De heer **Knops** (CDA): Wij zijn niet van de school die mensen zegt wat ze moeten doen. Een van de lessen van de afgelopen jaren is dat de consument sowieso veel te weinig inspraak en mogelijkheden had. De overheid moet dus niet gaan bepalen wat iemand moet doen. Het klopt dat wij heel enthousiast zijn geweest over de initiatieven rond bouwsparen, maar ook dat kun je niet los zien van regelingen rond schenkingvrijstellingen en dat soort zaken. Je kunt dus niet dát ene element eruit pakken en gaan doen; je zult dit breder moeten faciliteren. Ik denk dus met de heer Jansen mee over andere mogelijkheden, ook met betrekking tot de starterstoegang. Ik heb de minister daar expliciet over bevraagd. Wellicht zal die ltv verder dalen. Maar als je maatregelen neemt, zeker op korte termijn, moet je niet raar kijken als mensen daardoor individueel flink worden getroffen. Wij moeten ook daarvoor aandacht hebben. Ik ben niet voor de gedachte van de heer Jansen om mensen de komende jaren alleen maar in de huurmarkt neer te zetten – terwijl we juist het scheefwonen proberen tegen te gaan – alleen omdat de koopmarkt niet functioneert. Ik moet eerlijk zeggen dat ik dat een buitengewoon onaantrekkelijke gedachte vind.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik snap dat de heer Knops hier eigenlijk met een dubbele pet zit, omdat hij commissielid is. Ik dank hem voor het rapport, dat wij nog uitgebreid zullen bespreken. Ik hoor hem in zijn vragen een aantal dingen stellen, bijvoorbeeld dat de overheid fors heeft ingegrepen op de kredietverstrekking voor starters. In het Lenteakkoord, vorig jaar onder andere medeondertekend door het CDA, is er het een en ander bepaald over verplicht 100% annuïtair aflossen en nog een aantal zaken ten behoeve van loan to income en loan to value. Ik vraag het volgende aan CDA-Kamerlid de heer Knops. Ik hoor het CDA vragen om een verruiming van de mogelijkheden voor starters, maar ik ben benieuwd waarvoor het CDA zelf pleit. Ik hoor het CDA namelijk zeggen dat er duidelijkheid en rust moet komen en dat de overheid niet al te fors moet ingrijpen. Het is de vraag wat dit individueel allemaal uitmaakt. Wat wil het CDA? Pleit het voor verruiming van loan to income en loan to value voor starters, of niet?

De heer **Knops** (CDA): Voor de positie van starters ligt er volgens mij een taak op rijksniveau. De ltv is daarbij een mogelijkheid. Door de verplichte annuïtaire 100%-aflossing is er voor starters inderdaad een hindernis bij gekomen. Er zijn ook mogelijkheden voor gemeenten. Die worden al toegepast, en het is de vraag of ze niet breder kunnen worden toegepast. Ook daar is er een rol voor de minister, wellicht in de verspreiding van best practices in zijn overleg met IPO en VNG. Er zijn namelijk vele mogelijkheden, er zijn vele goede voorbeelden van hoe starters daadwerkelijk aan een woning kunnen worden geholpen. Het maakt mij niet zo veel uit welke dat zijn. Bouwsparen is al genoemd; het CDA heeft dat

eerder geopperd en de VVD is daar, geloof ik, ook wel voor. Het is geen kwestie van één oplossing, er zijn meer mogelijkheden. Het gaat er vooral om dat dit de aandacht blijft houden, ook van de minister, en dat men zich er daadwerkelijk voor inzet om die groep, die echt in een kwetsbare positie zit, de mogelijkheid te geven om een woning te kopen die past bij de woonwensen. Ik zeg dit als CDA-Kamerlid.

Mevrouw **Visser** (VVD): Het is mij niet helemaal duidelijk. Ik hoor de heer Knops pleiten voor een verruiming van de rol van de minister op het gebied van de loan to value. Wat verstaat het CDA daaronder? Ik wil daar echt een concreet antwoord op. Pleit het CDA nu voor een verruiming van de loan to value voor starters, ten opzichte van andere doelgroepen? En ziet het CDA aanvullende mogelijkheden, naast de in het woonakkoord genomen maatregelen zoals de verruiming van de startersleningen die al in het regeerakkoord stonden? Weet het CDA maatregelen die nu niet zijn genomen maar die het graag zou zien, en weet het een dekking daarvoor?

De heer **Knops** (CDA): Ik kom daarmee toch weer op het terrein van het rapport «Kosten Koper». Ik kan dat ook niet helpen, maar anders blijft het allemaal onduidelijk voor mevrouw Visser. Een van de mogelijkheden is het verhaal van de commissie-Van Dijkhuizen, dus de koppeling tussen pensioenen en wonen. Ook dat raakt de starters natuurlijk, zeker degenen die nog een hele wooncarrière voor de boeg hebben. Maar er is natuurlijk ook de mogelijkheid van minder aftrek over een langere periode, waarbij het totale aftrekvolume gelijk blijft. Dan is dekking niet aan de orde, althans niet anders dan nu; mevrouw Visser zinspeelde daarop. Dat zijn allemaal mogelijkheden, maar het is niet één verhaal. Het is te simpel om te zeggen dat de ltv weer omhoog moet. Wij hebben dat ook niet gezegd, ik heb dat ook niet gezegd. Dat daarover vragen worden gesteld is prima, maar ik heb de vraag gesteld wat de gevolgen daarvan zijn. Wat betekent dit voor de starters? Zijn wij ons ervan bewust dat starters daardoor in een nadelige positie worden gebracht? Welke maatregelen kunnen de minister, provincies en gemeenten nemen om de positie van starters te versterken? Het is niet zo dat er helemaal niks gebeurt; er gebeurt gelukkig wél wat. Ik zou me kunnen voorstellen dat de minister voor Wonen bij dit thema een coördinerende rol speelt en hiervoor specifieke aandacht vraagt van de andere overheden. Zo zit ik hierin. Het gaat mij om een combinatie: het is of-of, maar een combinatie van en-en zou ook kunnen. Een aantal van de maatregelen zal moeten worden uitgewerkt. Ik denk dat het rapport «Kosten Koper» een aantal interessante aanzetten daartoe biedt.

Een van de alternatieven voor volledig aflossen is de Blok-hypotheek die net werd genoemd. Ik hoorde dat die eigenlijk van de SGP is; maar goed, ze is uiteindelijk in het woonakkoord beland. Het is inmiddels duidelijk dat ze het in de markt niet echt goed gaat doen; dat horen wij tenminste van verschillende banken. Ik ben benieuwd naar de conclusie van de minister op dit punt. De conclusie zou dus eigenlijk moeten zijn dat dit voorstel uit het woonakkoord een lege huls is en dat het geen soelaas biedt voor de positie waarin de starter zich bevindt. De minister zal natuurlijk zeggen dat hij daar niet over gaat, dat dit een product is dat de sector zelf moet uitwerken. Ik wil de minister uitdagen om deze redenering te vervolgen. Nu de huishoudens die onder water staan. De vraag is welke rol de minister voor zichzelf ziet op dit punt. De minister zei vorige week dat het inmiddels traditie lijkt dat er op de dag dat we een debat voeren, een rapport uitkomt. Nu ben ik daar medeverantwoordelijk voor. Zo was het dus niet bedoeld. Ik vraag de minister wel of hij voor zichzelf een rol ziet weggelegd, omdat het probleem van onder water staan in zekere zin theoretisch is, maar helaas voor heel veel mensen praktijk wordt als gevolg van baanverlies of echtscheiding, en omdat het ook belemmerend kan werken voor de arbeidsmarkt. Dit is op dit moment natuurlijk voor

iedereen een uitdaging. Als mensen geen andere baan zoeken of hun loopbaan niet ontwikkelen omdat zij bang zijn om hun huis uit te gaan, heeft dat natuurlijk gevolgen die veel verdergaan dan de woningmarkt. Nu de executieveilingen en de rol van de banken. Wij hebben de minister daarover een aantal vragen gesteld. Ik dank hem voor de antwoorden. Inmiddels hebben mij al heel wat zaken bereikt waardoor ik bijna niet anders kan concluderen dan dat de banken hun zorgplicht – laat ik het zo maar zeggen – in een aantal gevallen niet goed hebben opgepakt; dat banken kennelijk niet bereid zijn om in een vroegtijdig stadium te gaan praten met mensen die weten dat zij in de problemen kunnen komen, anders dan eenzijdig in termen van: u moet betalen en de afdeling bijzonder beheer wordt op u afgestuurd als het echt fout gaat. Mensen worden daardoor in een executieveiling-achtig traject gedwongen, dan wel in een soort traject van gedwongen verkoop via een makelaar, wat steeds vaker gebeurt. Het gevolg is dat niet de prijzen worden gehaald die men mag verwachten, ondanks het feit dat de markt niet zo goed is, en dat mensen dus met een restschuld worden geconfronteerd. Ik heb zelf met de NVB (Nederlandse Vereniging van Banken) gesproken, maar ik vraag de minister of hij dit punt onder de aandacht van de NVB wil brengen en de sector ertoe wil oproepen om serieus werk te maken van die zorgplicht. Ik ken hier geen wetenschappelijk onderzoek naar en kan niet zeggen in hoeveel procent van de gevallen dit het geval is, maar op basis van de feiten van een aantal gevallen kan ik niet anders dan concluderen dat banken gewoon niet doen wat zij zouden moeten doen. Dit lijkt mij echt iets voor de minister om mee aan de slag te gaan. De AFM meldde in haar publicatie van 25 maart dat het relatief lage aantal verkopen via executieveilingen een goede indicator is van het feit dat de kredietverstrekker effectief is bij de afhandeling van de betalingsachterstanden. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat er ook veel onderhandse gedwongen verkopen plaatsvinden, die niet meetellen in die cijfers. De vraag is dus of wij ons bewust zijn van de ernst van het probleem.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Met vijftien brieven is de agenda van vandaag indrukwekkend, maar ik denk dat de eigenwoningbezitters, woningzoekenden en bouwvakkers weinig hoop kunnen ontlenen aan de inhoud van die brieven. Ik wil het niet eens hebben over de Blok-hypotheek, want daar zijn al vele woorden aan besteed. Op grond van het beleid van het kabinet-Rutte II is er natuurlijk heel weinig perspectief voor de korte termijn. Als de minister dit anders ziet, moet hij dat maar zeggen. Ik maak mij op dit moment veel zorgen over de bouwvakkers. De bouwbedrijven die zich richten op de koopsector hebben het bijzonder zwaar. Ik beperk me even tot de bekende namen in het lijstje van faillissementen: Koudijs Bouw, Phanos Vastgoed, Groothuis, Van Straten, Moeskops. Dat zijn echt gerenommeerde bouwbedrijven, die in het afgelopen jaar het loodje hebben gelegd. Ik voorspel dat er nog heel wat zullen volgen, tenzij het kabinet iets gaat doen om de bouwmarkt echt te stimuleren. De SP-fractie denkt overigens dat het meest eenvoudige niet aan de kant van de huursector ligt. Het loskrijgen van meer krediet tegen acceptabele rentes zou ook de koopsector enorm kunnen helpen, omdat voor de twijfelaars nu het moment begint te ontstaan om toch weer eens naar kopen te gaan kijken. Op zich zou dat goed nieuws kunnen zijn.

De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft vanmorgen geconcludeerd dat de overkreditering ten gevolge van allerlei perverse fiscale aftrekprijkkels, zeg maar de hypotheekrenteaftrek, behoorde tot de grootste fouten van de afgelopen twintig jaar. Dat is heel verstandig. Ik verwacht eigenlijk nog een open brief van de fractievoorzitters van de Partij van de Arbeid, de VVD, het CDA en D66, waarin zij de belastingbetaler om excuses vragen omdat zij dit hebben veroorzaakt; die partijen hebben immers in de

afgelopen twintig jaar aan de knoppen gedraaid. Het is in ieder geval belangrijk dat er nu een heel brede consensus over is, ook bij de VVD en het CDA, dat dit niet verstandig was en dat we een andere weg in moeten slaan. De SP-fractie is daarvoor. Wij denken dat op dat punt een aantal nadere stappen kan worden gezet, zoals aftoppen bij extreem hoge hypotheeken.

Wij onderschrijven op hoofdlijnen de analyse van de SER met betrekking tot het langetermijnperspectief voor de koopsector. Ik heb de loan to value al genoemd. Graag een reactie van de minister op de constatering dat dit een onvermijdelijke ontwikkeling is. Ik hoor ook graag van de minister wat het flankerend beleid is om die starter toch aan een huis te helpen. De twee richtingen die de SP ziet, heb ik al beschreven. Wij denken dat voor de starter de huurmarkt in het algemeen een veel groter perspectief biedt dan de koopmarkt. Aan het adres van de heer Knops zeg ik dat in de vorige Woonenquête – de nieuwe krijgen we morgen – 25% van de starters aangaf dat zij eigenlijk graag met een huurwoning zouden beginnen. Ik constateer gewoon dat starters op dit moment worden gedwongen om de koopsector in te gaan. Dat is precies het omgekeerde van wat de heer Knops veronderstelt. Wij denken dat een groter huuraanbod, zeker aan de onderkant van de woningmarkt, heel goed kan zijn om mensen die zich niet tot hun nek in een hypotheek willen steken, aan een fatsoenlijk huis te helpen.

De heer **Knops** (CDA): Hier worden wat dingen door elkaar gehaald. De heer Jansen is een groot voorstander van de uitbreiding van de huurmarkt, maar dat is geen nieuws. Volgens mij haalt hij oorzaak en gevolg door elkaar. Het lijkt mij goed om dat even te corrigeren, en om mijn woorden niet te verdraaien. Ik denk dat op dit moment heel veel mensen hun weg zoeken in de huurmarkt, omdat zij in de koopmarkt niet terechtkunnen. Dat is dus niet omdat zij dat zouden willen, maar omdat het anders niet kan. Het zou goed zijn als de heer Jansen dat ook constateerde. Is de heer Jansen het daarmee eens?

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Jansen wees juist op consumentenonderzoek dat wordt gedaan; en wel door het CBS, volgens mij de meest onafhankelijke bron die we hebben. Ik constateer dat dit gewoon de trend is. Sterker nog, laat ik eens over de grens kijken, naar onze oosterburen; de heer Knops doet dat ook heel graag. Ik constateer dat in Duitsland het aantal huurwoningen veel hoger is dan in Nederland, bijvoorbeeld omdat de vergrijzing daar veel verder heeft doorgezet; ouderen hebben immers vaak niet meer zo veel zin om ieder jaar weer de ladder op te gaan om de goot schoon te maken. Er zijn dus demografische ontwikkelingen, ook bij die groep, die dit logisch maken. Nogmaals, de SP vindt huren of kopen een keuze van de woningzoekende. Op grond van voorkeuren maar ook op grond van de analyse van de feitelijk perverse prikkels in de hypotheekmarkt die ik heb genoemd, denken wij dat mensen er eigenlijk toe zijn verleid om iets te doen wat achteraf heel onverstandig is gebleken. Ik wil dat graag geconstateerd hebben.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik hoorde de heer Jansen in één zin twee dingen zeggen die volgens mij logisch niet helemaal bij elkaar horen; dus de volgende vraag om hem goed te kunnen begrijpen. Enerzijds zegt hij tegen de heer Knops dat starters in de richting van de koopmarkt worden geduwd, terwijl daar helemaal geen vraag naar is. Voor de koopmarkt moeten starters toch wel minstens € 40.000 à € 45.000 verdienen, in bepaalde gebieden misschien € 35.000. Vervolgens zegt de heer Jansen dat daar niet de oplossing zit; de oplossing zit voor huurders in de onderkant van de huurmarkt. Dat is toch een heel andere groep? Als hij de starters op de koopmarkt wil helpen, moet hij het middensegment van de huurwoningen stimuleren. Begrijp ik het goed dat de SP eigenlijk dát

bedoelt en dat de heer Jansen zich eigenlijk heeft versproken? Anders begrijp ik dit niet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Wat ons betreft wordt natuurlijk het aanbod van huurwoningen in het middensegment versterkt. Ik was eergisteravond op bezoek in Oirschot. De omgeving van Eindhoven is geen gebied dat ik zou associëren met een grote druk op de woningmarkt. In de zaal zaten een aantal starters. Zij konden het aanbod in de regio prima uitleggen. Zij kwamen niet in aanmerking voor een huurwoning. Dat was niet mogelijk op grond van de maatregelen uit Brussel, die de heer Monasch zelf ook wel kent. En als je ging samenwonen, was dat al helemaal niet mogelijk. Een koopwoning in die regio was ook niet te koop met de salarissen die zij verdienden. Kortom, die mensen zitten op dit moment gewoon in de problemen. Het is zaak dat uitgaande van een verantwoorde woonquote, waarbij men financieel op de lange termijn niet te grote risico's loopt, ervoor gezorgd wordt dat starters een fatsoenlijk dak boven hun hoofd krijgen en dat wanneer ze daar behoefte aan hebben, ze gestimuleerd worden om wat te sparen voor een woning. Dat bouwsparen vind ik voor die groep best een mooie gedachte. Mensen moet echter niet het mes op de keel worden gezet om iets te kopen als ze daar eigenlijk financieel nog niet aan toe zijn. Dat is de gedachte van de SP. Overigens, dat is niet nieuw. Toen de heer Duivesteijn nog lid was van de Tweede Kamer heeft hij hier het wetsvoorstel over bevordering eigenwoningbezit met verve verdedigd, waarbij de SP toen als enige heeft opgeworpen of het wel zo verstandig is om mensen die het net wel of net niet kunnen betalen te verleiden om een huis te kopen. Dat zijn namelijk de eersten die straks kopje onder gaan bij bijvoorbeeld een echtscheiding of een WAO-situatie. En laten op de lijst van de Nationale Hypotheek Garantie dat nu net reden nr. 1 en reden nr. 2 zijn voor gedwongen verkoop. We staan heel sympathiek tegenover iedereen die graag wil kopen en dat ook kan, maar we denken wel dat die keuzevrijheid écht een vrije keuze moet zijn en daarvan is op dit moment geen sprake.

De heer **Monasch** (PvdA): Via Oirschot, de geschiedenis rond Adri Duivesteijn en nog heel veel dingen, ben ik ondertussen het antwoord op mijn vraag kwijt. In ieder geval begrijp ik er wel uit dat de heer Jansen erkent dat als we starters tegemoet willen komen, gekeken moet worden of we wat op de koopmarkt of in het middensegment huurwoningen kunnen doen en dat de onderkant van de huurmarkt voor een heel andere doelgroep is bedoeld.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat hoort u mij niet zeggen. Ik ken zelfs starters die een heel laag inkomen hebben. In het algemeen begin je je wooncarrière terwijl je nog een bescheiden inkomen hebt. Dat loopt daarna hopelijk op. Bij sommige mensen loopt dat overigens niet zo veel op. Er zijn ook starters die een huis zoeken van € 300 tot € 400 huur per maand en zulke huizen kunnen ze al helemaal niet vinden met dit kabinet. Ik vervolg mijn betoog. De SER wijst ook op het belang van de samenhang tussen woningmarkt, bankwezen en pensioenstelsel. De WRR heeft recentelijk een advies gegeven over die samenhang, waarbij ook nog de arrangementen voor de zorgsector betrokken werden. De SP-fractie meent dat het heel goed is om die samenhang verder te verkennen, maar is wel huiverig om er te snel grote stappen in te zetten omdat het natuurlijk wel gaat om grote bedragen en grote effecten. Met betrekking tot de executieverkoop is mijn vraag aan de minister of het niet verstandig is om onze aandacht wat te verleggen naar de voorkant van het proces, waarbij het bijzonder beheer bij de banken ligt. De mensen die in financiële problemen komen, komen dan bij het bijzonder beheer van de banken terecht. Bij mijn weten gelden er op dit moment geen wettelijke eisen aan het bijzonder beheer. De AFM heeft er volgens

mij ook geen eisen voor. Zou het niet goed zijn dat de AFM met verstandige eisen komt in de richting van de banken zodat de kwaliteit van het bijzonder beheer beter wordt, waardoor in wezen preventief aan de slag kan worden gegaan?

Hetzelfde geldt eigenlijk ook voor huisuitzetting, of dat nu in de huursector of in de koopsector is. Het zou verstandig zijn dat grote institutionele partijen die iets te maken hebben met woonlasten, zoals de huur, de energierekening en de zorgpremie, betalingsproblemen in een vroegtijdig stadium signaleren. Er zijn weliswaar een aantal privacyproblemen die het vormen van een databank op dat punt in de weg staan, maar we menen toch dat het heel verstandig is die denkrichting te volgen teneinde problemen in een vroegtijdig stadium aan te pakken.

De SP-fractie is van mening dat erfpacht voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt een systeem kan zijn om de woonlasten in de eerste jaren te drukken. Dus gemeenten die dat willen, zouden wat ons betreft geholpen moeten worden. We denken wel dat het belangrijk is dat er een standaardcontract komt voor de eigenwoningmarkt, dat ervoor zorgt dat de transparantie ten aanzien van wat men koopt, groter wordt. De voorganger van deze minister, de heer Donner, zag dat niet zitten maar hier zit nu een nieuwe, liberale bewindspersoon. Ik ben dan ook benieuwd hoe hij ertegen aankijkt.

De heer Monasch pleit ervoor om de starterslening van het SVn ook in te zetten voor doorstarters, dus mensen die al een koophuis hebben. Het is natuurlijk een lastig dilemma omdat je je geld maar een keer kunt uitgeven, terwijl die mensen bovendien al een huis hebben. De SP-fractie meent dat het de voorkeur zou verdienen goed te kijken naar bestaande eigenwoningbezitters die in problemen verkeren, zoals mensen wier huis te maken heeft met bijvoorbeeld paalrot- of isolatieproblemen. Dat lijkt ons een doelgroep die ook grote aandacht verdient onder de huidige omstandigheden. Wij denken dat dit een betere optie is dan de suggestie van de heer Monasch.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Het is een bijzondere dag voor een AO over de koopmarkt. Allereerst dank voor het opleveren van het rapport met de mooie titel «Kosten Koper». We komen er nog uitgebreid over te spreken, maar vandaag is er nog een ander rapport verschenen, namelijk dat van de Europese Commissie betreffende de beoordeling van de Nederlandse woningmarktsituatie. Daarin wordt de hoge private hypotheekschuld nog steeds als een risico gezien. Tegelijkertijd constateert de Commissie dat er inmiddels wel goede stappen zijn gezet. Eindelijk, zou ik er aan willen toevoegen, want het werd wel hoog tijd. Ik snap ook wel wat de heer Knops zei, namelijk dat het steeds wikkelen en wegen is in welke tempo en op welke wijze je de maatregelen neemt voor de koopmarkt maar dat er iets moest gebeuren stond wel vast. Ik wil een aantal punten inbrengen in dit AO waarvan wat mij betreft de belangrijkste is de restschuldproblematiek. Daarover heb ik eerder samen met de heer Klaver een motie ingediend. De minister heeft ook de gegevens over de nulmeting over de restschuld aan ons doorgestuurd. Ik schrok toch wel van die aantallen. Het CBS heeft het onlangs ook nog gememoreerd: 700.000 hypotheekleningen die nu onder water staan. In 2012 werden 3.700 huishoudens met een restschuld geconfronteerd van gemiddeld € 60.000. Dat loopt dus enorm op. Het is een gemiddelde en dat betekent dus dat er ook nog mensen zijn die met een hogere restschuld zitten. We hebben geprobeerd daarvoor maatregelen te nemen, zoals het meefinancieren van de restschuld in de hypotheek voor tien jaar. Zoals ook in allerlei artikelen wordt bevestigd, heb ik wel de indruk dat banken hier mondjesmaat werk van maken. In de motie die ik samen met de heer Klaver heb ingediend, wordt de minister gevraagd om met de banken in gesprek te gaan over wat er op dit punt verbeterd kan worden. Het briefje dat we daarop kregen, vond ik tamelijk teleurstellend. Er wordt

gewoon opgesomd wat banken nu doen; het kan in voorkomende gevallen meegenomen worden in de volgende hypotheek. Waar we als overheid nu toch wel erg dicht op het Nederlandse bankstelsel zitten, is mijn vraag of de minister nu wil doorpakken op dit punt. Dit is namelijk een reëel probleem. Mensen komen niet alleen in de problemen wat betreft hun huis, het heeft ook effect op hun totale mogelijkheden, zoals op de arbeidsmarkt. Er worden nu allerlei andere suggesties gedaan. Zo is gesproken over kwijtschelding. Dat gaat mij nu te ver. Ik wil eerst de bal bij de banken neerleggen. Ik vraag de minister wat er nog meer in zijn mogelijkheden ligt om banken te bewegen om na te gaan wat eraan gedaan kan worden om de restschuldbroblematiek te verzachten. Het volgende punt dat ik onder de aandacht wil brengen, betreft de executieveilingen. Er zijn inderdaad praktijken bekend waarvan je je afvraagt wat daar aan de hand is. Ook hier gaat het voor een deel om de zorgplicht. Wat is de zorgplicht van de banken op dit punt? Wat kan de minister er nog meer aan doen om de echt schrijnende gevallen te voorkomen? Hoe ziet hij de ontwikkeling op dit punt? Ziet hij ook nog mogelijkheden om wanneer mensen met een schuld blijven zitten omdat ze hun huis tegen een heel lage prijs hebben moeten verkopen en de woning daarna met een forse winst wordt doorverkocht, ervoor te zorgen dat een deel van die winst ten goede kan komen aan de eerste eigenaar of iets dergelijks? Wij behoeven er hier niet voor te zorgen dat allerlei huizen heel goedkoop op de executieveiling worden verkocht en vervolgens met een leuke winst worden doorverkocht; we moeten het probleem aanpakken.

Dan kom ik te spreken over de zogenaamde opeethypotheek. Onlangs heeft Tros Radar aandacht aan dit fenomeen besteed. Het leek een heel goed product. Je hebt een huis en je kunt dat gaan opeten, ook voor je oudedag, maar omdat de huizenprijzen nu hard onderuitgaan, blijkt dat je opeens ofwel met een kortere termijn wordt geconfronteerd ofwel zelfs een nieuwe hypotheek moet afsluiten om je opeethypotheek te financieren. Ik wil graag van de minister horen of hij de problematiek herkent die daar geschetst wordt en, zo ja, of hij daarover al contact heeft gehad met de banken om te kijken welke verzachtende maatregelen genomen kunnen worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mevrouw Schouten is ook woordvoerder financiën, dus zij heeft volgens mij een heel degelijk profiel. Juist om die reden vind ik haar bijdrage nu al opmerkelijk. Die opeethypotheek is volgens mij een vorm van consumptief krediet op het huis dat je eerst hypotheekvrij gemaakt hebt, waarna je de schuld weer laat oplopen. Dat associeer ik dan niet zo erg met degelijk financieel beleid. Waarom zou de overheid op dat punt dan toeschietelijk moeten zijn? We zouden er als overheid toch veeleer voor moeten waarschuwen, in de zin dat men voorzichtig moet omgaan met deze optie?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Er zijn wel degelijk situaties waarin mensen wel het vermogen dat in het huis zit, te gelde willen maken, maar niet willen verhuizen. Ik kan mij voorstellen dat je dan kijkt welke mogelijkheden er op dat punt zijn. Alleen, ik constateer nu dat die hypotheek vrij ruimhartig verstrekt zijn in de periode 2005–2008 en dat de banken nu als gevolg van de dalende huizenprijzen op de rem gaan staan. Er zit natuurlijk voor een deel ook een risico aan voor de banken. Ze weten dat het risico er is dat de huizenprijzen kunnen dalen. In de tijd dat die hypotheek verstrekt werden, was het bijna nog een soort fata morgana; het zou niet gebeuren want de prijzen zouden alleen maar stijgen. Nu dat niet zo is, wordt de schuld in zijn geheel neergelegd bij de mensen die deze hypotheek toch vrij gemakkelijk hebben verkregen. Ook dan kom ik weer op het punt van de zorgplicht. Wat kun je van de banken vragen om hieraan te voldoen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): De waarschuwing die bij alle financiële producten gegeven wordt, luidt: geld lenen kost geld. In dit geval zou ik verwachten dat een degelijke partij als de ChristenUnie ook van oordeel is dat we als overheid die eigenwoningbezitter toch iets beter moeten waarschuwen dat dit product toch een bepaald risico met zich brengt, in de zin dat als de waarde van de woning daalt, men van een koude kermis kan thuiskomen. Zou dat dan niet de boodschap moeten zijn die de minister voor Wonen afgeeft aan de eigenwoningbezitter?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): E is een zorgplicht voor banken. Dat is de kern van mijn vraag aan de minister. Zij moeten er als eerste op wijzen dat er een risico aan dit product is verbonden. Alleen, ik constateer dat er nu een groep in de problemen komt, die in de periode waarin die hypotheke heel ruimhartig verstrekt werden, weinig is geweest op dat risico, althans die indruk bestaat. Ik wil graag van de minister weten of hij dat probleem herkent en of hij wil nagaan welke verzachtende maatregelen mogelijk zijn. Dus ik wijs in de eerste plaats heel nadrukkelijk op de zorgplicht van de kredietverstrekkers, want dat doen we in al dit soort gevallen. We zeggen ook bij normale hypotheke niet: let op, u loopt een risico. Dat risico is er nu ook en daarom zitten nu ook een heleboel mensen voor een deel met een restschuld.

Er is inmiddels een aantal rapporten verschenen. Naast de WRR heeft de SER een zeer lezenswaardig rapport gepresenteerd. Volgens mij is de SER ook nog aan het kijken naar de koppeling tussen pensioenen en woningen. Ik wil echter graag van de minister weten welk beeld hij heeft waar het gaat om de samenhang der dingen. Ongetwijfeld zullen we er in het kader van het rapport «Kosten Koper» ook nog wel over komen te spreken, maar ik wil graag dat de minister zelf er wat proactiever een richting en visie op gaat ontwikkelen voor de komende jaren. Dan zou daar ook het credo bij zijn: stapje voor stapje.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Er is nu inderdaad sprake van een wat bijzondere constellatie, omdat vandaag het rapport van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen is verschenen. Morgen verschijnt het onderzoek Woon 2012, waarin heel veel gegevens staan die we volgens mij hard nodig hebben voor de verdere discussie omtrent de woningmarkt. Verder noem ik het SER-advies dat de vorige week is verschenen en het rapport van het EIB. Kortom, allemaal rapporten die een visie op de woningmarkt bevatten. Dus genoeg stof tot nadenken.

In genoemde constellatie hebben we het vandaag over de woningmarkt en met name de koopmarkt. Het blijft altijd een bijzonder debat. Kijkend naar het Nederlands financieel DNA, is de conclusie dat we in Nederland heel veel beklemd vermogen hebben, of dat nu zit in de pensioenen, de sociale woningvoorraad van de corporaties dan wel in ons eigenwoningbezit. We hebben heel veel vermogen en we hebben een goede betalingsmoraal. Eigenlijk staan heel veel indicatoren die iets kunnen zeggen over hoe de woningmarkt functioneert op groen, maar als we kijken naar transacties, restschulden en dergelijke moet geconstateerd worden dat dit niet als zodanig wordt ervaren. De vraag is dan ook wat er precies aan de hand is op die woningmarkt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Mevrouw Visser had het zo-even over het beklemd vermogen. Is zij het met mij eens dat we ook naar mogelijkheden moeten kijken om dat beklemd vermogen vrij te maken op het moment dat er bijvoorbeeld sprake is van restschuld, zodat dat vermogen daadwerkelijk voor dat soort zaken ingezet kan worden?

Mevrouw **Visser** (VVD): De vraag is welk probleem je wilt oplossen. Een deel van mijn constatering heeft ermee te maken dat we een financieel DNA hebben dat zich kenmerkt door dit beklemd vermogen in verschil-

lende aspecten en op verschillende deelterreinen. Tegelijkertijd moet ik constateren dat Nederland internationaal in hetzelfde stramien wordt beoordeeld als alle andere landen. De vraag is of je in dat verhaal rondom toezicht en de beoordeling ervan, ook die discussie niet met elkaar zou moeten voeren. We hebben het hier regelmatig met elkaar over instrumenten en dan vaak over een specifiek instrument. Ik ben blij dat de heer Knops zo-even al aangaf, dat je niet een specifiek instrument kunt benoemen als hét fundament voor de totale woningmarkt. Misschien moeten we het ook een keertje over de voorkant gaan hebben.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Deze discussie hebben we ook gevoerd bij de bespreking van het Belastingplan, aangezien er ook een fiscaal aspect aan zit. Toen was het de VVD die nog niet mee wilde gaan in het verhaal om beklemd vermogen niet meer beklemd te laten zijn, terwijl het wel vermogen is dat mensen zelf hebben opgebouwd en eigenlijk ook zouden moeten kunnen inzetten voor de doelen waarvoor ze het willen inzetten, wat mij toch een heel liberaal uitgangspunt lijkt. Dus als de VVD nu overstag is, zal ik zeker met een amendement hiervoor komen en dat in stemming laten brengen.

Mevrouw **Visser** (VVD): We zullen dit debat vast nog wel gaan voeren bij verschillende gelegenheden, zoals in het kader van het rapport-Van Dijkhuizen, het rapport «Kosten Koper» en het Belastingplan. Ik benadruk nu nogmaals dat ik graag een discussie aan de voorkant wil en die gaat dan over de vraag hoe ons financieel DNA in elkaar zit en hoe het toezicht erop wordt beoordeeld, dit in plaats van de vraag of bij het zoeken naar oplossingen meteen gerend moet worden naar instrumenten, al dan niet geroemd omdat ze Canadees, Duits of wat dan ook zijn. Misschien ligt daarin een deel van de oplossing die waarschijnlijk wat sneller is te realiseren dan het geval is bij allerlei instrumentele oplossingen.

De heer **Knops** (CDA): Mevrouw Visser zei zo-even dat alle indicatoren op groen staan maar dat het op de een of andere manier toch niet werkt. Is mevrouw Visser het niet met mij eens dat je op basis van de situatie van vandaag waarin wekelijks bouwbedrijven over de kop gaan, de woningmarkt hartstikke vastzit en de huizenprijzen op hun dieptepunt zijn of zelfs nog meer gaan dalen, toch niet kunt concluderen dat alle signalen op groen staan?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb gezegd dat een aantal indicatoren op groen staan en dat Nederland een rijk land is wat betreft het beklemd vermogen; we hebben dus heel veel vermogen met elkaar, ook kijkend naar onze betalingsmoraal. Ik heb echter ook gezegd dat er een aantal problemen zijn, zoals de restschulden. Ik heb dus niet gezegd dat alles kip en ei is in de woningmarkt.

De heer **Knops** (CDA): Ik denk dat u bedoelt: koek en ei.

Mevrouw **Visser** (VVD): Inderdaad, mijn excuses.

De heer **Knops** (CDA): Is mevrouw Visser bereid om wanneer die indicatoren niet voldoende groen uitslaan in de toekomst, op basis van bijvoorbeeld het rapport «Kosten Koper» of andere maatregelen, verdere bijstellingen mogelijk te maken die ertoe leiden dat de woningmarkt wel op gang komt? Of zegt mevrouw Visser: dat woonakkoord dat we hebben gesloten is het en daar moeten we het mee doen en dat moet, op hoop van zegen, leiden tot succes?

Mevrouw **Visser** (VVD): Het is bijzonder dat de heer Knops mij deze vraag stelt omdat hij zo-even al aangaf hoe belangrijk het is om duidelijkheid te

hebben op die markt. In het rapport «Kosten Koper» constateert de commissie dat er aan de hand van monitoring jaarlijks gesproken moet worden over de situatie op de woningmarkt. Volgens mij vindt er vanuit de Europese Commissie ook al monitoring plaats. Je moet mijns inziens kijken naar de situatie hier en nu, waarbij ik heel nadrukkelijk wil wijzen op de hervormingen die zijn opgenomen in het woonakkoord. De heer Knops heeft bij de behandeling van het Belastingplan een motie ingediend over de hypotheekrenteaftrek die volgens mij met algemene stemmen is aangenomen. Volgens mij biedt dat de duidelijkheid die hij ook op dat punt wenst. En dat is ook de duidelijkheid die de VVD-fractie wenst.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Het zal wel komen omdat ik hier als vervanger optreed, maar ik zie die duidelijkheid nog niet. Volgens mij was de belangrijke vraag van de heer Knops of volgens u het woonakkoord dat er nu ligt, het eindproduct is of dat er toch nog ruimte is om er aanpassingen op te plegen om ervoor te zorgen dat de woningmarkt echt weer op gang komt. Dus: is er ruimte om met de partijen die het woonakkoord hebben gesloten, tot aanpassingen te komen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Het woonakkoord is op 13 februari gesloten. We zijn nu nog niet eens een maand verder. De maatregelen die erin staan, moeten het komend halfjaar worden uitgewerkt. Er is volgens mij absolute noodzaak om er snel duidelijkheid over te geven, want dat is waar iedereen namelijk op wacht. Hoe pakken het woningwaarderingstelsel en de verhuurderheffing precies uit? Daar zit de ruimte om er met elkaar over te spreken. Echter, als u aan mij vraagt of er aan knoppen wordt gedraaid waar het gaat om de financiële kaders of de beleidsinhoudelijke kaders in het woonakkoord, dan is mijn antwoord nee. Juist met het oog op de rust, stabiliteit en duidelijkheid is het belangrijk dat de betrokken partijen hebben gezegd: wij willen hervormingen door gaan voeren, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt, en dit is het kader waarbinnen het moet gebeuren. Dat er nog sprake is van nadere uitwerking en dat er nog vraagstukken zijn, daarover hebben we dan nog vele malen een discussie.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Volgens mij is niet zozeer het belangrijkste de duidelijkheid alswel het feit dat er beweging in de woningmarkt komt. Als je constateert dat op basis van de huidige afspraken die beweging moeilijk is vanwege het beklemd vermogen en je op basis van het vanochtend gepresenteerde rapport constateert dat de hypotheekrenteaftrek in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de stijging van de huizenprijzen en aan de bubbel die is ontstaan, zouden wellicht sneller en grotere ingrepen gepleegd moeten worden om ervoor te zorgen dat er geld vrijgespeeld wordt om de problemen met de restschulden op te lossen. Dus ik hoop dat we de komende maanden bij de verdere uitwerking van het akkoord met elkaar de ruimte kunnen vinden om die verstandige maatregelen te nemen om de woningmarkt echt op gang te krijgen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij was dit een oproep van de heer Klaver en geen vraag. Ik ben het overigens niet met hem eens, want de markt vraagt juist nu om duidelijkheid. Institutionele beleggers en andere partijen willen investeren, maar willen dan wel weten wat het rendement van hun investeringen is. Welnu, dan moet je weten hoe het woningwaarderingstelsel en de verhuurderheffing uitwerken. Datzelfde geldt ook voor alle individuele maatregelen die in het woonakkoord staan. Mijn stelling is dan ook dat die duidelijkheid er zo snel mogelijk moet komen. Op een aantal punten, zoals de restschuld, bieden we op verschillende manieren al ondersteuning aan mensen. Of het nu gaat om de Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een vrij uitzonderlijk vangnet in de wereld, of

om schuldhelpverlening op gemeentelijk niveau, op allerlei manieren wordt voor ondersteuning gezorgd. Het is nu zo dat er een aantal maatregelen moeten worden genomen die pijnlijk zijn en die niet alle individuele problemen zullen oplossen, maar dat betekent niet dat we niet een aantal zaken moeten monitoren en waar nodig kunnen kijken wat er nodig is.

Voorzitter. De Europese Commissie komt in de tweede helft van mei met haar definitieve rapportage over de private schulden. Geconstateerd kan in ieder geval worden dat de privateschuldenberg hoog is. Vandaar ook dat er verschillende adviezen liggen om op dat punt in te grijpen. De heer Knops heeft de vorige week nog een motie ingediend ten aanzien van mensen die hun hypotheek wilden omzetten maar nul op het rekest kregen. We zien inmiddels nadrukkelijk ook dat mensen hun hypotheek aan het aflossen zijn waar het gaat om hun private schuld. Is de minister bereid om ons meer inzicht te geven in de precieze omvang van die privateschuldenberg en in de aflossingsontwikkelingen naar aanleiding van het beleid ter zake, teneinde dit bij een volgende discussie te kunnen betrekken?

Een ander punt van aandacht is het stuk over het bijzonder beheer waar de AFM via een self-assessment op heeft gewezen. In de brief van de minister wordt geconstateerd dat de toezichthouder stelt dat de banken nog verdere maatregelen kunnen nemen om het klantbelang meer centraal te stellen, maar daar wordt in diezelfde brief echter niet nader op ingegaan. Zou de minister er iets meer over kunnen zeggen op welke wijze dat klantbelang verder vorm gaat krijgen en wanneer de Kamer daarover geïnformeerd kan worden?

De verdere uitwerking van het rapport-Van Dijkhuizen vindt nu plaats. Overigens, de stelling dat de overheid graait in pensioengelden klopt gewoon niet. Van belang is nu hoe we ervoor kunnen zorgen dat pensioenfondsen in Nederland gaan investeren. Is de minister bereid om samen met zijn collega van Financiën te kijken naar het toezichtskader ten aanzien van pensioenen en de wijze waarop de investeringen die pensioenfondsen doen worden beoordeeld? Kan daarvoor niet een andere knop worden gevonden die hiervoor ruimte biedt, dit met inachtneming van het feit dat we pensioenfondsen niet willen verplichten om te investeren en we ook niet willen dat de risico's voor de Nederlandse Staat zullen toenemen?

Mijn volgende punt betreft het grondbeleid en de desbetreffende rapportage waaruit blijkt dat de risico's voor gemeenten toegenomen zijn in relatie tot actief grondbeleid. In dat kader zijn we benieuwd naar de gesprekken die de minister mogelijk met de VNG hierover voert, ook in relatie tot de door ons niet toegejuichte ontwikkeling dat gemeenten steeds meer risico's nemen door zelf sociale woningbouw te gaan plegen. Ik verwijs hiervoor naar de situatie in Assen en de Utrechtse Heuvelrug. Het is onverantwoord dat genoemde risico's toenemen en dat gemeenten taken op zich nemen die door een andere partij uitgevoerd moeten worden, namelijk de corporaties.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Voorzitter. Zoals ik zo-even bij interruptie al zei: ik vervang mijn collega Linda Voortman in dit debat. Overigens kan ikzelf helaas niet tot het einde van dit overleg blijven, maar ik hoop in ieder geval een substantieel deel van de beantwoording mee te kunnen maken.

De problemen op de koopmarkt zijn groot. Mensen kampen met enorme restschulden en worden gedwongen in hun huis te blijven. Starters hebben geen uitzicht op een fatsoenlijke koopwoning. Dankzij het woonakkoord zijn op de huurmarkt de lage inkomens de klos en de corporaties hebben geen geld meer om hun kerntaak, te weten voorzien in betaalbare en kwalitatief goede woningen, uit te voeren. Het kabinet heeft een speciale minister aangesteld vanwege de grote problemen op de

woningmarkt, maar tot nu toe zijn acties weinig succesvol gebleken. Integendeel, er is sprake van verslechtering.

Allereerst de Blok-hypothec. Ik heb nog niemand gesproken die zegt dat deze hypothecvorm een uitweg zal bieden voor starters. Sterker nog, het is een risicovol product voor starters, want goedkoop blijkt uiteindelijk duurkoop te zijn. We noemden het eerder al de «blok aan het been»-hypothec. Banken, hypothecadviseurs en de Autoriteit Financiële Markten geven aan dat ze het geen goed idee vinden dat kopers een tweede lening kunnen afsluiten op hun hypothec. Welk alternatief gaat de minister starters bieden? Mede oorzaak voor de problemen voor starters is het gebrek aan betaalbare starterswoningen. Dat komt doordat grote groepen vanwege restschulden niet kunnen verhuizen. Kortom, geen doorstroom. Wat gaat de minister doen aan de aanbodzijde van de markt? Gaat hij inzetten op herbestemming en gaat hij leegstand aanpakken door kantoren als woningen te gebruiken? Gaat hij inzetten op renovatie, op, zeg maar, de groene alternatieven? Ik vraag mij af of het de minister wel ernst is met de restschuldbroblematiek en of hij de problemen voldoende erkent. Zo'n 800.000 huishoudens hebben een restschuld van gemiddeld € 40.000. Alleen al in 2012 kwamen er 3.700 huishoudens met een restschuld bij. Voor hen waren de problemen alleen nog maar groter. De gemiddelde restschuld van deze groep in 2012 was € 60.000. De minister geeft echter in zijn brief aan te wachten tot 2014 voor actualisatie van de cijfers om vervolgens verder te kijken. Het is onbegrijpelijk dat de minister denkt dat hij zich deze tijd kan permitteren. De gezinnen over wie we nu spreken, hebben die tijd namelijk niet. Ik meen dat het oplossen van de restschuldbroblematiek de sleutel is tot het openen van de vastzittende woningmarkt. Deelt de minister deze opvatting?

De minister zegt een oplossing te hebben, maar die werkt in de praktijk niet. Het kabinet heeft geregeld dat mensen hun restschuld mee kunnen financieren in hun nieuwe hypothec. Banken doen dat echter nauwelijks. Mijn collega Schouten van de ChristenUnie heeft er een aantal vragen over gesteld waar ik mij graag bij aansluit.

Het is dus niet voldoende om alleen de bal bij de banken neer te leggen, waar naar mijn mening overigens een heel grote verantwoordelijkheid ligt omdat zij die producten uiteindelijk hebben verkocht. We moeten ook een alternatief bieden. We moeten mensen met een restschuld uitzicht gaan bieden. GroenLinks heeft hier dan ook plannen voor. Al ruim een halfjaar geleden stelden wij voor om de aflossing op de restschuld fiscaal aftrekbaar te maken. Daarmee wordt het aflossen verder gestimuleerd en zijn mensen uiteindelijk meer geholpen. Uiteraard kost deze maatregel de overheid veel geld, maar dit kunnen we vinden door de hypothecrente-aftrek voor bestaande gevallen verder te beperken. Zonder hier een debat te willen voeren over het rapport dat vanochtend is gepresenteerd, meen ik mij te herinneren dat de voorzitter van deze commissie ook al richting de hypothecrenteaftrek wees als iets wat de afgelopen jaren een belangrijke rol heeft gespeeld bij de ontstane problemen op de woningmarkt. Ik zou zeggen: laten we het rapport van vanochtend dan aangrijpen als een belangrijk argument om verder te gaan met het versneld afbouwen van de hypothecrenteaftrek voor bestaande gevallen.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik lees overigens in hetzelfde rapport dat de hypothecrenteaftrek zelf niet direct heeft geleid tot een extra stijging van de huizenprijzen. Dus het probleem zat niet zozeer in de hypothecrente maar veeleer in de leencapaciteiten die beschikbaar waren. Ik denk dat het dus goed is om op dit punt te nuanceren, omdat er anders extra onrust komt, die we nu juist willen vermijden.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Over onrust gesproken: ik wil juist beweging in de woningmarkt en beweging gaat soms gepaard met

onrust. Ik denk dat hetgeen nu is afgesproken, niet voldoende is. In het rapport staat inderdaad dat het probleem vooral gelegen was in de overkreditering. Dus laat ik vooral recht doen aan wat daar staat. Ik denk dat het belangrijk is dat we de hypotheekrenteaf trek voor bestaande gevallen versneld afbouwen zodat er bij de overheid meer financiële ruimte ontstaat en we de middelen die dat oplevert kunnen inzetten voor het oplossen van de restschuldbroblematiek.

De heer **Klein** (50PLUS): Als ik het goed begrijp, is GroenLinks er dus voorstander van om bestaande contracten open te breken en om de rechtszekerheid voor mensen minder zeker te maken.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Het zijn onzekere tijden en iedere politicus die zekerheid denkt te kunnen beloven, spreekt niet helemaal de waarheid. Wij pleiten ervoor om het regime van 30 jaar voor de hypotheekrenteaf trek te versnellen. In ons eigen programma willen we toe naar een afbouw in vijf jaar. We vinden het namelijk belangrijk om mensen te stimuleren om zo snel mogelijk schulden af te betalen. We kunnen de banken proberen te stimuleren om de restschulden mee te financieren om zo aan een oplossing te werken. Ik vind dat we de aflossing aftrekbaar moeten maken, maar ik denk ook dat het belangrijk is dat mensen gaan afbetalen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Gelukkig is er een motie over de hypotheekrenteaf trek aangenomen, waarin de Kamer zich in meerderheid heeft uitgesproken om die af trek te laten zoals die is. De heer Klaver pleit ervoor om al iets aan de restschuld te gaan doen. Volgens mij onderkent hij de problematiek en zoals wij allen hier aan tafel ziet hij een aantal cijfers en ontwikkelingen op dat punt. Is het echter niet beter om eerst aan de minister te vragen te monitoren waar de nu geboden faciliteit, waaronder het fiscaal kunnen aftrekken van de rente, toe leidt, voordat we met elkaar weer allerlei nieuwe instrumenten gaan ontwikkelen zonder dat we weten of het huidig ontwikkelde instrument al dan niet werkt?

De heer **Klaver** (GroenLinks): Ik ben geen manager maar een politicus. Dat monitoren is natuurlijk heel erg belangrijk, maar politiek is een ideeënstrijd. Ik denk dat het aftrekbaar maken van de rente niet in voldoende mate zal werken. Daar zet ik mijn idee tegenover, namelijk om de aflossing aftrekbaar te maken. Als je een maatregel invoert, is het verstandig om te monitoren of die werkt, maar ik ga niet afwachten om te kijken of die werkt, simpelweg omdat ik denk dat die maatregel niet werkt. Dat is mijn overtuiging.

Mevrouw **Visser** (VVD): Als GroenLinks voortaan bij debatten vraagt om monitoring van bepaalde zaken weten we nu ook hoe we dat moeten gaan beoordelen; daar is blijkbaar geen behoefte aan. Volgens mij is politiek niet alleen een ideeënwedstrijd maar is het vooral consistent zijn en duidelijkheid bieden over wat je wilt met deze samenleving. Ik roep GroenLinks op om daarin mee te gaan. De heer Klaver stelt terecht een aantal onderwerpen ter discussie – daar zitten we hier ook voor – maar ik zou hem toch ook willen oproepen om eerst na te gaan hoe een aantal maatregelen die genomen zijn, in de praktijk uitwerken, voordat we het ideeëndebat wat betreft 2013 gaan voeren.

De heer **Klaver** (GroenLinks): Ik denk dat er in de politiek te weinig ideeën met elkaar gewisseld worden en dat er te weinig strijd is. Het gaat dus niet om een wedstrijd maar om een strijd om te kijken hoe we tot de beste oplossingen kunnen komen voor de grote problemen waar onze samenleving voor staat. Het monitoren van maatregelen kan heel zinvol zijn,

maar ik ga niet wachten op allerlei beleidsevaluaties als ik denk dat die maatregelen niet werken. Daarom kom ik met dit voorstel.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Even voor mijn begrip. Op dit moment kun je de rente op restschuld aftrekken. Het probleem zit erin dat veel banken niet bereid zijn om die restschuld mee te financieren. Begrijp ik nu goed dat de heer Klaver vindt dat men naast de rente ook de aflossing moet kunnen aftrekken? Of zegt hij dat de aflossing afgetrokken moet kunnen worden in plaats van de rente?

De heer **Klaver** (GroenLinks): Wij zeggen dat je de aflossing én de rente zou moeten kunnen aftrekken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Hoe zou ik dat voorstel dan moeten karakteriseren, geen gezeik, iedereen rijk? Het merkwaardige is dat het een beetje een beloning is op onverstandig gedrag. We kunnen het natuurlijk hebben over de zorgplicht van de banken, kortom, over de verhouding tussen de persoon die het krediet heeft gekregen en de bank die dat krediet verstrekt heeft. Dat is een interessante discussie, maar per saldo zegt GroenLinks met dit voorstel dat degene die het meest onverstandige gedrag vertoond heeft, voor dat gedrag beloond zou moeten worden. Is dat wel zo verstandig?

De heer **Klaver** (GroenLinks): Dat is een reëel punt dat hier wordt aangedragen, namelijk of je het nemen van, in mijn ogen, onverantwoorde risico's wil belonen. Dat is een lastige vraag. Ons antwoord daarop is dat de problematiek op de woningmarkt en het gebrek aan doorstroming zo groot zijn, dat wij het rechtvaardig vinden om nu te komen met een oplossing waaraan de overheid een belangrijke bijdrage levert. Gelet op de ruimte die de overheid heeft gelaten in haar fiscale wetgeving en de mogelijkheden die er waren voor veel te ruime hypotheek en aflossingsvrije hypotheek, denken we dat er een verantwoordelijkheid ligt voor de banken en de overheid om te komen tot een oplossing van dit probleem. Echter, het dilemma dat de heer Jansen schetst, is zeer terecht.

Ik sprak over het verder beperken van de hypotheekrenteaftrek. Door mijn collega Visser werd wel gezegd dat de Kamer in een aangenomen motie heeft uitgesproken dat dit niet zou moeten gebeuren, maar het mooie is dat Kameruitspraken altijd weer snel kunnen veranderen. Buiten deze Kamer is bijna iedereen het erover eens dat het verder beperken van de hypotheekrenteaftrek gezond is. Dat blijkt naar mijn mening opnieuw uit het rapport dat vandaag is gepresenteerd, maar ook uit de bevindingen van de Europese Commissie. Econoom Mathijs Bouman twitterde terecht dat de Europese Commissie Nederland nog eens wijst op de risico's van te hoge particuliere hypotheekschulden.

De problemen op de woningmarkt laten zien dat het akkoord van de VVD, de PvdA, D66, ChristenUnie en de SGP een haastklus is geweest. De focus van dat akkoord ligt vrijwel volledig op de huurmarkt. Daar zijn de problemen geenszins opgelost, terwijl de problemen op de koopmarkt blijven bestaan. De verantwoordelijke partijen klampen zich vast aan hetgeen zij op één avond met elkaar hebben afgesproken. Ze houden zich Oost-Indisch doof voor de aanzwellende kritiek, en die kritiek is er. De afgelopen weken liet de ene na de andere kritische expert van zich horen. Uit een enquête van Me Judice, een website voor economen, bleek dat nog geen 20% van de economen gelooft dat de woningmarkt zich door het akkoord binnen twee jaar herstelt. De wereld is plat en mag niet veranderen: dat lijkt de instelling te zijn van de partijen die het woonakkoord hebben gesloten. Als zij de stagnerende woningmarkt serieus nemen, moeten ze het lef hebben toe te geven dat het woonakkoord geen oplossing biedt en alternatieve aanvullende maatregelen nodig zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Het is een genoegen om mijn bijdrage een keer vanaf het schellinkje te doen en de microfoon te delen met de heer Klaver. Het lukte net niet om er een gedeeld woordvoerschap van te maken, al was het alleen maar omdat ik denk dat, als 20% van de economen in Nederland vindt dat dit helpt, het een unicum is dat 20% van de economen het ergens over eens is. Dat is nieuws. Dat was het punt waar wij niet uit kwamen en waardoor wij toch maar voor onze eigen bijdrage hebben gekozen.

Ik laat de belangrijkste punten de revue passeren.

Het eerste punt is natuurlijk de commissie-Van Dijkhuizen. Het is een van de doorbraken die wij met dit kabinet hopen te realiseren. De pensioenfondsen hebben de vrijheid om naar eigen keuze te bepalen waarin zij hun geld in het belang van de pensioenfondsen het beste kunnen beleggen en investeren. De afgelopen tijd hebben we allemaal van allerlei zaken voorbij zien komen waarin wij ons pensioengeld toch liever niet investeren. Hoe mooi zou het zijn als het een goede bedrijfsmatige afweging is om dat te investeren in de Nederlandse huizenmarkt.

Een paar zaken uit het rapport wil ik hier aan de orde stellen. Een ervan is het feit dat men kiest voor dat deel van de hypotheekportefeuille waar een NHG op zit. Dat brengt automatisch de discussie over de overheid wat meer in beeld. Uiteindelijk wordt de achtervang daardoor toch bij de overheid neergelegd. Wat betekent dit voor de betrokkenheid van het Rijk bij de sturing van deze operatie? De minister zegt in een ander verband, namelijk bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat hij daar meer zicht en grip op wil hebben, maar hier komt in feite eenzelfde model om de hoek kijken. Graag hoor ik hoe de minister daartegen aankijkt.

Ik ga in op het tweede punt. De fractie van de Partij van de Arbeid heeft de afgelopen paar jaar veel discussies gehad en gesprekken gevoerd met investeerders en institutionele beleggers die graag willen participeren in de sociale woningbouw. Wie zijn oor te luister legt in de corporatiesector, hoort bijna van iedereen dat het model van een financiering die is gebaseerd op een onrendabele top, zoals dat in het jargon heet, niet houdbaar is en dat we op zoek moeten gaan naar andere financieringsvormen. Misschien zijn dat ook wel financieringsvormen die tot andere investeringen in die sector leiden. Je ziet bijvoorbeeld dat het WSW los van de verhuurderheffing zijn borgingsbeleid aan het veranderen is. Het WSW is schoon schip aan het maken en wil nieuwe mensen in zijn bestuur om een ander beleid te voeren. Wij menen dat het buitengewoon interessant zou zijn om aan de pensioenfondsen te vragen – ik benadruk «vragen», want het is hun afweging – of zij betrokken kunnen en willen worden bij de investeringen in de sociale woningbouw. Daar is veel te doen, rond waardecreatie, verduurzaming en bij de opgave die er komt in het kader van de scheiding AWBZ en zorg. Het lijkt ons buitengewoon goed om als vervolg op het advies van de heer Van Dijkhuizen, als dat kan, al aan de heer Kroes te vragen om te bekijken of die mogelijkheden ertoe doen. Dat hebben wij al eerder uitgesproken in een motie die wij samen met collega Visser van de VVD hebben ingediend over de vrije huursector. Waarom zouden we niet goed bekijken wat de mogelijkheden zijn in de sociale huursector? In een vorig algemeen overleg verwees ik al naar een pensioenfonds dat dit samen met WoonCompas in Rotterdam doet bij een complex op Katendrecht met de veelzeggende naam De Passie. Laten we deze operatie de codenaam De Passie geven en de minister vragen of dat verder kan worden uitgezocht. Dat kan grote consequenties hebben voor de inrichting van onze financiering in de toekomst, maar naar onze mening is dit een weg die, gelet op alle zorglijkheden rondom de financiering in corporatieland en de onrendabele top, zeker onderzocht moet worden.

Het derde punt is het verhaal over de pacht. Hierbij wordt ook verwezen naar de moderne erfpacht, waarbij voor een kortere termijn een pacht-overeenkomst wordt aangegaan met mensen die in zo'n constructie op dit

moment een huis zouden kunnen kopen. Wordt hier door de gemeenten al voldoende gebruik van gemaakt? Ziet de minister het niet als zijn taak om daar wat meer de aandacht op te vestigen? De gemeentebesturen die wij spreken, zijn soms bekend met deze constructie en kijken er schoorvoetend naar, maar zou dit geen probaat middel kunnen zijn voor gemeenten die grond hebben die zij graag willen bebouwen? Ik benadruk nogmaals dat het hierbij om een moderne erfpacht gaat.

Ik heb nog een vraag aan de minister over de Nationale Hypotheek Garantie. Over de NHG is een risicoanalyse gemaakt. Men zegt dat deze afdoende is gelet op het niveau van de prijzen van de koopwoningen op dit moment en op het niveau van de werkloosheid. Daar zit echter een zekere bodem, een eindigheid, in. De NHG maakt een eigen risicoanalyse van haar portefeuille. Ik hoor graag hoe de minister die taxatie beoordeelt. Wij weten dat in een slechtere economie de druk toeneemt om over te gaan tot huisuitzetting. Ik maak mij daar geen illusies over: dat zal de komende tijd spannend worden. De ene corporatie is daarbij veel succesvoller dan de andere. Juist door een tijdige signalering, door de huurtoeslag direct naar de corporatie te sturen zodat dat deel van de huur in elk geval betaald is en door heel vroeg alert te zijn, zijn veel problemen te voorkomen. Ik begrijp dat de minister verwijst naar de verantwoordelijkheidsverdeling tussen corporaties, verhuurders en huurders, maar het zou de minister voor Wonen zeker in deze tijd toch sieren om daar echt een speerpunt van te maken. Hij moet misschien een beetje meer duwen opdat hierbij op tijd kan worden ingegrepen.

Ik dank de minister voor de brief over de doorstarters. Het is mij echter nog niet helemaal duidelijk en daarom verzoek ik toch nog om een toelichting. Het ging ons erom dat wordt nagegaan hoe je de meeste waar voor je euro krijgt. Zegt de minister dat, hoewel het misschien niet het meest geëigende middel is, je de starterslening ook kunt gebruiken voor een doorstarter? Of zegt hij dat het een lokale verantwoordelijkheid is om de starterslening helemaal in te zetten voor de nieuwbouw, maar dat men deze alleen moet richten op de starters? Uit de beantwoording is mij niet duidelijk geworden of de minister mogelijkheden ziet om de starterlening open te stellen voor doorstarters. Of zegt de minister dat dit best zou kunnen, maar dat hij ook dat overlaat aan de lokale afweging?

Over de Tijdelijke commissie Huizenprijzen is al het nodige gezegd. Ons is het meest opgevallen dat institutionele belangen, of het daarbij nu ging om bouwers, projectontwikkelaars of lagere overheden, zijn samengeklonterd en ervoor hebben gezorgd dat er de afgelopen jaren in Nederland te dure huizen en te weinig huizen zijn gebouwd. Ik denk dat het voor ons als volksvertegenwoordigers een erezaak is om dat soort institutionele belangen te doorbreken om ervoor te zorgen dat dit soort zaken zich niet herhaalt.

Er is al een aantal vragen gesteld over executieveilingen, ook door mijn collega Knops. Ik wil daar een vraag aan toevoegen. Ik heb werkbezoeken afgelegd bij partijen die daarbij betrokken zijn. Daaruit is mij gebleken dat buitenlandse banken veel rigoureuzer handelen tegenover mensen die in de problemen zijn gekomen dan binnenlandse banken. Bij hen is er veel meer coullance. De buitenlandse banken hebben zoiets van: mooi, dan ben ik ervan af, ik wil mijn portefeuille toch opruimen. Door buitenlandse banken zou toch een killer en harder beleid gevoerd worden. Klopt dat? Kan de minister daar eventueel maatregelen tegen nemen of daarover het gesprek aangaan?

Ik zie aan de voorzitter dat ik moet afronden.

Dan ga ik tot slot in op de zorgplicht van de banken. Ik sluit mij in dezen zeer aan bij de vragen die daarover onder anderen door mijn collega van de ChristenUnie zijn gesteld. Er staan twee handtekeningen onder het contract. Naar onze mening houdt de zorgplicht niet in dat de bank, die een van deze handtekeningen heeft gezet, hard wegloopt als het even tegenzit.

De heer **Klein** (50PLUS): Tussen neus en lippen door gaf de heer Monasch als oplossing aan dat het probleem van de te dure huizen moet worden aangepakt door ervoor te zorgen dat de institutionele beleggers zorgen voor de bouw van goedkopere huizen. Dat klinkt heel mooi, maar hoe denkt de Partij van de Arbeid dat te doen? Dat is mij nog niet helder.

De heer **Monasch** (PvdA): Het lijkt mij van belang om te bekijken welke mogelijkheden er zijn. Uit de gesprekken die wij de afgelopen anderhalf jaar met de institutionele beleggers hebben gevoerd, blijkt dat in de sociale huursector minimaal sprake is van inflatievolgend beleid. Zoals bekend, kan dat naar de mening van dit kabinet ook nog iets daarboven zitten. Dat maakt het voor partijen buitengewoon interessant om te investeren. Waar krijgen zij immers nog minimaal een inflatievolgend return on investment? Dat is een optie. Voor de tweede optie verwijs ik naar Rotterdam. Een corporatie was niet in staat om iets met een WSW-borging van de grond te krijgen. Dat lukte echter wel door dit met een pensioenfonds via een ander bedrijfsmodel te doen, wat voor ons allen een goede zaak is. Sociale huurwoningen, een school en een prettige buurt werden gerealiseerd op Katendrecht. Die mogelijkheden zijn er. Gelet op andere investeringsopgaven vraag ik daarom te onderzoeken of investeringen op deze manier kunnen plaatsvinden en, zo ja, aan welke voorwaarden daarbij moet worden voldaan.

De heer **Klein** (50PLUS): Dat is een deel. Het is ook een verstandig deel omdat het aansluit bij het verhaal over de pensioenfondsen. Het tweede deel van de opmerking van de heer Monasch was echter dat er daardoor ook goedkopere woningen kunnen komen. Die link heeft er natuurlijk niet te zijn. Ik wijs erop dat wij hier over de koopmarkt spreken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik probeer mijn collega Klein zo goed mogelijk te begrijpen. Ik wil hem ook een goed antwoord geven, maar ik vraag hem dat nog een keer toe te lichten.

De heer **Klein** (50PLUS): Vanochtend is het rapport Kosten Koper gepresenteerd over de stijgende huizenprijzen. De heer Monasch zegt dat de huizenprijzen te hoog zijn, maar dat hij iets gaat doen waardoor de huizenprijzen niet omhoog gaan. Op dat vlak wil hij ingrijpen. Dat klinkt heel mooi, maar vervolgens vraag ik mij af of dit, gelet op de markt, een realistische uitspraak is of een praatje voor de Bühne.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik dank de heer Klein voor de toelichting. Uit het rapport blijkt duidelijk dat de schuldgedreven financiering op de woningmarkt ertoe heeft geleid dat de hele bouwkolom is volgestopt met schulden en kosten. Daar heeft iedereen van geprofiteerd. De rekening werd gelegd bij de koper, de huurder of bij de overheid die moest bijlappen via de hypotheekrenteaf trek, zoals ook in het rapport staat. Door dat eruit te halen heeft dit kabinet er samen met de partners van het woonakkoord voor gezorgd dat een aantal hervormingen nu al is ingevoerd. De cultuur van de schuldmaximalisatie – zet je stijf in de schulden, trek zo veel mogelijk af en verkoop het met winst door – zijn we daarmee aan het doorbreken. De hervormingen uit het regeerakkoord en het woonakkoord lijken mij dan ook een historische politieke doorbraak.

De **voorzitter**: Ik schors de vergadering vijf minuten, met excuses aan de heer Klaver, die weg moest. Zo meteen hervatten wij de eerste termijn.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

De **voorzitter**: Omwille van de tijd stel ik voor om aan het eind van de blokjes van de minister kort de tijd te nemen voor vragen ter verduide-

lijking en de tweede termijn zo kort mogelijk te houden. Mij blijkt dat de leden hiermee akkoord gaan. Iedere woordvoerder wordt toegestaan om twee interrupties te plaatsen.
Het woord is aan de minister.

Minister **Blok**: Voorzitter. Allereerst wil ik kort stilstaan bij het rapport Kosten Koper, dat vanochtend is uitgebracht. Laat ik beginnen met het uitspreken van mijn waardering voor het werk dat is verzet. De heer Knops kan het hopelijk ook aan de collega's overbrengen. Ik meen dat het zuiver is, gezien de hoeveelheid werk die erin zit en de informatie die erin staat, dat ik later een inhoudelijke en onderbouwde reactie op het rapport geef. Ik kan het alleen maar eens zijn met de notie die uit het rapport spreekt en waar de heer Monasch ook op wees, namelijk om de belangen van de consument, de koper en de huurder, voorop te laten staan in plaats van de belangen van de grondeigenaar, de speculant en de gemeente. De Kamer krijgt van mij een preciezere uitwerking in een uitgebreide reactie. Ik zal in mijn antwoord eerst ingaan op de vragen die zijn gesteld over het woonakkoord en op de positie van de starters. Daarna ga ik in op de hypotheek die deels mijn naam draagt en deels die van de SGP, zo begrijp ik. Het CDA verdient in dezen ook wel credits omdat het CDA in de Eerste Kamer nadrukkelijk heeft gevraagd naar de mogelijkheden om zonder financiële consequenties maatwerk te leveren. Het is dus een gedeelde eer. Vervolgens ga ik in op de restschuldbroblematiek, de executieveilingen, de vragen over de Nationale Hypotheek Garantie en de verliesdeclaraties. Ten slotte ga ik in op de commissie-Van Dijkhuizen en de overige vragen. Dat zijn heel wat blokjes waarbij tussendoor vragen kunnen worden gesteld.

Morgen treffen wij elkaar weer in een dertigledendebat. Ik denk dat het zuiver is om de vragen die de PVV heeft gesteld en die erg raken aan het onderwerp van het dertigledendebat, morgen te beantwoorden. Ik begin met de vragen van de heer Knops. «Is dit het?», zo luidt zijn eerste vraag over het woonakkoord. Mij antwoord is: ja, dit is het. Velen wezen erop dat de woningmarkt enorm is gebaat bij helderheid. Die helderheid is allereerst geboden in het regeerakkoord en is verder uitgewerkt in het woonakkoord. Ik spreek nogmaals mijn waardering uit voor de partijen die ook toen hun verantwoordelijkheid hebben genomen. Dat gebeurde steeds in de overtuiging dat wij helderheid moesten bieden. Wij moesten een en ander ook snel uitwerken. In alle oprechtheid meen ik te kunnen zeggen dat door het woonakkoord de twee hoofdschakelaars in wetgeving konden worden vastgelegd. De aflossing in 30 jaar en, gekoppeld daaraan, de loan to value kwamen al uit het Lenteakkoord. Nu is gewoon helder wat er gaat gebeuren. Ik noem de inkomensafhankelijke huurverhoging, met maatwerk voor mensen die in de knel komen. Ook voor hen is helder wat er gaat gebeuren. Een deel van deze huurders zal zich hierdoor gaan oriënteren op de koopmarkt. De NVM rapporteerde dat zij dit merkten bij de Open Huizendag. Daarmee wordt een bodem gelegd in de koopmarkt. Dus: ja, dit is het. Het is bekend dat er nog een aantal wetten aan komt ter uitwerking, maar die zijn allemaal gepland voor dit jaar. De maatregelen waarvan de woonconsument het meest zal merken, zijn eigenlijk al genomen. Dat zijn de maatregelen inzake de aflossing en de huurverhoging.

De heer Jansen vroeg wat wij doen aan de problemen in de bouw. Hij wees op het grote aantal faillissementen en vooral op de mensen die daarachter zitten en met ontslag worden geconfronteerd. In de grootste crisis sinds de jaren dertig kan ik niet beloven dat wij alle consequenties, ook niet in de zin van ontslagen, kunnen voorkomen. Ik meen wel dat in het regeerakkoord en zeker ook in het woonakkoord ondanks de zeer moeilijke financiële situatie maatregelen zijn genomen en geld is vrijgemaakt met het oog op die effecten, juist in de moeilijkste jaren op de korte termijn. Alle analyses wijzen er immers op dat de bouwmarkt weer

zal aantrekken. De jaren 2013 en waarschijnlijk ook 2014 zijn echter lastige jaren. Daarom hebben we de btw verlaagd. Bijvoorbeeld de Aannemersfederatie Nederland Bouw en Infra zegt dat zij het effect daarvan al merkt en dat meer opdrachten worden gegeven voor onderhoud. Wij werken er daarom uit alle macht aan om het fonds energiebesparing in werking te stellen. Ondanks de lastige situatie hebben wij voor deze sector toch deze maatregelen kunnen nemen. Ik meen niet dat er een andere sector is die op dit moment kan zeggen dat wij daar zo veel geld voor hebben kunnen vrijmaken.

Zowel de heer Jansen als de heer Knops vroeg wat ik voor de starters doe. Hoe vervelend prijsdalingen ook zijn voor de huizenbezitters, het maakt het leven voor starters makkelijker. Inmiddels krijgen wij ook signalen die erop wijzen dat goede woonhuizen ondanks de scherpere hypotheekcriteria weer betaalbaar zijn. In het regeerakkoord en in het woonakkoord is extra een groot bedrag uitgetrokken voor starters. We willen nog weleens vergeten dat wij recentelijk de overdrachtsbelasting fors hebben verlaagd. Dat helpt natuurlijk ook voorkomen dat huizen «onder water staan» en het vermindert het benodigde leenbedrag. Voor starters is het nu veel gunstiger om de woningmarkt op te gaan dan enkele jaren geleden. Ik kan mij voorstellen dat een starter, zolang in de politiek wordt gediscussieerd over wat er gaat gebeuren, niet verhuist als dat niet hoeft. Nu hebben we echter cruciale wetgeving aangenomen en nu weten mensen dat dit het is.

De heer Monasch vroeg of de startersregeling ook kan worden ingezet voor doorstarters. Onder de huidige regeling, die specifiek voor starters is bedoeld, kan dat niet. Gemeenten die gebruikmaken van de startersfaciliteit, kunnen dit zelf wel toespitsen op bijvoorbeeld nieuwbouw, maar zij kunnen die niet inzetten voor andere groepen dan starters. Ik heb een brief verstuurd waarin de aantallen startersleningen die zijn verstrekt, zijn genoemd. Je ziet dat deze in de eerste twee maanden weinig zijn verstrekt, maar dat het daarna aantrekt. Dat lijkt mij goed te verklaren met de piek in de huizenverkoop die in december plaatsvond. Mensen konden toen nog kiezen voor de oude hypotheekvorm. Ik weet dat het totaalbedrag moet worden verdeeld over veel belangstellenden. Alhoewel het totaalbedrag zeer aanzienlijk is, namelijk 50 miljoen, en wij daarmee gemiddeld genomen 11.000 starters kunnen helpen, zou ik dit bedrag niet dunner willen verspreiden door het ook te laten gelden voor doorstarters. Dat staat nog even los van enkele definitieproblemen, die ik ook in de brief heb geschetst.

Dit waren mijn opmerkingen over het woonakkoord. Hierna wil ik ingaan op de hypotheek die vele mooie namen heeft gekregen.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb twee vragen. Mijn eerste vraag gaat over het feit dat de minister zegt: ja, dit is het. Stel dat er verbeteringen voorvloeien uit het debat over het rapport Kosten Koper. Sluit de minister uit dat deze worden doorgevoerd of is «ja, dit is het» meer een algemene politieke stellingname waarmee wordt gezegd dat het niet zal verslechteren?

Ik heb aan de minister gevraagd of hij voor zichzelf een rol ziet weggelegd in het overleg over de starters met het IPO en de VNG met het doel om ook op lokaal niveau goede initiatieven voor starters te bevorderen.

Minister **Blok**: Ik kan niet vooruitlopen op het debat in de Kamer. De heer Knops noemde zelf een aantal punten. Er zit natuurlijk een spanning tussen de wens om de problematiek van de restschuld aan te pakken en het invoeren van een hogere loan to value en het toestaan van een langere looptijd. Bij een langere looptijd los je langzamer af. Na vijf jaar resteert een hogere schuld, waardoor de restschuldproblematiek toeneemt. Dit is overigens niet budgettair neutraal. Deze discussie hebben wij ook gevoerd toen het ging over het invoeren van de aflossing in dertig

jaar. Het rentebedrag van een 40-jarige annuïteit is namelijk altijd hoger dan het rentebedrag van een 30-jarige annuïteit. Dat brengt voor de begroting dus wel degelijk kosten met zich. De Kamer discussieert, maar de voorbeelden die zijn genoemd, hebben consequenties die ook wel deels strijdig zijn met hetgeen ik van de heer Knops meende te horen.

De heer **Knops** (CDA): De minister geeft antwoord op een heel andere vraag. Dat is prima en daarvoor zeg ik ook dank, maar laat ik mijn oorspronkelijke vraag dan nog een keer stellen. De minister zei: ja, dit is het. Ik heb geen enkel voorbeeld voor een verbetering genoemd, maar stel dat de komende tijd wel verbeteringen worden voorgesteld en dat in het debat dat nog wordt gevoerd, ideeën naar voren komen die uiteindelijk leiden tot meer beweging, neemt de minister dan op voorhand de positie in «dit is het en daar gaan we niets aan veranderen», of is hij wel bereid om die verbeteringen te overwegen? Ik vraag dit om de positie die de minister nu inneemt, te peilen.

Minister **Blok**: Wij kennen de knoppen in de woningmarkt waar je aan kunt draaien. Je kunt er een verschillende politieke weging aan geven, maar het aantal knoppen is niet oneindig. Het pakket maatregelen dat wij nu nemen, is in historisch perspectief gezien groot. Deskundigen, maar ook heel veel andere mensen in Nederland vinden het logisch dat hypotheekleningen worden afgelost, zoals dat ook in de jaren tachtig gebruikelijk was, en dat mensen met een beter inkomen wat meer huur gaan betalen. Dat blijkt althans uit de peilingen van het draagvlak. Op deze onderwerpen hebben de «Maurice-de-Honden» van deze wereld gepeild en daaruit blijkt dat er voor beide een groot draagvlak is. Mevrouw Schouten wees al op de rapportage van de Europese Unie die vandaag is verschenen. Deskundigen, het IMF en de OESO hebben ook laten weten dat dit pakket aan maatregelen datgene is wat Nederland nodig heeft. Wetend dat het aantal knoppen niet oneindig is en wetend dat wat wij nu doen, het goede beleid is, vind ik niet dat wij nu nieuw beleid moeten voorstellen. De tweede vraag van de heer Knops ging over het lokale niveau. Er is niet alleen overleg. Ik zie ook veel goede initiatieven. Recentelijk heb ik met een trotse wethouder Norder bekeken hoe in Den Haag kavels worden verkocht. Mensen hebben daarvoor drie weken op een luchtbed geslapen. Dat laat zien dat de woningmarkt met de goede maatregelen in beweging is te krijgen, ook nu. Een voorbeeld is het centraal stellen van de woonconsument. Tot een paar jaar geleden heeft een projectontwikkelaar daar cataloguswoningen gebouwd, waarvan er al heel veel leeg staan. Dat wordt anders als je zegt dat mensen hun eigen huis mogen bouwen. Ik heb met mensen gesproken die meteen een paar kavels wilden omdat zij daar met de familie wilden gaan wonen. Ze waren ook nog van plan om dat in de vorm van een appartement te doen waarvan ze de eerste verdieping gingen verhuren. Fantastisch. In Almere gebeuren al een tijd zulke zaken onder leiding van Adri Duivesteyn. Amsterdam heeft net zelf met dezelfde insteek de grondprijzen verlaagd. Ik heb daar het project in de Houthavens bezocht. Aanvankelijk was de bestemming sociale woningbouw, maar toen dat moeilijk bleek te lopen, heeft men ook daar gekozen voor het uitgeven van kavels. Dat loopt ook heel hard. Er gebeurt veel in gemeenteland. Over de vormgeving van de starterslening hebben wij nauw contact. Gisteren heb ik nog met een partijgenoot van de heer Knops, de heer Rietkerk, gedeputeerde in Overijssel, gesproken over de leningen voor energiebesparing die daar uit provinciale fondsen worden verstrekt en over een aansluiting daarop uit het landelijke budget. De kansen die gemeenten al pakken, laten wij echt aansluiten bij hetgeen wij doen. Dan kom ik op de hypotheek. Daarbij ga ik even terug in de geschiedenis. In het Lenteakkoord is gezegd dat hypotheekleningen voortaan weer annuïtair zouden worden afgelost. Eigenlijk was het al onderwerp van gesprek in

het Catshuis, maar dat is nooit een akkoord geworden. Ten tijde van het Lenteakkoord leidde dat in de samenleving tot heel weinig commotie. Iedereen had het beeld dat dit altijd zo ging; men wist dat de woningmarkt op die manier heel goed kan functioneren en dat je dan aan het eind van je leven geen woonlasten meer hebt. In de Tweede Kamer was hiervoor ook brede steun. De partijen die betrokken waren bij het Lenteakkoord hebben het gesteund. Toen is er nog even een discussie geweest over een forfait of over een andere methode. Ook toen al kwam de vraag naar voren welke ruimte er was voor maatwerk. Een forfaitaire maatregel is in administratief opzicht erg lastig. Dat geldt voor de Belastingdienst, maar ook banken hebben mij duidelijk gemaakt dat zij daar eigenlijk niet goed mee uit de voeten kunnen. De Eerste Kamer heeft mij nadrukkelijk via de motie van de heer Essers gevraagd om te bekijken welke ruimte er is voor maatwerk zonder financiële consequenties. Bij het woonakkoord hebben wij daar nog een keer met elkaar over gesproken. Dat gebeurde altijd in de wetenschap dat aflossen natuurlijk gewoon het goedkoopst is. Dat heb ik zowel in de debatten in de Tweede Kamer als in de Eerste Kamer gezegd. In een vrij land mogen mensen daarnaast echter een lening opnemen. De rente daarvan is niet meer aftrekbaar, maar er kunnen goede redenen zijn om dat te doen. Het voorbeeld dat mij het meest aanspreekt is het volgende. Een stel heeft jonge kinderen en besluit wat minder te gaan werken, zodat zij om de beurt thuis kunnen zijn. Dat gaat zo in veel Nederlandse gezinnen. In die periode willen zij wat erbij lenen om de aflossing te kunnen betalen. Dat vind ik maatwerk waar in de praktijk vraag naar zal zijn.

Ik weet ook dat banken zo'n product niet aanbieden als niet zeker is dat zij daartoe de ruimte krijgen van de AFM en Financiën. Daarom hebben wij de regels aangegeven waarbinnen dat mag. Het is vervolgens aan banken om te bepalen of zij het product gaan aanbieden. De antwoorden op die vraag verschillen: de ABN zei het te gaan doen, een aantal banken twijfelde en een aantal banken zei het niet te gaan doen. Vervolgens ontstaat het spel van de concurrentie; gelukkig werkt dat zo. Als één bank het product aanbiedt, merken de andere waarschijnlijk dat mensen daar toch belangstelling voor hebben. Dat gebeurt dus op een verantwoorde manier. De AFM kijkt natuurlijk niet van klant tot klant, maar van product tot product of het op deze manier kan. Dat kan dus een nuttig maatwerkproduct zijn en zo is het ook bedoeld.

De heren Knops en Jansen vroegen naar het advies van de SER. Het SER-advies geeft net als alle andere analyses van buiten aan dat de koers die met het regeerakkoord en het woonakkoord is ingezet, de juiste koers is. De SER adviseert ook om nu niet allerlei wilde stappen te gaan zetten omdat stabiliteit en helderheid nodig zijn. De SER wijst erop dat de «loan to value»-ratio's in Nederland hoog zijn. Daarom hebben wij ze in het Lenteakkoord ook ingeperkt. Dat je verplicht moet aflossen als je gebruik wilt maken van de aftrek, zorgt er ook voor dat de loan to value over bestaande hypotheke gezonder wordt.

Wij hebben een stevig pakket maatregelen genomen. Gelet daarop ga ik nu niet de loan to value eens even aanscherpen. Wat we doen, is heel stevig. Gelukkig horen we dat ook van buiten. De Europese Unie, die natuurlijk strikt met ons meekijkt, zegt dat vandaag ook: u neemt goede stappen. Ook met het oog daarop zeg ik: wat we nu doen, is het. Nu is er helderheid voor kopers en huurders.

Voorzitter. Ik ben klaar met het blokje hypotheke.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het past niet helemaal in het blokje hypotheke, want de loan to value (ltv) is een bredere discussie. De minister zegt te streven naar rust op de koopmarkt. Dat kan de SP-fractie ondersteunen. De sociaaleconomische Raad zegt echter dat het uiteindelijk onvermijdelijk is dat de ltv verder daalt en dat wordt ook buiten deze zaal gelezen. Dat creëert juist onzekerheid als het kabinet zegt «daar doen

we lekker niks aan». Is het niet veel verstandiger dat de minister deze conclusie onderschrijft en helderheid verschaft voor de wat langere termijn? De minister kan natuurlijk best zeggen wat hij over tien of twintig jaar als eindpunt, als stip op de horizon, ziet. Dat kan bijvoorbeeld worden gezien in combinatie met het bouwsparen, waar de SER positief over is. Is dat geen verstandiger koers?

Minister **Blok**: Er is niets tegen sparen, maar ik schets het scenario waarin je moet sparen voordat je een huis kunt kopen. Dan bevroren we de markt nog jarenlang. Dat moeten we echt niet gaan doen. Wat wij nu doen, is ingrijpend. Dat is ook het commentaar: aan de ene kant vindt men het te veel, aan de andere kant vindt men het te weinig. Dat je ongeveer in het midden zit, geeft in de politiek altijd enige gemoedsrust. Bij het opstellen van het regeerakkoord en bij het opstellen van het woonakkoord was de achterliggende notie steeds dat we ingrijpende en vaak ook pijnlijke maatregelen nemen. De boodschap «dit is het» hoort daarbij. Overigens lees ik niet in het SER-rapport dat we met een heleboel nieuwe maatregelen moeten komen. De SER realiseert zich namelijk ook het grote belang van rust.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik lees voor uit het persbericht van de SER: geleidelijk toewerken naar een evenwichtige verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, zoals gebruikelijk in de ons omringende landen, et cetera. Geleidelijk toewerken naar: daar hoort een langetermijnvisie, een stip op de horizon bij. Dat betreft dus niet de komende vier jaar van dit kabinet, maar niets staat de minister in de weg om visie te tonen voor de lange termijn. De SP-fractie zegt juist dat dit nodig is voor de rust op de koopmarkt. Dan weet iedereen naar welk eindbeeld wij streven. Wat heeft de minister er nu op tegen om te erkennen dat de SER op dit punt een heel verstandig advies geeft?

Minister **Blok**: De geleidelijkheid waar de SER op wijst, zit in het beleid besloten. Loan to value wordt afgebouwd met een procent per jaar. Die staat nu op 105. In het verre verleden was die meer dan 120. We doen er een procent per jaar af. Dat leidt al tot vragen: kunt u toch niet nog iets doen voor starters? Sinds 1 januari moeten nieuwe hypotheekportefeuilles worden afgelost. Dat heeft grote consequenties voor de loan to value van de Nederlandse hypotheekportefeuille. Dat zal ook ontzettend helpen om de hypotheekrentes in Nederland omlaag te krijgen. De Nederlandse banken worden niet vertrouwd en kunnen daarom moeilijk geld lenen. Door het verloop van de tijd, de geleidelijkheid waar de heer Jansen om vraagt, worden straks steeds meer hypotheekrentes, van het gezonde karakter, voor een belangrijk deel afgelost. Daardoor is er weer een fatsoenlijk risico, zowel voor de huizenbezitter – dat is het allerbelangrijkst – als voor de bank.

Er zijn veel vragen gesteld over restschulden en het onder water staan. Mevrouw Schouten en de heer Knops gingen daar zeer specifiek op in. Ik schets net dat voor nieuwe gevallen een uitgebreid pakket maatregelen is genomen. Dat geldt ook voor bestaande gevallen omdat wij de aftrek van de rente over de restschulden mogelijk hebben gemaakt. Mevrouw Schouten zegt dat zij uit de cijfers die zij heeft gekregen, nog steeds niet goed kan afleiden hoe daar in de praktijk mee wordt omgegaan. Dat begrijp ik goed. Ik heb dit ook nadrukkelijk besproken met de banken en overigens ook met de Vereniging Eigen Huis. Het beeld is gewoon nog niet compleet. Dat hangt ongetwijfeld samen met het feit dat er veel verschillende typen restschuld zijn. Daarmee kom ik ook op de vraag van mevrouw Schouten of ik nog wat meer druk op de banken kan zetten. Stel iemand met een restschuld heeft voor en na de verhuizing hetzelfde inkomen. Hij verhuist in verband met een baan in een andere plaats. Uit risico-optiek is er dan niets op tegen om deze restschuld mee te finan-

cieren. Banken zeggen mij ook dat zij in die gevallen gewoon financieren. Het is ook mogelijk dat er sprake is van een restschuld binnen de groepen die zo nadrukkelijk in de rapportage van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) voorkomen. Bij verreweg de grootste categorie is de oorzaak een echtscheiding, maar ik noem ook de situatie waarin sprake is van een langdurige inkomensterugval door werkloosheid. Dan help ik natuurlijk niemand door bovenop de banken te gaan zitten en te zeggen: ga hier makkelijker financieren. Daardoor kunnen mensen immers een nog groter schuldenprobleem krijgen. Het meest reële wat ik hier kan doen, is de vinger aan de pols blijven houden en de Kamer daarover blijven informeren: hoe loopt dat bij de banken en hoe loopt dat bij de NHG? Als wij het beeld krijgen dat de banken ook niet helpen als dat wel verantwoord is, dan wil ik op de banken gaan zitten. Ik ga toch ook even terug naar de oorsprong van de kredietcrisis. In ieder geval in Amerika was het feit dat de politiek zich erg met de banken ging bemoeien, een belangrijke reden voor het ontstaan van de kredietcrisis. De banken moesten daardoor onverantwoorde hypotheekleningen gaan verstrekken. Die les moeten wij in het hoofd houden. Dus ja, ik krijg die signalen ook. Ik heb de Vereniging Eigen Huis gevraagd om mij te informeren over signalen. Dat is natuurlijk een heel andere informatiebron dan de Nederlandse Vereniging van Banken. Dat kan misschien in de vorm van aantallen en voorbeelden. We kunnen dan bijvoorbeeld het inkomen zien en dan zelf via de website al uitrekenen welke hypotheek daarbij hoort. Het is nu echter te pril om op de banken te gaan zitten.

De heer Klein heeft een specifieke vraag gesteld over de Nationale Hypotheek Garantie en de restschuld. Op dit moment is het niet mogelijk om restschulden te financieren onder de NHG. Dat heeft te maken met het prudente beleid. We zien de problemen en afboekingen oplopen. Daar zijn vragen over gesteld; daar ga ik zo nog op in. Er is een zekere spanning tussen het willen beheersen van problemen en het steeds meer garanderen.

Naar ik meen, heb ik hiermee ook de vragen van de heer Knops over de restschulden beantwoord.

De heer Klaver noemde een heel andere systematiek, maar ik vind het niet helemaal zuiver om daar op in te gaan zonder dat hij hierop kan reageren.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik snap dat de ene restschuld de andere niet is. Banken kijken altijd naar de individuele casus. De minister zegt dat hij daar nu nog helemaal geen beeld van heeft. Wij hebben dat eind vorig jaar al geregeld. Nu zijn we alweer vier à vijf maanden verder. Wat wij hier hebben besloten is niet allemaal van recente datum. Als de minister zegt dat hij daar nu nog steeds geen beeld van heeft, dan moet ik zeggen dat het te lang duurt. Ik vraag mij af wanneer er volgens de minister een completer beeld is. Wanneer denkt hij die conclusie wel te kunnen trekken? De reden van de kredietcrisis in Amerika is de onverantwoorde verstrekking van hypotheekleningen. Ik zou bijna zeggen dat wij dat punt wel een beetje hebben gehad. Dat is nu voor een groot deel ook de oorzaak van het probleem. Het gaat mij niet om het verstrekken van hypotheekleningen die niet verstrekt kunnen worden. Wij krijgen die signalen, maar zijn er nou situaties waarin het moeilijk is? Waarom nemen wij dan al die maatregelen? Wanneer kan de minister hier helderheid over geven en wanneer kan hij nu echt eens de balans opmaken: nu moet gesprekken sneller worden aangegaan en nu moet sneller druk worden uitgeoefend op de banken?

Minister **Blok**: Het zit niet zozeer in de monitoring, al is die wel lastig, omdat een restschuld niet automatisch opborrelt uit de administratie, maar langs de lijn die in de brief wordt aangegeven. Op die manier hebben wij er een beeld van. Het zit in de maatregelen die je redelijkerwijs kunt nemen zonder mensen die al problemen hebben nog verder in de

problemen te brengen. In die zin legt mevrouw Schouten een dilemma bij mij neer met haar vraag welke maatregelen je überhaupt kunt nemen, zonder de schuldenproblematiek te vergroten voor mensen voor wie je die problematiek niet wilt vergroten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Wij blijven rondjes draaien. De Kamer heeft vrij breed maatregelen genomen, juist om de restschuldbroblematiek enigszins te kunnen verzachten, al blijft het een enorm groot probleem. Uit de cijfers van de minister blijkt dat de problematiek alleen maar toeneemt, het bedrag neemt toe. Ik vraag de minister niet om mensen op te zadelen met onverantwoorde schulden, maar wij hebben nu totaal geen inzicht in welke mogelijkheden er nog zijn. De minister zegt dat hij signalen krijgt, maar geen compleet beeld heeft. Wanneer wordt duidelijk of die problematiek echt bestaat, in die zin dat de restschuld niet wordt meegefinancierd tot het niveau waarop het onverantwoord wordt? Het is misschien een groot probleem, maar wij zijn al vier, vijf maanden aan het trekken om dit inzichtelijk te krijgen. Ik verzoek de minister om iets sneller actie te ondernemen. Ik krijg graag de toezegging dat wij een compleet beeld krijgen en wanneer.

Minister **Blok**: Het beeld waar ik onder de meer de Vereniging Eigen Huis om heb gevraagd, betreft degenen die niet naar voren komen in dit onderzoek, terwijl kan worden aangetoond dat het voor die mensen verantwoord is. Daar gaat het om. Zo begrijp ik mevrouw Schouten. Het gaat om mensen voor wie het verantwoord is, maar die toch geen financiering krijgen. Die voorbeelden heb ik niet in grote stapels gekregen. Als die er zijn, ben ik er zeer in geïnteresseerd, want dan heb je een aanknopingspunt. Dan kun je tegen banken zeggen dat het in die gevallen wel verantwoord is. Mevrouw Schouten zegt dat wij de bal rondspelen, maar ook hiervoor geldt dat, als wij de oplossing niet met zijn allen kunnen bedenken – wat betreft de woningmarkt zijn wij redelijk deskundig – die niet ergens in de lucht hangt. Ik ken geen trucjes die nog door niemand zijn bedacht en die toch verantwoord zijn.

De heer **Klein** (50PLUS): Je moet de problematiek van restschulden niet met trucjes oplossen. Je moet kijken hoe je daar serieus mee kunt omgaan. De vraag is of de maatregelen, vooral die over de renteaftrek van restschuld, ergens toe leiden. Het kernwoord dat elke keer terugkomt, is het risico dat de bank loopt. Als de bank op een gegeven moment vindt dat het een te groot risico is, financiert die bank de restschuld niet, behalve als iemand een heel mooie baan heeft. De gevallen waarover wij het zojuist hadden, de gevallen die de minister via de Vereniging Eigen Huis heeft gekregen, betreffen de problematische gevallen. De regeling van de restschuld is echter ingegeven vanuit de gedachte dat mensen daar problemen mee hebben. Daarom suggereerde ik om te bezien in hoeverre de Nationale Hypotheek Garantie in dit traject kan worden meegenomen. De minister gaf aan dat de NHG ergens anders voor is bedoeld. Dat weten we, maar de vraag is in hoeverre de NHG een extra instrument zou kunnen zijn om, zonder dat het direct geld kost, banken een extra dekking te geven, waardoor het risico minder wordt en de problematische gevallen hun restschuld kunnen financieren en dus zijn geholpen.

Minister **Blok**: De heer Klein stelde dat het alleen om het risico van de bank gaat, maar daar gaat het juist niet om. Door de belangrijkste oorzaken van restschuldbroblematiek, echtscheidingen en langdurige inkomensachteruitgang bij werkloosheid, wordt men met een extra probleem opgezadeld. Daarom kan ik niet standaard zeggen dat restschulden gemakkelijker moeten kunnen worden gefinancierd. Dat kan heel onverantwoord zijn. Met de NHG worden nu geen restschulden

gefinancierd. Dat is voor een belangrijk deel heel goed gefundeerd. Je kunt je voorstellen dat de staat het risico overneemt, maar dan komt de schade uiteindelijk bij de staat terecht. Dan wordt de bank misschien wel gelukkig, maar het probleem van de schulden wordt doorgeschoven en niet opgelost. Het gaat om de groep die, ondanks dat het inkomensperspectief stabiel is, geen schuld gefinancierd kan krijgen. De signalen daarover zijn onvoldoende helder. Ik sta daarvoor open, maar voor andere groepen kan er een heel goede reden zijn om die schuld niet nog een keer te financieren.

De heer **Klein** (50PLUS): Mensen met een restschuld moeten die in ieder geval een keer afbetalen, want de schuld blijft staan. Er vindt geen kwijtschelding plaats, althans niet in eerste instantie. Het gaat om mensen die op een bepaald moment naar een volgend huis willen en daarvoor een extra hypotheek willen. In dat kader is een uitbreiding van de NHG wel degelijk mogelijk. Dan kan het extra deel worden meegenomen met een verplichte versnelde afbetaling, conform de huidige regels. Op die manier wordt het risico van de banken verminderd en wordt het probleem van die mensen opgelost.

Minister **Blok**: Het is niet zo dat een restschuld geen gevolgen heeft voor personen. Als de schuld niet kan worden terugbetaald, kan dat leiden tot een persoonlijk faillissement. Dat is een drama, want dan zit je jarenlang in de schuldsanering. Het kernwoord van de situatie die de heer Klein schetst, een extra hypotheek onder NHG met een extra aflossingscapaciteit, is die extra aflossingscapaciteit. Ik gaf zojuist aan dat een restschuld verantwoord kan worden gefinancierd als de capaciteit er is, maar als die er niet is, help je niemand. Dan maak je het risico van een persoonlijk faillissement nog groter. Daar zit het dilemma.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is nog een vraag van mij blijven liggen over de rol van buitenlandse banken, in relatie tot die van binnenlandse banken.

Minister **Blok**: Ik kom nu bij de executieveilingen.

Mevrouw **Visser** (VVD): In de brief over de nulmeting van de restschuld wordt gesproken over bijzonder beheer. Daar heb ik de minister een vraag over gesteld. Ik weet niet of hij die bij het blokje overige of bij de restschuld wil oppakken, maar ik wil mevrouw Schouten even helpen. De minister stelt duidelijk dat, als er signalen zijn van de NVB of de Vereniging Eigen Huis, hij bereid is om daarnaar te kijken. Ik heb net als mevrouw Schouten signalen gekregen, vooral van mensen die te maken hebben met een buitenlandse hypotheekverstrekker die inmiddels niet meer actief is in Nederland. Daar kunnen de problemen zich heel specifiek voordoen. De minister geeft aan dat het altijd om individuele situaties gaat waarbij je goed moet kijken of de restschuld nog financierbaar is, gerelateerd aan het inkomensperspectief, maar uit de verdere analyse van de Vereniging Eigen Huis of de NVB kunnen nog groepen mensen naar voren komen die tussen wal en schip vallen en waarover wij verder moeten spreken. Heeft de minister dit op zijn netvlies staan en gaat hij daarover in gesprek?

Minister **Blok**: Het probleem van buitenlandse banken die niet meer actief zijn in Nederland heeft mij niet bereikt. Ik begrijp dat daar brieven of mails over zijn binnengekomen. Als die mijn kant op komen, zal ik ernaar kijken en erop reageren.

De **voorzitter**: De heer Jansen voor zijn tweede interruptie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): En de laatste, voorzitter. Ik sluit aan bij mevrouw Schouten. De discussie met de minister ging over het criterium voor het verantwoord meefinancieren van de restschuld. Volgens mijn fractie is er een heel simpele oplossing die altijd werkt. Als de hoofdsom van de nieuwe woning, inclusief de financiering van de restsom, lager is dan de hoofdsom van de oude woning, en de extra betaalcapaciteit die daaruit volgt – daarmee wordt de maandlast lager – benut wordt om versneld af te lossen, dan kom je op een ltv van 100 uit of, het liefst, nog lager. Onderschrijft de minister dat die strategie heel verstandig is om uit de problemen te komen? Kan hij bevorderen dat banken op grond van dat criterium altijd zullen zeggen: dat is verantwoord, dus dan financieren wij?

Minister **Blok**: Dit lijkt mij bij uitstek een situatie waarbij dit verantwoord is, want de inkomensperspectieven zijn ongewijzigd, waardoor de restschuld kan worden betaald. Daar waar de overheid een rol heeft bij de criteria voor hypotheekverstrekking, is deze mogelijkheid nadrukkelijk geboden. In december is er een ministeriële regeling naar buiten gebracht over de «loan to value»-ratio. Juist in dit geval is het mogelijk om een hogere loan to value te hebben dan dit jaar, 105%, volgend jaar 104%, om de schuld te financieren. Banken zeggen tegen mij over dit soort situaties dat ze dan financieren. Zonder dat ik het sommetje voor de banken precies kan maken, voor het deel waar ik over ga, de loan to value, heb ik die mogelijkheid gecreëerd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik concludeer dat, als verstandige eigenwoningbezitters die onder water staan een kleiner huis nemen, de problemen binnen een afzienbaar aantal jaren zijn opgelost. Ik blijf evenals mevrouw Schouten wel geïnteresseerd in de totale schuldportefeuille van mensen die onder water staan. Welk deel blijft met onverantwoorde restschulden zitten? Dat is primair de eigen verantwoordelijkheid van mensen, maar het is voor de Kamer van belang om een beeld te hebben over hoe dit komt. Is de minister bereid om daarover zo snel mogelijk helderheid te verschaffen?

Minister **Blok**: Ik kan informatie verstrekken die ook uit de systemen is te halen. Je kunt echter niet zien of een hypotheek waar keurig voor wordt betaald, onder water staat. Niemand houdt dat voor je bij. Er is geen administratie die dat laat zien. Dat zie je ook terug in de cijfers die ik de Kamer wel heb kunnen leveren. De restschuld wordt eigenlijk pas zichtbaar, hoe vervelend ook, op het moment dat er een probleem is. Er zijn gelukkig honderdduizenden mensen voor wie het geen probleem is. Het overgrote deel van de mensen die voor het eerst een huis kopen, staat meteen onder water, want die mensen lenen 105%. Dat mag, want dat hebben wij afgesproken. Die mensen komen niet opeens uit een systeem tevoorschijn als mensen met een restschuld. Dat is maar goed ook, want als een hypotheek net is verstrekt, mag ik hopen dat die verantwoord is verstrekt. Ik loop wat dat betreft niet tegen onwil aan, maar tegen de feitelijke onmogelijkheid om die informatie te leveren. Ik kom bij de executieveilingen. Hoe gaan banken om met hun zorgplicht? Het AFM-rapport geeft aan dat op dat punt gelukkig verbetering kan worden geconstateerd. Er wordt minder dan in het verleden gebruikge maakt van het instrument executieveiling. Daarnaast heeft de AFM een handleiding gepresenteerd voor bijzonder beheer, gebaseerd op de beste praktijken die men is tegengekomen. De AFM houdt de vinger aan de pols, want daarvoor is de AFM opgericht. De AFM informeert de minister van Financiën en mij wanneer er sprake is van grote misstanden, maar het lijkt de goede kant op te gaan. Overigens hebben banken hier ook zelf een belang bij, want de opbrengst van executieveilingen is lager dan bij

onderhandse verkoop, ook als die onderhandse verkoop onder druk plaatsvindt, omdat de hypotheek niet meer kan worden betaald. Mevrouw Schouten vroeg naar de situatie van doorverkoop kort na een executieveiling tegen een hogere prijs. Dat komt incidenteel voor, maar het is geen grootschalig patroon. Zeker in de huidige constructie is dit onvermijdelijk, omdat na de koop kan blijken, na de executieveiling, als het huis bezichtigd kan worden en er kan worden gekeken naar de staat van onderhoud, dat het huis meer waard is dan het heeft opgebracht bij de snelle veiling. Dat is op zichzelf niet verboden. Mede op verzoek van de Kamer is collega Opstelten met een conceptwetsvoorstel naar de Kamer gekomen over een verbetering van executieveilingen, bijvoorbeeld via het mogelijk maken van internetveilingen, waardoor dit niet meer in kleine kring gebeurt. Dat moet ervoor zorgen dat het proces transparanter wordt, waardoor de opbrengst ook hoger is. Het blijft een nachtmerrie voor mensen van wie het huis via een executieveiling wordt verkocht, maar toch kunnen we dit instrument niet missen, want in sommige gevallen kan dit het enige instrument zijn. Op grond van het AFM-rapport en de wetwijziging die wij nog aan de Kamer zullen voorleggen, zie je duidelijk dat er een verbeteringstraject is ingezet.

Het signaal van de heer Monasch over de buitenlandse banken ken ik niet. In lijn met de andere kwestie over buitenlandse banken zeg ik toe dat ik op beide zaken schriftelijk terugkom. Over het ene punt krijg ik informatie van de Kamer, in het andere duiken wij zelf, tenzij de heer Monasch daar ook al informatie over heeft, want dan krijg ik die graag.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb die informatie opgedaan bij werkbezoeken. Ik ben naar een aantal veilingen geweest en heb gesprekken gehad met notarissen. Toen kwam het naar voren.

De heer **Knops** (CDA): Zowel over de restschuldproblematiek als over de executieveilingen was mijn vraag welke rol de minister voor zichzelf ziet weggelegd. Het valt mij op dat de minister heel feitelijk de stand van zaken aangeeft, hoewel daar volgens mij veel op valt af te dingen. Ik heb dat al eerder gezegd. De AFM heeft niet alle getallen. De AFM heeft alleen getallen over de echte executieveilingen, maar die zeggen nog niet alles over gedwongen verkopen. Er vinden ook gedwongen onderhandse verkopen plaats. Ziet de minister voor zichzelf een rol weggelegd in het overleg met de NVB om deze punten onder de aandacht te brengen, om iets te doen met de signalen die hem bereiken en om ervoor te zorgen, al gaat het allemaal beter, dat er ook wordt gekeken naar die gevallen waarbij het niet goed gaat? De minister is niet voor niets de minister voor Wonen. Hij moet op dit punt anderen aanspreken, aansporen en aanjagen om de goede dingen te doen. Ik krijg dat signaal graag van de minister, want mij bekruipt het gevoel dat de minister vindt dat hij daar niet over gaat.

Minister **Blok**: De verbeteringen die wij constateren, zijn het gevolg van acties van de regering. Ook al gaat een collega over de wetgeving rond executieveilingen en ik niet, dat betekent niet dat het een slechte maatregel is.

De heer **Knops** (CDA): Het gaat mij niet om executieveilingen, maar om het traject ervoor, om de zorgplicht van de banken, het geven van invulling aan datgene waarover banken zelf afspraken hebben gemaakt en in zekere zin het toezicht daarop, niet in formele, maar in politieke zin door de minister. Alle credits voor het wetsvoorstel, maar dan zitten wij al in de fase dat er wordt geveild. Het gaat ook om de fase die daaraan voorafgaat.

Minister **Blok**: Wat betreft het andere punt is sprake van verbetering door het optreden van de AFM. De AFM is een onafhankelijk toezichthouder, maar valt onder verantwoordelijkheid van de regering. Het zou toch idioot zijn als ik een eigen inspectie erop uit zou sturen, terwijl de AFM goed werk aan het doen is?

De heer **Knops** (CDA): De minister roept allemaal dingen die ik niet vraag. Ik vraag of de minister een actieve rol hierin wil spelen. Ik krijg antwoord op vragen die ik niet heb gesteld.

Minister **Blok**: Het gaat erom dat er effectief toezicht wordt gehouden en dat we bij de overheid geen dubbel werk doen. Dat lijkt mij een punt waarover wij het direct eens zijn. We constateren dat een toezichthouder namens de overheid op dit gebied nuttig werk aan het doen is. Dan is het toch vreemd als ik er nog iets overheen zou hangen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dan gooi ik mijn tweede interruptie er tegenaan. Ik moet de heer Knops bijvallen. Hij spreekt heel nadrukkelijk over het traject voordat er wordt overgegaan tot executie. Ik denk aan betalingsregelingen en schuldsaneringstrajecten. Ik denk dat de minister nog creatiever is dan ik op dit punt, maar hij signaleert die problemen toch ook? Hij kan toch minstens in gesprek gaan om te bezien wat de mogelijkheden zijn? De minister duwt dit nu van zich af. Hij wekt in ieder geval die indruk, terwijl wij hem alleen maar vragen naar zijn rol op dit gebied.

Minister **Blok**: Op precies dit traject, het traject voorafgaand aan de executieveling – die is inderdaad heel wezenlijk – is de AFM gedoken, maar dat niet alleen. De AFM heeft daar ook een uitstekende handleiding voor geschreven. De AFM heeft geconstateerd dat het beter gaat en de AFM zal dat blijven monitoren. Mijn collega van Financiën en ik krijgen die monitoring en als dat niet automatisch gebeurt, zullen wij ernaar vragen. Dit probleem is op die manier precies in beeld. Dat blijft ook zo. Het zou vreemd zijn als ik daar bovenop nog andere acties zou plegen. Dan de oplopende verliesdeclaraties bij hypotheekgarantie. De stijging is uiteraard vervelend, maar niet zo verrassend, gezien de stand van de economie en de woningmarkt. In de loop van het jaar komen er waarschijnlijk nog meer vervelende cijfers over verliesdeclaraties naar buiten. De premie voor de hypotheekgarantie is verhoogd, omdat de inschatting was dat de verliesdeclaraties zouden toenemen. Het waarborgfonds dat de hypotheekgaranties beheert, verwacht echter geen financiële problemen op grond van de verliesdeclaraties. Dan de vragen over de commissie-Van Dijkhuizen en andere onderwerpen. De heer Klein reageerde op de suggestie van de PVV dat er sprake zou zijn van overheidsdwang terecht met de constatering dat daar juist geen sprake van is. Eigenlijk is de constatering dat er in Nederland heel veel belegd geld beschikbaar zou moeten zijn uit pensioenfondsen, dat Nederlandse woninghypotheken in het algemeen een interessante belegging zijn, omdat verliesdeclaraties, ook al lopen ze op, internationaal gezien helemaal niet zo gek zijn en dat zeker van het deel dat onder de NHG-garantie valt het risico voor de belegger zeer overzichtelijk is. Van Dijkhuizen wijst erop dat buitenlandse beleggers de NHG-garantie niet goed begrijpen. Die herkennen een staatsgarantie, maar ze worden kopschuw als het gaat om wat een NHG precies is, hoe het zit met het aflopen ervan en de rol van de bank qua beheer. Dat betekent dat producten op basis van hypotheekgarantie slecht verhandelbaar zijn. Dat maakt ze voor Nederlandse pensioenfondsen minder aantrekkelijk, omdat die een verhandelbare beleggingsportefeuille willen. Van Dijkhuizen is om de tafel gaan zitten met pensioenfondsen, banken en het waarborgfonds en heeft gekeken hoe de garantie die toch al wordt verleend door de staat

zodanig kan worden gebruikt dat de buitenwereld die producten begrijpt en dus bereid is om de hypotheekobligaties waarmee ze gefinancierd worden te kopen en te verhandelen. Dat alles zou ertoe moeten leiden dat de financieringskosten van de banken omlaaggaan en dat het voordeel ook bij de consument terecht komt. Dat werkt echter alleen maar op het moment dat pensioenfondsen geen dwang ondervinden en zien dat het een goed product is, dat het verhandelbaar is en dat een Nederlands pensioenfonds er evengoed in kan stappen als een Canadees pensioenfonds of welk pensioenfonds dan ook. Alle partijen die zijn geraadpleegd, banken en pensioenfondsen, hebben aangegeven – dat is het goede nieuws – dat die route begaanbaar zou moeten zijn, maar het vraagt nog wel een flink stuk uitwerking. Daar is de heer Kroes mee aan de slag gegaan. Ik begrijp de vraag over wanneer hij klaar is. Ik vrees dat ik dat niet kan voorspellen. Ik heb er goede verwachtingen van, gezien het voorwerk, maar ik kan niet garanderen dat die zaak snel tot stand komt, omdat het heel nauw luistert. Je moet het pas naar buiten brengen op het moment dat het klaar is, want anders blijft in de lucht hangen dat er misschien iets naar buiten komt. Ik kan alleen zeggen dat de vooruitzichten op grond van het voorwerk positief zijn, maar ik doe geen slag naar de datum waarop dit naar buiten komt. Het verzoek van de heer Monasch om de financiering van woningcorporaties erbij te betrekken, zal ik aan de heer Kroes voorleggen. Dat is overigens een ander financieringsvraagstuk, dat hier niet mee moet worden vermengd, maar ook daarvoor kun je de basisredenering opzetten dat het om zeer verantwoorde beleggingen gaat en dat er eigenlijk geen reden te bedenken is waarom een Nederlands of een buitenlands pensioenfonds dat niet zou moeten willen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Een aantal partijen heeft de minister gevraagd om zijn visie. Ik heb aangegeven dat de heer Dijkhuizen vooral spreekt, in mijn bewoordingen, over instrumenten als de nationale hypotheekbanken. We kunnen het in bredere context ook hebben over het toezicht en het toezichtkader. Ik heb gevraagd of de minister daar met zijn collega van Financiën over in gesprek is. Hij moet niet afwachten wat er in het rapport van de heer Van Dijkhuizen, onder leiding van de heer Kroes, komt te staan, over wat een instrument is. De minister moet ook bezien of wat betreft datgene waarover wijzelf gaan, het toezichtkader in Nederland, sprake is van een aantal prikkels die een belemmering vormen voor de mogelijkheden van pensioenfondsen.

Minister **Blok**: Dat is onderdeel van het onderzoek. Overigens schrijft de heer Van Dijkhuizen er ook iets over. De gesprekken met de toezichthouder zijn onderdeel van de uitwerking. Dat past in wat ik zojuist zei. De volgende fase moet niet weer een rapport zijn, waarin staat dat er in de toekomst misschien weer iets kan komen. Dan moet het echt concreet zijn en daarom kan het langer duren.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb gevraagd naar de verdere ontwikkeling van het voorstel voor de rol van de minister. Er wordt nadrukkelijk uitgegaan van borging door de staat, al mag dat op een andere manier vorm worden gegeven. In een andere rapportage heeft de minister aangegeven dat hij inzet op meer sturing op het WSW, omdat daar ook een borging van de staat op zit. Daar wordt in de toezichtbrief aan gerefereerd. Hoe zit het kabinet in deze discussie, gelet op de betrokkenheid richting de pensioenfondsen als garantie?

Minister **Blok**: Het uitgangspunt is nadrukkelijk dat het risico voor de staat niet toeneemt. Van Dijkhuizen schrijft dat ook. Het is het anders verpakken van het risico. Binnen die randvoorwaarden werkt de heer Kroes.

Dan de vergelijking tussen het aanscherpen van het toezicht op corporaties, waarover wij nog uitgebreider komen te spreken, en het toezicht op het Waarborgfonds Eigen Woning. Met de criteria voor NHG-hypotheek is de afgelopen jaren veel gebeurd. De «loan to value»-ratio is aangescherpt. De aflossingsplicht was al aangescherpt, maar juist voor dit deel is die nog verder aangescherpt. Daar zijn de afgelopen jaren veel grotere stappen gezet dan met het toezicht op de garantie voor woningcorporaties. Vandaar dat ik voor de woningcorporaties nog met een vervolgstap bij de Kamer kom.

Dan de vraag over gemeentelijke grondbedrijven. Ik heb voorbeelden gegeven van Amsterdam en Den Haag. Die gemeenten hebben de conclusie getrokken dat het veel beter is om grond tegen een lagere prijs in te markt te zetten dan dat men zich boekhoudkundig rijk rekent. Die tendens zie ik veel breder. Dit is ook aangejaagd door het feit dat een accountant geen goedkeurende verklaring meer afgeeft wanneer hij niet gelooft in de waardering van de gronden. Dat is een pijnlijke maatregel, maar voor de woningmarkt als geheel uiteindelijk onderdeel van de oplossing, want goedkopere grond helpt natuurlijk ook om de woningmarkt los te trekken.

Naar aanleiding van het rapport over erfpacht is gewezen op het bestaan van verschillende contracten. Mijn voorganger Donner is in overleg met de banken tot een modelcontract gekomen. Dat contract is gemaakt door de Vereniging van Banken, naar aanleiding van overleg in de Kamer. De banken hebben aangegeven dat, wanneer met dat contract wordt gewerkt, zij de hypotheek kunnen verstrekken. De signalen die ik krijg, zijn dat het heel fatsoenlijk werkt. Daarnaast is te merken dat het instrument van erfpacht vaak creatief wordt ingezet. Het is een mogelijkheid om de koopprijs lager te maken, omdat je de last van de grond over de erfpacht spreidt.

Mevrouw Schouten vraagt naar opeethypotheek. Die stammen eigenlijk nog uit de jaren van de ruime kredietverstrekking. Het zijn typisch erfenissen uit die tijd. Mevrouw Schouten gaf aan dat het gaat over de periode tot 2008. Voor die gevallen zal het steeds maatwerk moeten zijn tussen banken en leningnemer, omdat het in het algemeen gaat om hypotheek die niet vallen onder een NHG-garantie, want daar leent het product zich niet voor. Bij nieuwe gevallen zullen ze veel minder voorkomen, vanwege de enorme aanscherping van de «loan to value»-criteria. Misschien denkt mevrouw Schouten: daar heb je hem weer. Maar ik zie geen concreet aangrijpingspunt om in te grijpen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Uit een reportage van Radar blijkt dat deze hypotheek vorig jaar zomer nog werd aangeboden als alternatief voor het oplossen van oude problemen. Ik meen dat de Rabo destijds heeft aangegeven: als u het probleem wilt verhelpen, zou u nog een nieuwe lening moeten nemen. Acht de minister dat niet wenselijk, of niet in lijn met hoe wij hiermee zouden moeten omgaan?

Minister **Blok**: Ik gaf aan dat de ltv-ratio's sterk zijn aangescherpt sinds 2008 en dat elke nieuwe lening onder die constructie te maken heeft met veel scherpere criteria.

De heer Klein vroeg of er cijfers beschikbaar zijn over huisuitzettingen in de koopsector. Die zijn er niet. De cijfers over het deel betalingsproblemen die wij konden geven, heeft de Kamer ontvangen. Ik heb geen signalen dat er op grote schaal sprake zou zijn van huisuitzettingen in de koopsector. De woningcorporaties houden dit wel bij. Cijfers worden niet centraal bijgehouden.

Daarmee ben ik aan het eind van mijn eerste termijn gekomen.

De **voorzitter**: Dank. We hebben de onderwerpen uitvoerig behandeld. Er is ons reeds een verlengd algemeen overleg in het vooruitzicht gesteld. Is er desondanks behoefte aan een tweede termijn?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Bij de SP-fractie niet, maar wij zullen ook gebruikmaken van de mogelijkheid om nog een motie in te dienen.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik had nog een vraag gesteld over het energielabel.

Mevrouw **Visser** (VVD): Er zijn twee vragen nog niet beantwoord. De ene heeft te maken met de aflossingen sinds het ingaan van het nieuwe beleid en wat dit betekent. De andere vraag had te maken met de gesprekken met de VNG over de sociale woningbouw die wordt opgepakt door gemeenten.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb de minister nadrukkelijk verzocht een actieve rol te spelen bij het mogelijke beleid rond huissuitzettingen. De ene corporatie presteert wat dit betreft veel beter dan andere.

De **voorzitter**: Dan is het woord weer aan de minister.

Minister **Blok**: Eerst de vraag over het energielabel. Op het moment dat het Kamerdebat werd gevoerd, lag er al een aanzegging van Europa, waarin wij met een boete werden bedreigd. Ik heb toen beloofd dat wij in overleg met Europa zouden treden. Dat overleg wordt momenteel gevoerd. De Kamer wordt daar binnenkort over geïnformeerd. Ik heb goede hoop dat wij tot een beweging kunnen komen in de richting van een eenvoudiger label. Ik geloof zelfs dat ik er al deze maand een bericht over kan versturen.

Dan de aflossing van nieuwe hypotheeklen. De Kamer krijgt periodiek bericht over de totale hypotheekschuld. Ook recent is daar informatie over naar buiten gekomen. Dat zegt in ieder geval iets over de vraag of er wordt afgelost. De tweede vraag van mevrouw Visser ben ik kwijt, maar die ging over de VNG, dacht ik.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ter verduidelijking. We hebben niet voor niets de termijn voor de oude hypotheekomzetting verruimd. Die termijn was eerst 31 december vorig jaar, maar is naar 1 april gegaan. Daarnaast wordt mensen aanvullend de mogelijkheid gegeven om, als ze zich tijdig hebben gemeld en ze dat aan kunnen tonen, er gebruik van te maken, al hebben de banken de rolluiken naar beneden gedaan. Wij zijn benieuwd in hoeverre hiervan gebruik is gemaakt en in welke mate dit voor aflossing is gebruikt. Er is heel veel beklemd vermogen – daar is vaak over gesproken – maar op de een of andere manier zitten mensen aan andere dingen vast waardoor het geld anders wordt gepend. In de discussie rond de samenhang tussen de kapitaalmarkt en de woningmarkt is dat een belangrijk element.

Het andere punt heeft te maken met het rapport van Deloitte over de grondexploitatie van gemeenten. Daar zien wij een flink aantal risico's in, vooral voor gemeenten die een actief grondbeleid hebben gevoerd. Wij zien bij gemeenten de tendens om zelf sociale woningbouw te ontwikkelen, bijvoorbeeld Assen en Utrechtse Heuvelrug, maar volgens mij hebben wij daar in Nederland een ander systeem voor bedacht, met de corporaties. De minister heeft de Kamervragen hierover beantwoord. Hij zegt dat dit geen kerntaak van gemeenten is. Is de minister bereid hierover met de VNG in gesprek te gaan om te voorkomen dat gemeenten nog meer risico's gaan lopen en nog meer problemen krijgen?

Minister **Blok**: De vraag hoeveel gebruik er is gemaakt van de ruimte tot 1 april vind ik ook heel interessant. Ik vind het logisch om dat na te vragen. We hebben brieven van organisaties gekregen, waarin werd gevraagd om uitstel. Het lijkt mij redelijk dat ze melden hoeveel gebruik ervan is gemaakt. Wij vragen dat na. De Kamer krijgt dat van mij te horen. Ik vind het onwenselijk dat gemeenten zelf sociale huurwoningen bouwen als woningcorporaties dat als vak doen, en die lopen ook weleens een scheur in de broek op. Gemeenten hebben er in het verleden rechtstreeks in geacteerd, maar bij de overgrote meerderheid ging het te vaak mis. Ik ga gemeenten dat echter niet verbieden, want daar is de gemeenteraad voor. De raad moet die conclusie zelf trekken. Ik kan alleen zeggen dat gemeenten het niet moeten doen en het moeten overlaten aan woningcorporaties.

Met betrekking tot het beleid voor huisuitzettingen is sprake van een verbetering vergeleken met een aantal jaren geleden. Mijn ambtsvoorgangers hebben daarover afspraken gemaakt met Aedes, dat de beste ervaringen vervolgens weer heeft gedeeld met de woningcorporaties. Ook daarvoor geldt echter dat het aantal huisuitzettingen momenteel onvermijdelijk ook toeneemt als gevolg van de recessie. Wij volgen dit wel. Hierover hebben wij cijfers. Ik houd de vinger aan de pols, samen met de Kamer, want zij krijgt de cijfers ook jaarlijks.

De **voorzitter**: Dank aan de minister. Ik heb twee toezeggingen genoteerd.

- De minister informeert de Kamer over buitenlandse banken, specifiek in relatie tot de discussie over restschuldschuldproblematiek en executieveiling.
- De minister wint informatie in over hoeveel gebruik is gemaakt van de ruimte tot 1 april als het gaat om de aflossing van bestaande hypotheeklen en informeert de Kamer daarover.

De **voorzitter**: Ik dank de minister en zijn ambtenaren. De SP en de PVV zullen een VAO aanvragen.

Sluiting 18.00 uur

Volledige Agenda

*1. Vragen en antwoorden van de leden Knops, Omtzigt en Van Hijum over executieveilingen en onderhandse executies
Aanhangsel Handelingen II 2012/13, nr. 1403 – Schriftelijke vragen d.d. 28-12-2012
Tweede Kamerlid, R.W. Knops (CDA)*

*2. Vragen en antwoorden van de leden Knops, Omtzigt en Van Hijum over de nationale Hypotheekgarantie
Aanhangsel Handelingen II 2012/13, nr. 1402 – Schriftelijke vragen d.d. 07-01-2013
Tweede Kamerlid, R.W. Knops (CDA)*

*3. Huisuitzettingen a.g.v. de economische crisis
Kamerstuk 29 453-293 – Brief regering d.d. 22-02-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*

*4. Beleidsbesluit fiscale aftrek bouwrente en stofkamoperatie
Kamerstuk 33 405-28 – Brief regering d.d. 05-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok*

5. Voortgangsbericht Verkenning rol van institutionele beleggers bij hypothecaire woningfinanciering
Kamerstuk 32 847-46 – Brief regering d.d. 12-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
6. Toezegging n.a.v. een vraag van de heer Koolmees tijdens het vragenuur op 29 januari 2013 over fiscale behandeling eigen woning voor expats
Kamerstuk 33 405-29 – Brief regering d.d. 11-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
7. Verduidelijking afspraken koopwoningmarkt en Beleidsbesluit aanvullende lening
Kamerstuk 32 847-44 – Brief regering d.d. 28-02-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
8. Afschrift van de antwoordbrieven aan de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) en Adfiz met betrekking tot de overgangstermijn aanpassing bestaande hypotheek
– Brief regering d.d. 28-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
9. Reactie op verzoek commissie inzake betrokkenheid pensioenfondsen bij woonakkoord
Kamerstuk 29 453-302 – Brief regering d.d. 26-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
10. Aanbieding rapportage «Ervaringen met erfpacht»
Kamerstuk 27 924-57 – Brief regering d.d. 19-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
11. Nulmeting van de omvang van de werkelijke restschuld op eigen woningen
Kamerstuk 29 453-304 – Brief regering d.d. 29-03-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok
12. Aanbieden onderzoek naar «Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven, Actualisatie 2012»
Kamerstuk 27 581-43 – Brief regering d.d. 29-10-2012
minister van Infrastructuur en Milieu, M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus
13. Antwoord op schriftelijke vragen over de problemen die kunnen optreden voor mensen met een eigen woning die in scheiding liggen als gevolg van de huidige regelgeving met betrekking tot hypotheekrente-af trek
Aanhangsel Handelingen II 2012/13, nr. 1787 – Schriftelijke vragen d.d. 19-02-2013
Tweede Kamerlid, R.W. Knops (CDA)
14. De mogelijkheid van een «doorstarterslening» (Reactie op de vraag van het lid Monasch tijdens VAO Woningmarkt van 3 april 2013)
Kamerstuk 32 847-61 – Brief regering d.d. 09-04-2013
minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok