

Vergaderjaar 2012–2013

33 194

Parlementair onderzoek «Huizenprijzen»

Nr. 8

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 30 mei 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan tijdelijke commissie Huizenprijzen over de brief van 10 april 2013 houdende het Eindrapport van het Parlementair onderzoek «Huizenprijzen» (Kamerstuk 33 194, nrs. 2 t/m 7).

De tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft deze vragen beantwoord bij brief van 22 mei 2013. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
De Rouwe

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

1

Kan de tijdelijke commissie Huizenprijzen (hierna: commissie) in algemene zin een beschouwing geven welke rol zij ziet voor de overheid in een markt? Hoe dient de overheid volgens de commissie in algemene zin zorg te dragen voor een goede marktwerking in de woningmarkt?

De commissie heeft niet in algemene zin onderzocht hoe overheden in een markt dienen te opereren. Hoe de overheid moet zorgen voor goede marktwerking in de woningmarkt is evenmin een vraag die de commissie in algemene zin kan beantwoorden.

De commissie heeft vooral gekeken naar de ontwikkelingen van huizenprijzen in het verleden. Deze komen tot stand in een samenspel van markt en overheid. De Nederlandse woningmarkt kent een traditie van sterke regulering (onder meer via huurtoeslag, RO-beleid en fiscaal beleid).

Er is uit de onderzochte ontwikkelingen een aantal lessen te leren. Deze lessen zijn opgetekend in het eindrapport van de commissie. De commissie had echter niet tot opdracht de vraag te beantwoorden wat «goede marktwerking» in de woningmarkt exact vergt.

2

Kan de commissie een definitie geven van een dynamische woningmarkt en wat dat betekent voor de werking van de woningmarkt?

De commissie heeft in de proloog van het rapport bij het vergelijken van verschillende woningmarkten in internationaal perspectief een onderscheid gemaakt tussen statische woningmarkten, dynamische en speculatieve woningmarkten. Dit onderscheid wordt vaak gebruikt in wetenschappelijke literatuur en is de commissie onder meer aangereikt door drs. Harry van der Heijden van het OTB te Delft.

Van een statische woningmarkt is sprake wanneer er relatief weinig sprake is van doorstroming en er relatief veel zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) plaatsvindt. Landen als Duitsland, België en Zwitserland zijn als statische markten aan te merken. Dynamische markten – zoals het Verenigd Koninkrijk, Denemarken en Nederland – kenmerken zich door een hoge doorstroming: de verhuisgraad is hoog, er wordt vooral gebouwd voor de doorstroming: aan de «bovenkant» van de markt. Ten slotte worden de speculatieve markten aangeduid: markten waar gebouwd wordt vanuit een verwachte prijsstijging / waardeontwikkeling, met een risico op leegstand. Dergelijke landen kennen doorgaans weinig ruimtelijke beperkingen, voorbeelden zijn Ierland, Spanje en de VS.

3

Waarom is er voor de genoemde adviesbureaus (RIGO en Brink Groep) gekozen?

Dit is de uitkomst van een Europese Aanbestedingsprocedure. De commissie heeft in de eerste fase van het onderzoek, de wensen en eisen die worden gesteld aan een externe onderzoekspartij vastgelegd. Vervolgens zijn partijen in de gelegenheid gesteld te offeren. Toetsing van de offertes door de commissie hebben tot een gunning geleid. De combinatie RIGO Research en BrinkGroep voldeed als beste aan de gestelde eisen en wensen en is de opdracht gegeven de meta-studie naar literatuur op het gebied van huizenprijzen te verrichten.

4

Is er in de afgelopen 20 jaar in Spanje, Ierland of de VS sprake geweest van overheidsbijdragen bij het ontwikkelen van bouwlocaties? Zo ja, op welke wijze en in welke mate?

De commissie heeft hier geen onderzoek naar gedaan.

5

De conclusie wordt getrokken dat de grote prijsstijging gepaard ging met afnemende woningproductie; hoe valt dat te duiden? Waarom nam het aanbod af, er viel toch te verdienen?

De commissie concludeert dat dit gelegen is in een combinatie van factoren die bijdroegen aan een nieuwe constellatie op de bouw- en grondmarkt. Zie voor een uitgebreide toelichting het antwoord op vraag 16.

6

Wat is de relatie van toename van inkomen en toename van financieringsvormen geweest, nu vooral de financieringsruimte de prijsstijging veroorzaakte?

De toename van inkomen is een van de factoren die er aan heeft bijgedragen dat mensen meer konden lenen. Daarnaast speelde een rol dat hypotheekleningen steeds vaker op basis van twee inkomens konden worden verkregen en leidde de lage rente tot lagere financieringslasten. Nieuwe financieringsvormen (hypotheekproducten) en ruimere financieringsvoorwaarden, maakten het mogelijk een steeds groter deel van het inkomen en een steeds grotere percentage van de initiële woningwaarde te financieren.

7

Waarom zijn de opmerkelijke regionale verschillen niet in beeld gebracht?

De commissie heeft niet ten aanzien van alle relevante factoren die van invloed zijn op de prijsontwikkeling, eigen onderzoek verricht naar regionale verschillen. Wel is in het verdiepingsonderzoek naar grondproductiekosten gekeken naar locatiespecifieke kenmerken die van invloed zijn op de grondproductiekosten. De commissie constateert – mede op basis van dit verdiepingsonderzoek – dat regionale verschillen in het grondbeleid en in grondkosten in de toekomst nog beter in beeld gebracht zouden kunnen worden.

In de uitgevoerde meta-studie is gebruik gemaakt van diverse studies waarin regionale verschillen in beeld zijn gebracht. Voor zover relevant en beschikbaar zijn inzichten in regionale verschillen door de commissie betrokken bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen.

8

Waarom zijn de krimpgebieden niet geëxpliciteerd?

In het onderzoek wordt stilgestaan bij Nederlandse krimpgebieden zoals Noordoost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg. De commissie constateert dat door een dalende bevolkingsomvang in deze gebieden de woningbehoefte afneemt met als gevolg dat woningen leeg staan en de regionale huizenprijzen dalen. De problemen op de woningmarkt in deze gebieden hebben zodoende veel meer te maken met krimpproblematiek dan met bijvoorbeeld slecht reagerend aanbod.

De commissie heeft tijdens het onderzoek specifiek ook de Limburgse regio Parkstad bezocht om meer inzicht te krijgen in de problematiek in krimpregio's. Een verslag van dit bezoek is opgenomen in de bijlage van het eindrapport.

9

In conclusie vier stelt de commissie vast dat de vraagfactoren (veroorzaakt door algemeen economische factoren die zich ook in andere landen voordeden) hoofdzakelijk de oorzaak zijn van de stijging van de huizenprijzen in Nederland. Als voornaamste oorzaak wijst de commissie op de internationale kapitaalmarkt-rente die sterk daalde. Kan de commissie nader toelichten in hoeverre deze conclusie als basis heeft gediend voor de 19 aanbevelingen in het rapport? Welke concrete aanbeveling is aan deze conclusie gekoppeld?

De daling van de internationale kapitaalmarktrente wordt door de commissie als een van de oorzaken genoemd voor de toegenomen leenomvang en daarmee de stijgende huizenprijzen in Nederland. Het renteniveau speelt per definitie een belangrijke rol bij de leenmogelijkheden voor consumenten. Er zijn echter diverse andere factoren die hebben geleid tot de snel stijgende leenmogelijkheden vanaf de jaren '90, zich vertalend in een forse huizenprijsstijging. In het tweede hoofdstuk van het rapport worden al deze factoren benoemd en is een reconstructie gemaakt van de ontwikkelingen sinds begin jaren '90.

Het gaat daarbij om algemeen economische factoren, maar ook om ontwikkelingen in de hypotheekproducten en -voorwaarden, een gebrek aan bewustzijn onder consumenten en risicogedrag van verschillende partijen. Ook constateert de commissie dat – ondanks waarschuwingen die zijn afgegeven – de overheid onvoldoende ingreep, terwijl hier duidelijk mogelijkheden voor waren (bijvoorbeeld via de fiscaliteit of het beperken van de leenmogelijkheden van consumenten die waren doorgeschooten).

De commissie heeft ten aanzien van al deze factoren aanbevelingen gedaan in het rapport. De aanbevelingen 2 t/m 7 gaan in op het voorkomen van een nieuwe vraagexplosie. Uiteraard zal de internationale renteontwikkeling niet sterk worden beïnvloed door Nederlands beleid. De hypotheekvoorwaarden en hypotheekproducten echter wel, evenals het fiscale systeem. De commissie stelt voor om een maximum te stellen aan de loan to income ratio en de loan to value ratio en geeft aan dat de mogelijkheid moet worden gecreëerd voor de overheid om actief bij te sturen in tijden van te snelle toename van kredietverlening (aanbeveling 2). Daarnaast is ingegaan op de mogelijkheden voor herziening van het fiscale systeem waarbij niet zozeer woningbezit als wel doorstroming centraal komt te staan (woonvorm neutraal fiscaal beleid) (conclusie 3); is ter overweging gegeven de kapitaalopbouw via de eigen woning en pensioenen in samenhang te bezien; de securitisatiegraad te verminderen en daarmee de afhankelijkheid van de internationale kapitaalmarkt (4 en 5). Ten slotte doet de commissie twee aanbevelingen die de concurrentie op de kapitaalmarkt en de transparantie voor de consument zouden moeten vergroten (6 en 7).

10

Hoe verhoudt zich conclusie vier zich tot de tweede aanbeveling van de commissie op pagina 12 dat de nationale overheid dient te sturen op de beschikbaarheid van internationaal krediet, als internationale algemene economische factoren de reden zijn voor de huizenprijzen stijging? En hoe verhoudt deze conclusie zich

tot conclusie zeven op pagina acht dat de overheid meer had kunnen doen tegen de prijsstijging? Is een nationale overheid volgens de commissie verantwoordelijk en in staat om op huizenprijzen te sturen?

Zie het antwoord op vraag 9.

In aanvulling daarop benadrukt de commissie niet te beweren dat de overheid «verantwoordelijk» zou zijn voor de huizenprijzen of in staat zou zijn deze «te sturen». Echter, het feit dat de huizenmarkt een voorraadmarkt is, maakt dat bij vraagschokken het aanbod zich niet snel kan aanpassen. Een sterk stijgende vraag, bijvoorbeeld veroorzaakt door een snel dalende rente, leidt dan enkel tot prijsopdrijving en stijging van de hypotheekschuld. Bij dergelijke extreme ontwikkelingen van prijzen en hypotheekschulden ontstaan zeepbellen en kan het welvaartsverhogend zijn om de leenmogelijkheden te beperken, bijvoorbeeld door aanpassing van de maximale loan to value ratio's. In Canada zijn daar goede ervaringen mee opgedaan.

11

Waarop is de conclusie gebaseerd dat de hypotheekrenteaftrek zelf niet direct leidde tot een extra stijging van de huizenprijzen? In hoeverre is onderzocht hoe de hypotheekrenteaftrek indirect hiertoe leidde? Kan uitputtend worden aangegeven welke indirecte verbanden tussen beide zijn gevonden?

Het kabinetsbeleid ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek is in de onderzochte periode slechts marginaal gewijzigd, zo concludeert de commissie. Voor een overzicht van beleidswijzigingen wordt verwezen naar de meta-studie die in opdracht van de commissie is uitgevoerd (bijlage bij Kamerstuk 33 194, nr. 2 p. 69). Derhalve trekt de commissie de conclusie dat het fiscale beleid (dat in grote lijnen ongewijzigd bleef) niet heeft geleid tot een directe versterking van de prijsstijging die zich heeft voorgedaan.

Wel constateert de commissie dat hypotheekrenteaftrek er toe leidt dat het prijspeil van woningen systematisch hoger ligt dan wanneer deze aftrek er niet zou zijn. Hoe ruimer de mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek, hoe groter de leenmogelijkheden voor consumenten, hoe hoger de woningprijs. Deze structureel grotere leenomvang, maakt de huizenprijsontwikkeling gevoeliger voor renteschommelingen en daarmee volatieler. Indirect heeft een grote mate van fiscale subsidiëring daarmee dus een grotere prijschommeling tot gevolg.

De overheid heeft uiteraard directe invloed op de mate waarin de eigen woning fiscaal wordt gesubsidieerd. Daarmee heeft de overheid mogelijkheden om de leenomvang en daarmee het prijsniveau van woningen te beïnvloeden. De commissie constateert dat de overheid meer had kunnen doen tegen de (soms extreme) prijsstijging die zich sinds midden jaren '90 voordeed. Dat is de reden dat in de aanbevelingen 2 t/m 7 zich richten op lange termijn mogelijkheden om de leenomvang te beheersbaar te maken, risico's te verminderen en de positie van de consument te versterken.

12

Kan een onderscheid gemaakt worden tussen de partijen in het grond- en bouwproces? De rol van gemeenten, projectontwikkelaars, bouwers en banken was, door verschillende wettelijke posities toch wezenlijk anders?

In bijlage 3 op p.107–108 worden de verschillende fasen van de woningbouwproductie weergegeven en de partijen die daarbij betrokken zijn. Sommige partijen, zoals gemeenten, hebben verschillende rollen in verschillende fasen.

De rol van partijen in het grond- en bouwproces is op sommige punten wezenlijk anders. Wel constateert de commissie dat in de onderzochte periode bouw- en grondmarkt steeds meer met elkaar verweven zijn geraakt.

13

Is een beeld te geven welke waarschuwingen wanneer en door wie gedaan zijn aan het adres van de Kamer?

Jazeker, de commissie heeft dit op basis van het literatuuronderzoek en gesprekken met deskundigen en in rondetafelgesprekken in beeld gebracht. Voorts is de minister van Financiën gevraagd op welke wijze de rijksoverheid is gewaarschuwd. De resultaten van het onderzoekswerk van de commissie in deze, treft u aan op pagina 37 t/m 39 van het rapport.

14

Hoe kan de conclusie «de hypotheekrenteaftrek zelf leidde overigens niet tot extra stijging van de huizenprijzen» rijmen met de andere conclusie dat de leencapaciteit wel leidde tot hogere prijzen?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 11

15

Op welke wijze – direct of indirect – heeft de hypotheekrenteaftrek bijgedragen aan de stijgende huizenprijzen in de periode 1994–2008?

Zie het antwoord op vraag 11.

16

In conclusie 10a wordt gesteld dat het Rijk stuurde op schaarste met als doel groene ruimte te sparen. Op welke manier is bewust gestuurd op schaarste? Waarop is deze conclusie gebaseerd? In hoeverre was schaarste een bijproduct van het doel om groene ruimte te sparen?

De commissie heeft uitgebreid gekeken naar het ruimtelijke ordeningsbeleid en volkshuisvestingsbeleid van het rijk, maar ook de lokale en regionale ontwikkelingen die belangrijke gevolgen hebben gehad voor de woningproductie. In hoofdstuk 3 en met name in de paragrafen 3.3 t/m 3.5 komen deze ontwikkelingen aan de orde. Conclusie 10a is hierop gebaseerd.

Samengevat komt de commissie tot de volgende conclusie. Het VINEX-beleid van het Rijk richtte zich aanvankelijk expliciet op het creëren van schaarste (zie pagina 49 van het rapport). De achtergrond daarvan is meerledig: het beschermen van groene ruimte (door te bouwen naar behoefte rond de stedelijke gebieden), het feit dat de rijkssubsidies werden afgebouwd en gemeenten en provincies financieel onafhankelijk dienden te worden.

In de periode van forse prijsstijging vanaf midden jaren '90 bleek dat de woningproductie echter systematisch achter bleef bij de vraag. In die periode – zo constateert de commissie – bleek dat aan de al krappe

rijksdoelen die het gevolg waren van de bewuste sturing op schaarste – nauwelijks werd voldaan. Verklaringen hiervoor vindt de commissie hoofdzakelijk in het regionale en lokale speelveld, de bouwopolder. Partijen hadden geen belang bij het ontstaan van overaanbod. De oorzaken en te trekken lessen zijn uitvoerig uiteengezet in hoofdstuk 3 van het rapport. Het Rijk heeft in de jaren '90 nog wel geprobeerd invloed uit te oefenen op de bouwproductie (via het stimuleren van de verkoop van huurwoningen en het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap). Het Rijk had hier echter nauwelijks bevoegdheden voor, de ambitieuze intenties bleken niet te kunnen waargemaakt.

De schaarste was dus maar ten dele een bijproduct van het beschermen van de groene ruimte.

17

In conclusie 10b worden enkele factoren genoemd die leiden tot de conclusie dat er onvoldoende is gebouwd. Welke conclusie trekt de commissie over deze afzonderlijke factoren, te weten de decentralisatie, de verzelfstandiging van woningcorporaties en de verwevenheid van grond- en bouwmarkt?

Het is onmogelijk om de precieze impact van de decentralisatie, verzelfstandiging van woningcorporaties en de verwevenheid van de grond- en bouwmarkt op de bouwproductie zelfstandig te isoleren. De factoren hebben daarbij ook nog eens invloed op elkaar. Zo hebben de decentralisatie en verzelfstandiging van de corporaties bijvoorbeeld geleid tot een nieuw speelveld (de bouwopolder) waar grond- en bouwmarkt meer met elkaar verweven zijn geraakt en nieuwe verdienmodellen zijn ontstaan. Dit heeft vervolgens weer effecten gehad op de bouwproductie. De commissie heeft in hoofdstuk 3 van het rapport zo precies mogelijk beschreven welke ontwikkelingen effect hebben gehad op de bouwproductie. Korthedshalve wordt hier verder naar verwezen.

18

In het rapport wordt geconcludeerd dat hoge ruimtelijke kwaliteit leidde tot hoge opbrengst en dat er daarom te weinig werd gebouwd. Maar verdichting (meer woningen per ha) speelde ook rol; met name VINEX-wijken hebben geleden onder de verdichtingsproblematiek. Zelden is verdichting kwaliteitverhogend. Zit hier een tegenstrijdigheid?

Conclusie 10b impliceert niet een eenzijdig verband tussen «meer ruimtelijke kwaliteit» en een hogere opbrengst. Een hogere opbrengst werd hoofdzakelijk verkregen doordat het prijsniveau toenam (niet in de eerste plaats door meer ruimtelijke kwaliteit). De opbrengst werd vervolgens gebruikt voor de realisatie van meer ruimtelijke kwaliteit (met name gemeenten zetten hier op in), in de zin van een verbetering van de openbare ruimte, door het aanleggen van voorzieningen, infrastructuur, openbaar groen etc. De hogere opbrengst leidde eveneens tot hogere marges bij alle partijen. Verdichting paste in het streven naar een grotere opbrengst per woning.

19

Waarom werkten contingenten in de praktijk als plafonds en niet als prikkel om deze doelstelling daadwerkelijk te realiseren? Waarom is geen regie genomen om te sturen op het halen van de doelstelling?

De commissie concludeert dat de provincies er doorgaans op sturen dat de contingenten in de planvorming van gemeenten niet worden

overschreden. Hierdoor is er systematisch sprake van het niet volledig realiseren van de gemaakte plannen door de partners in de bouwpartner, met als gevolg dat de noodzakelijke bouwproductie wanneer wordt gekeken naar de behoefte, doorgaans niet werd gehaald. Daar komt bij dat – zoals de commissie in hoofdstuk 3 van het rapport uitvoerig beschrijft – lokale spelers steeds meer belang kregen bij het voorkomen van overaanbod. De ontbrekende prikkel om voldoende te bouwen en bouwplannen snel te realiseren leidde er eveneens toe dat er systematisch niet naar behoefte werd gebouwd. In antwoord op vraag 16 is reeds aangegeven welke rol de rijksoverheid hierin heeft gespeeld.

20

In hoeverre heeft de daling van risico's doordat een afzetmarkt gegarandeerd was de prijs beïnvloed?

Het precieze effect hiervan heeft de commissie niet vastgesteld. Uiteraard vermindert het risico voor de diverse partijen wanneer de afzetmarkt is gegarandeerd. Dit betekent echter niet dat projecten daarmee ook daadwerkelijk in grotere mate worden gerealiseerd en dit een positief effect heeft op het tempo waarmee projecten worden gerealiseerd. Sterker nog: de commissie constateert dat partijen in de bouwpartner belang kregen bij het voorkomen van overaanbod en soms ook het vertragen van projecten, omdat dit de uiteindelijke opbrengst van een project zou kunnen vergroten (in de verwachting dat de prijzen verder zouden stijgen). Dat gold voor private partijen, maar ook voor de overheid die via de residuele grondprijs een deel van de opbrengst toe-eigent. De systematisch achterblijvende productie in tijden van substantieel toenemende vraag naar woningen heeft de prijsstijging verder versterkt. Verder geldt dat een gegarandeerde afzet voor alle partijen in het algemeen een ongunstige invloed heeft op de mate van concurrentie, wat op zijn beurt kan leiden tot minder prikkels om de kosten te beheersen.

21

Welke alternatieven voor gemeenten om de potentiële opbrengst van een gewijzigde bestemming van de grond naar zich toe te trekken heeft de commissie gevonden?

De commissie heeft niet onderzocht welke alternatieven zoal denkbaar zijn, maar heeft gereconstrueerd hoe het grondbeleid de afgelopen twee decennia heeft gewerkt en uitgewerkt. In de praktijk zijn er tal van mogelijkheden, maar blijken aan veel mogelijkheden ook bezwaren en uitvoeringsproblemen te kleven. Een aantal aanbevelingen van de commissie is er op gericht om hier in de toekomst kritisch naar te kijken (aanbeveling 8 en 9). Daarnaast zouden de publieke afwegingen in het grondbeleid systematischer kunnen plaatsvinden door gemeenten, zo geeft de commissie aan in aanbeveling 15. Ook hier liggen uitdagingen voor de toekomst.

22

Private partijen gingen grondposities innemen. Dat deden gemeenten toch ook? Wat is het verschil. Gemeenten wilden toch net als projectontwikkelaars verdienen aan de grondexploitatie? Sterker nog, woningcorporaties gingen toch ook deze markt op?

Gemeenten gaan over de bestemming van de grond. Private partijen gingen in toenemende mate grondposities innemen, in de verwachting van een bestemming en daarmee waardevermeerdering in de toekomst. Dit maakte het voor gemeenten die actief grondbeleid voerden, steeds moeilijker om de waardevermeerdering van de grond – als gevolg van een

publiek besluit – toe te eigenen. Daarnaast leidde het feit dat private partijen grondposities gingen innemen als gevolg van het zelfrealisatiebeginsel er toe dat de concurrentie op de bouwmarkt verminderde. Private partijen die verworven gronden aan de gemeente verkochten om te ontwikkelen, verwierven in toenemende mate daarbij het recht te mogen bouwen op deze grond. Dat verminderde de concurrentie op de bouwmarkt.

Het is correct dat ook de zelfstandig opererende corporaties gronden aankochten in de verwachting dat de grondwaarde zou toenemen. Dit had hetzelfde effect.

23

Het bouwen door gemeenten en woningcorporaties kan anticyclisch zijn, en daarom positief in een stagnerende markt. Maar het geeft toch ook een probleem aan de vraagkant wanneer de vraag naar koopwoningen er niet is? Hoe wordt die vraagkant geduid?

Anticyclisch bouwbeleid werd in het verleden gevoerd door meer te bouwen in tijden van vraaguitval, omdat dan de bouwkosten relatief laag waren en daarmee de vraag zou kunnen worden gestimuleerd. Als de prijs van koopwoningen daalt, dan stellen potentiële kopers de koop uit. Ten opzichte van de koopwoning wordt dan de huurwoning een aantrekkelijker alternatief. Tegelijkertijd heeft dit uitstel tot koop verdere prijsdaling tot gevolg, net zolang tot het prijsniveau weer aanmoedigend werkt voor de koop van een woning. Er zal dan weer een opwaartse prijsontwikkeling ontstaan, indien de vraag blijft toenemen.

24

Waar is het geld gebleven dat de staat heeft uitgekeerd via hypotheekrenteaftrek en gemeenten hebben verloren door het fors afboeken op hun grondposities?

De commissie heeft hier geen specifiek onderzoek naar gedaan. In algemene zin constateert de commissie dat de hypotheekrenteaftrek door consumenten is gebruikt om meer te kunnen lenen voor de woning (zich vertalend in hogere huizenprijzen). De hypotheekrenteaftrek wordt met andere woorden ingezet om de financieringslasten van de woning op te brengen. Met «geoptimaliseerde hypotheekproducten» – kon steeds beter gebruik gemaakt worden van de hypotheekrenteaftrek, waardoor ook meer geleend kon worden.

De grondwaardedaling en de daarmee gepaard gaande afboekingen zijn strikt genomen niet verloren gegaan, omdat het hier immers niet om beschikbare middelen gaat. Daar waar grondopbrengsten worden afgeboekt gaat het in de regel om verwachte incidentele baten. Pas als een bouwproject volledig is gerealiseerd, incasseren gemeenten de grondopbrengst. Deze opbrengsten hoeven echter niet te worden afgeboekt.

Afboekingen vinden plaats op het moment dat rekening wordt gehouden met grondopbrengsten die in de toekomst zullen worden behaald. De omvang van deze baten hangen af van de prijs die de consument bereid is voor de woning te betalen. De grondprijzen zijn immers residueel bepaald. Als deze baten tegenvallen, dan zal – indien hier rekening mee gehouden is op de gemeentebegroting – een afboeking moeten plaatsvinden. Dat wordt problematisch op het moment dat gemeenten voor de verwachte baten reeds verplichtingen zijn aangegaan. Gemeenten die de incidentele (mogelijke) baten uit grondopbrengst als structureel zijn gaan beschouwen en hier verplichtingen voor zijn aangegaan, hebben te maken met een financieel probleem op de begroting dat op andere wijze dient te

worden gedekt. Er is een aantal gemeenten dat hierdoor fors in de problemen is gekomen. Een aantal gemeenten zal de financiële ambities voor de toekomst dan ook moeten bijstellen. De gevolgen daarvan kunnen aanzienlijk zijn.

25

Kan de commissie haar definitie van een zeepbel geven (zie conclusie 17)? En hoe verhoudt zich de conclusie dat de omvang van de forse prijsdaling aantoont dat er sprake is geweest van een zeepbel zich tot conclusie 16, dat langdurige prijsstijgingen ver boven inflatie gevolgd worden door forse correcties? En hoe verhoudt zich deze conclusie tot de conclusie op pagina zeven, onder één dat ook andere landen een prijsexplosie kenden?

Wanneer de gemiddelde prijsontwikkeling van woningen over een lange periode wordt gezien, dan kan worden gesteld dat de prijsontwikkeling die zich sinds midden jaren '90 tot begin jaren '00 heeft voorgedaan als extreem is aan te merken. Onder extreme prijsontwikkeling, ofwel een zeepbel, verstaat de commissie ontwikkelingen die stijging van het algemeen prijspeil – de economische groei en inkomensontwikkeling – ver te boven gaan. De prijzen van woningen stijgen dan aanmerkelijk harder dan de kwaliteitstoename van woningen. Gevolg is dan dat de prijsstijging hoofdzakelijk leidt tot meer schulden en niet tot «meer huis voor het geld». Dat komt vooral ook doordat het aanbod zich niet snel kan aanpassen aan de snel stijgende vraag.

De commissie constateert dat een aantal kenmerken van de Nederlandse woningmarkt bijdragen aan een grote volatiliteit van de prijsontwikkeling. Economische wetmatigheden, maar ook concrete ervaringen in het buitenland en in Nederland laten zien dat extreme prijsstijgingen uiteindelijk altijd zullen worden gevolgd door forse correcties.

De crisis van nu leert dat een forse prijsdaling grote gevolgen heeft voor individuele huishoudens en ook stevige macro-economische gevolgen heeft. Het is niet voor niets dat veel vooraanstaande economen wijzen op het verband tussen de problemen op de huizenmarkt en het trage economisch herstel.

De commissie constateert in het rapport dat zowel markt als overheid een rol kunnen spelen bij het verminderen van de volatiliteit van de prijsontwikkeling. Extreme prijsstijgingen kunnen het best worden voorkomen door te stimuleren dat er meer gebouwd wordt. Indien dat niet lukt kan in extreme gevallen de leencapaciteit worden beperkt. Zie verder ook het antwoord op vraag 33.

26

In welke mate zou de afstand tussen koop- en huurmarkt minder klein zijn op dit moment, als de prijsontwikkeling van de koopmarkt in de periode 1994–2008 zich in een ander tempo had voltrokken? Een tempo vergelijkbaar met Duitsland of België en een tempo gelijk aan de inflatie plus 1 procent jaarlijks?

De commissie heeft zelf geen scenariostudie uitgevoerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de afstand tussen huur en koopsector van meer factoren afhankelijk is dan van de prijsstijging in de koopsector alleen. De afstand tussen koopmarkt en huurmarkt wordt bepaald door de prijsontwikkeling in beide (afzonderlijke) markten; waarbij de ontwikkeling van de huurprijs veel meer gereguleerd is dan de prijs van koopwoningen. Ceteris paribus (het huurprijsbeleid zou ongewijzigd blijven) zou bij een geleidelijker stijging van de kooprijzen

het gat tussen huur en koopmarkt aanmerkelijk kleiner zijn geweest. Anderzijds zou bij een theoretische grotere stijging van de huurprijzen het gat ook minder omvangrijk zijn geweest. In algemene zin kan wel worden geconcludeerd dat de prijsstijging in de koopsector de afstand tussen koop en huur heeft vergroot.

27

In hoeverre werden huishoudens met een modaal inkomen gestimuleerd een woning te huren, daar gemeenten meer geïnteresseerd raakten in het bouwen in het hogere segment, vanwege de hogere grondopbrengsten?

Hier heeft de commissie niet specifiek onderzoek naar gedaan. Wel is uit het onderzoek naar voren gekomen dat gemeenten en woningcorporaties meer geïnteresseerd raakten in het bouwen in het hogere segment, omdat dat leidde tot hogere grondopbrengsten. Verschillende deskundigen en direct betrokkenen hebben de commissie er op gewezen dat veel gemeenten ook graag hogere inkomensgroepen aan de gemeente willen binden. In hoeverre gemeenten er ook op hebben gestuurd bepaalde inkomensgroepen in aanmerking te laten komen voor bepaalde typen huurwoningen is geen onderwerp van onderzoek geweest.

28

In hoeverre werden huishoudens met een modaal inkomen gestimuleerd te een woning te huren die voor een andere doelgroep was bedoeld, daar gemeenten meer geïnteresseerd raakten in het bouwen in het hogere segment, vanwege de hogere grondopbrengsten?

Zie het antwoord op vraag 27.

29

Kan de commissie nader toelichten in hoeverre conclusie 19 als basis heeft gediend voor de 19 aanbevelingen in het rapport? Welke concrete aanbeveling is aan deze conclusie gekoppeld?

Er is niet één concrete aanbeveling aan deze conclusie verbonden. In diverse aanbevelingen wordt door de commissie gesuggereerd ofwel bepaalde zaken te verbeteren, ofwel hier nader onderzoek naar te doen om vervolgens tot verbetervoorstellen te komen.

De commissie heeft zich echter bewust terughoudend opgesteld met het bieden van concrete oplossingen voor de geconstateerde problemen. Dat was immers niet de opdracht aan de commissie. Wel heeft de commissie diverse denkrichtingen geboden, hierover kan debat plaatsvinden tussen Tweede Kamer en kabinet.

30

Is de commissie, met betrekking tot aanbeveling één, op de hoogte van de procedure van macro-economische onevenwichtigheden waarin expliciet de huizenprijzen worden gemonitord om financiële zeepbellen binnen Europa tijdig te constateren? Is de commissie op de hoogte dat deze analyse deel uitmaakt van een jaarlijks debat hieromtrent? Welke toegevoegde waarde ziet de commissie om separaat jaarlijks met kabinet en Kamer op hoofdlijnen te spreken over de huizenprijzen?

Uiteraard is de commissie op de hoogte van het jaarlijks debat over de procedure van macro-economische onevenwichtigheden in het kader van het Europees Semester en het feit dat in dat licht ook gesproken wordt

over de huizenmarkt en andere potentiële financiële zeepbellen. Deze systematische discussies zijn pas ontstaan sinds de economische crisis, sindsdien worden deze gesprekken gevoerd in het licht van de financiële stabiliteit. Systematischer debat in het verleden over ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de prijsvorming op de huizenmarkt – ook in deze context – had de waakzaamheid wellicht vergroot.

De commissie onderstreept het belang van het jaarlijks debat over macro-economische onevenwichtigheden. De commissie stelt echter voor om jaarlijks niet alleen over huizenprijsontwikkelingen te spreken, maar juist ook over de onderliggende factoren en oorzaken voor prijsontwikkeling en de gevolgen daarvan voor de woonconsument. Niet alleen vraagontwikkelingen en leenomvang, maar ook de aanbodzijde van de markt zou daarbij aan kritische discussie moeten worden onderworpen. Dit mede in het licht van het nationale beleid. Jaarlijkse monitoring van ontwikkelingen houdt zowel Kamer als kabinet scherp ten aanzien van de ontwikkelingen en maakt het mogelijk om tijdig actie te ondernemen wanneer daar aanleiding voor wordt gezien.

Het ligt voor de hand dat dit debat ook door de woordvoerders wonen wordt gevoerd en dat de minister van Wonen en Rijksdienst ter voorbereiding komt met een kabinetsrapportage over ontwikkelingen op diverse relevante indicatoren.

31

De commissie constateert in aanbeveling twee dat de huizenmarkt in Nederland een voorraadmarkt is. Hoe komt de commissie tot deze conclusie? Wat verstaat de commissie onder een voorraadmarkt en acht de commissie dit wenselijk? Zo niet, welke mogelijkheden ziet de commissie dan om dit te veranderen?

De commissie definieert een voorraadmarkt als een markt waarin veranderingen in de vraag niet direct kunnen worden opgevangen door nieuw aanbod. De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich door een relatief klein aandeel nieuwbouw (1% van de totale voorraad woningen) ten opzichte van de bestaande voorraad. Daardoor kan het lang duren tot het aanbod zich heeft aangepast op een veranderde vraag. Kenmerkend voor voorraadmarkten is dat prijzen langdurig kunnen afwijken van hun lange termijn evenwichtswaarden.

Wenselijk of niet, het is een gegeven dat de woningmarkt een voorraadmarkt is. Dit geldt voor alle landen, zij het dat de commissie heeft vastgesteld dat het aanbod in Nederland nog aanzienlijk trager reageert dan in veel andere landen. Wel zijn er grote regionale verschillen: afhankelijk van de complexiteit en duur van het bouwproces, de mate waarin gebouwd wordt naar behoefte, etc. kan meer of minder goed worden geanticipeerd op de vraag. Met alle gevolgen van dien voor het prijsniveau.

32

De commissie constateert in aanbeveling twee dat in een voorraadmarkt vooral de vraag de huizenprijzen bepaalt. De commissie beveelt vervolgens aan dat als gevolg hiervan, de vraag gereguleerd moet worden door overheidsinterventies door middel van het sturen op de beschikbaarheid van hypothecair krediet. Waarom kiest de commissie voor het beperken van de vraagzijde via een overheidsinterventie, in plaats van beleid gericht op het beter laten functioneren van de aanbodzijde van de

woningmarkt? Welke andere alternatieven heeft de commissie overwogen?

De commissie doet niet slechts aanbevelingen die de vraagzijde van de woningmarkt betreffen, de aanbevelingen 8 t/m 15 gaan over de aanbodzijde, 16 en 17 over de huurmarkt, 18 en 19 over respectievelijk regionale verschillen en energiekosten. De commissie heeft alle alternatieven die zijn overwogen in het rapport opgenomen. Meer in het algemeen merkt de commissie op dat er bij de aanbevelingen veel nadruk ligt op hoe de woningmarkt meer in dienst kan staan van de wensen van de woonconsument. Daarbij past in het algemeen geen «vraagregulering». Tijdelijke sturing van de leencapaciteit kan slechts aan de orde zijn bij extreme prijsontwikkelingen die het gevolg zijn van verstoorde verhoudingen die niet in het belang zijn van de woonconsument.

33

De commissie stelt in aanbeveling twee voor om «in extreme gevallen- wanneer op microniveau de kredietverlening sneller stijgt dan de inkomensontwikkeling- de overheid actief kan bijsturen door kredietmogelijkheden te beperken in tijden van prijsstijging». Wat verstaat de commissie onder «in extreme gevallen» en wanneer is hier sprake van? En welke bijsturingsmogelijkheden heeft de commissie dan voor ogen? En wanneer zou volgens de commissie een verantwoorde verruiming van de kredietmogelijkheden tot de mogelijkheden behoren? In aanbeveling twee wordt door de commissie gesteld dat hier sprake van kan zijn in tijden van prijsdaling. Stelt de commissie hiermee dat op dit moment van prijsdaling een verantwoorde verruiming zou moeten plaatsvinden?

De commissie had niet de opdracht om concrete beleidsaanbevelingen te doen voor de korte termijn. De commissie heeft een duidelijke denkrichting aangegeven zoals door de vragensteller correct geciteerd.

Deze denkrichting impliceert een model waarbij in eerste instantie de leenruimte aan een duidelijk kader wordt gebonden. Verantwoorde toename van de kredietmogelijkheden (begrensd met maximale LTV en LTI) in tijden van vraagtoename, een verminderde volatiliteit als gevolg van een meer woonvormonafhankelijk fiscaal stelsel en minder afhankelijkheid van de internationale kapitaalmarkt; zouden ingrijpen van de overheid in extreme gevallen juist overbodig moeten maken.

Indien de theoretische situatie zich zou voordoen dat lenen niet mogelijk is in situaties van prijsdaling – gegeven de dan geldende normen voor het verstrekken van krediet – dan zou in een stelsel waarin de overheid invloed uitoefent op de kredietmogelijkheden het ook mogelijk kunnen zijn verantwoorde verruiming te laten plaatsvinden. In de huidige situatie in Nederland is hiervan echter geenszins sprake: de loan to value en loan to incomeratio's zijn op dit moment daarvoor geen belemmering.

Het is echter aan de Kamer om een concrete invulling te geven aan de aanbevelingen van de commissie.

34

De commissie stelt in aanbeveling twee voor om een maximum vast te stellen voor de «loan to income ratio» en de «loan to value ratio». Er is inmiddels een AMvB hypothecaire financieringen, voorheen de gedragscode hypothecaire financieringen. Vindt de commissie deze AMvB onvoldoende en zo ja, waarom is deze onvoldoende als het gaat om het vaststellen van wat

maximaal mogelijk is? Hoe verhoudt zich deze aanbeveling tot de huidige mogelijkheden om voor mensen maatwerk te leveren als het gaat om hypothecaire financiering?

De AMvB hypothecaire financieringen en het recent gesloten Woonakkoord stelt grenzen aan de loan to value. Stapsgewijs wordt deze de komende tijd om laag gebracht. Er zijn geen maatregelen genomen om de loan to income te monitoren dan wel te begrenzen, behalve dat de toepassing van de Gedragscode Hypothecaire financiering dwingend is opgelegd door de minister van Financiën.

De commissie doet geen uitspraken over de wenselijkheid en impact van het huidige beleid, dat is aan de Kamer. De bevindingen van de commissie kunnen hierbij ter inspiratie dienen.

35

De commissie constateert in aanbeveling drie dat de overheid het eigen woningbezit actief heeft gestimuleerd. Dit geeft aanleiding voor de commissie om een woonvorm-onafhankelijk overheidsbeleid aan te bevelen. Hoe verhoudt deze aanbeveling zich tot conclusie zeven van de commissie dat de hypotheekrenteaftrek niet de oorzaak is voor de beschreven problematiek op de woningmarkt?

Stimuleren van een bepaalde woonvorm of van een specifieke doelgroep dient wat de commissie betreft altijd in het licht geplaatst te worden van de onderliggende doelstelling die daarmee wordt gediend. De commissie constateert dat – gegeven verschillende maatschappelijke ontwikkelingen – moet worden bezien in hoeverre sprake moet zijn / blijven van het generiek stimuleren van het eigen woningbezit. Om doorstroming effectiever te bevorderen en de dynamiek in de woningmarkt te vergroten, kan gedacht worden aan een meer woonvorm-onafhankelijke benadering, gericht op de doorstroming tussen huur en koop en het ondersteunen van bepaalde doelgroepen voor beperkte tijd.

Voor het antwoord op de laatste vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 11.

36

De commissie beveelt in aanbeveling drie aan dat het overheidsbeleid gericht moet zijn op doorstroming. Hoe verhoudt deze aanbeveling zich tot de conclusie op pagina 22 dat in Nederland reeds sprake is van een dynamische woningmarkt gericht op doorstroming?

Zoals in antwoord op vraag 2 is toegelicht kenmerkt een dynamische markt zich door een focus op doorstroming. Dat houdt verband met het feit dat er een grote verhuisbehoefte is en mensen – in tegenstelling tot bijvoorbeeld statische markten – in mindere mate een eigen huis bouwen om er decennia in te blijven wonen. De schaarste, het ruimtelijke ordeningsbeleid, de verhouding tussen koop- en huur zijn factoren die hier aan bijdragen. In hoofdstuk 3 van het rapport zijn deze kenmerken van de Nederlandse woningmarkt uitvoerig beschreven. Dat wil echter niet zeggen dat van doorstroming in de praktijk sprake is. Het moge duidelijk zijn dat de doorstroming als gevolg van de crisis ernstig stagneert. Daarenboven zijn er een aantal fundamentele factoren die de doorstroming de afgelopen decennia sterk hebben verminderd. Een voorbeeld is de kloof tussen koop en huur, zoals in hoofdstuk 4 van het rapport aan de orde komt.

37

Kan de commissie nader toelichten wat in aanbeveling drie wordt bedoeld met de passage «Stimulansen moeten doelgroepen voor een beperkte tijd ondersteuning bieden om een stap te kunnen zetten in de wooncarrière, zonder dat dit tot onevenwichtige risico's leidt». Wat bedoelt de commissie met «stimulansen». Wat bedoelt de commissie met «beperkte tijd»? Wat bedoelt de commissie met «ondersteuning»? Wat bedoelt de Commissie met «onevenwichtige risico's»? Hoe ziet de commissie de meetbaarheid van deze factoren voor zich?

De aanbeveling moet worden gezien als een aanzet voor discussie over de inrichting van het stelsel van fiscale stimulering van woonvormen en doelgroepen. Het meten van de factoren is een volgende stap. De commissie constateert dat nu generiek beleid wordt gevoerd, via de fiscale stimulering van het eigen woningbezit en het huurprijsbeleid. Voor de generieke stimulering van het eigen woningbezit lijkt geen noodzaak meer, wel zijn er substantiële problemen in de doorstroming tussen koop en huur en in tijden van crisis. De commissie acht het dan ook verstandig om na te denken over een beleid dat gericht is op specifieke doelgroepen en op doorstroming. De woonvorm zou daarbij ondergeschikt moeten zijn.

38

De commissie beveelt in aanbeveling vier aan om de kapitaalopbouw via woning en pensioen meer in samenhang te bezien. Hoe beoordeelt de commissie in dit kader het instrument van de reeds bestaande vermogenstoetsen, waarbij een deel van het opgebouwde kapitaal ingezet moet worden voor bijvoorbeeld zorgbehoeften op latere leeftijd? Deelt de commissie de stelling dat geld niet twee keer uitgegeven kan worden?

Veel huishoudens bouwen echter zowel via het pensioen als via de woning vermogen op, indien zij een koophuis bezitten. De commissie heeft de suggestie gedaan om deze beide vormen van vermogensopbouw in samenhang te bezien. Over de precieze varianten heeft de commissie geen uitspraken gedaan. Wel stelt de commissie vast dat de vermogens die aan het einde van de wooncarrière zijn opgebouwd, soms niet noodzakelijk zijn voor de oude dag (zoals dat in landen met een minder goed pensioenstelsel bijvoorbeeld wel het geval is). Het is dan de vraag of er mogelijkheden zouden moeten zijn om minder pensioen op te bouwen en een deel van de vermogens uit de eigen woning later aan te wenden als pensioen. Dat zou de woon- of pensioenlasten gedurende de wooncarrière kunnen verminderen en/of op dit moment de financiële mogelijkheden om een huis te kopen kunnen vergroten. Uiteraard zal in de uitwerking goed moeten worden gekeken hoe dit samenhangt met de bijdrage die ouderen moeten leveren aan de zorg (in het kader van de genoemde vermogenstoetsen). Het is aan de Kamer en het kabinet om hier de gedachtenvorming over voort te zetten.

39

De commissie stelt in aanbeveling vier vast dat het mogelijk moet zijn de woonlasten over een langere periode, bijvoorbeeld 40 jaar, van het leven te spreiden. Aangezien de commissie van mening is dat dit de overheid geen extra geld mag kosten, zou er over deze langere looptijd geen sprake kunnen zijn van hypotheekrenteaf trek. Kan de commissie inzichtelijk maken hoeveel extra kosten deze langere aflossingstermijn met zich meebrengt over de gehele leenperiode? Welke voordelen biedt dit voorstel huishoudens dan over de gehele levensloop?

De precieze effecten van de mogelijkheid van het spreiden van de woonlasten over een lange periode zijn niet becijferd door de commissie. Door de woonlasten uit te spreiden is het mogelijk de maandelijkse / jaarlijkse woonlasten te verlagen in ruil voor een langere aflossingsduur. De commissie heeft aangegeven dat dit de overheid geen extra geld moet kosten. Desalniettemin zou een dergelijke mogelijkheden huishoudens de keuze geven om ofwel na dertig jaar zonder woonlasten te zitten maar dan hogere woonlasten gedurende die periode te hebben; ofwel de lasten te spreiden en dan een langere periode met woonlasten te worden geconfronteerd.

40

De commissie stelt in aanbeveling vijf vast dat de afhankelijkheid van Nederlandse banken van de kortlopende financiering op de internationale kapitaalmarkt (funding) bij de financiering van hypotheeklen te hoog is. Wat beschouwt de commissie als te hoog? Welk niveau van afhankelijkheid acht de commissie niet te hoog? En wat zijn de concrete mogelijkheden op korte en middellange termijn om deze afhankelijkheid in de ogen van de commissie minder hoog te maken?

De commissie constateert in het rapport en in de meta-studie die ze heeft laten uitvoeren, dat de afhankelijkheid van kortlopende financiering op de internationale kapitaalmarkt de afgelopen jaren fors is toegenomen. In 2004 was nog 15 procent van de uitstaande hypotheeklen gesecuritiseerd, in 2012 was dat 40 procent, bijna een verdrievoudiging. Over een kritische grens heeft de commissie bewust niet gesproken, dat was niet de opdracht aan de commissie. Feit is dat de afhankelijkheid van het kortlopend kapitaal op de internationale kapitaalmarkt substantieel is toegenomen, met alle risico's van dien. In hoofdstuk 2 van het rapport van de commissie wordt hier op in gegaan.

Er zijn diverse mogelijkheden om de afhankelijkheid van deze funding te verkleinen. De commissie heeft in aanbeveling gewezen op het Canadese en Deense model. Eerste stappen hiertoe worden inmiddels ook al door de overheid gezet. Het is van belang hier grondig naar te kijken in de toekomst.

41

De commissie beveelt in aanbeveling vijf aan om pensioenfondsen een deel van de hypotheekfinanciering te laten overnemen. Wil de commissie tot verplichting overgaan? Welke nadelen ziet de commissie hierbij? Indien de commissie uitgaat van vrijblijvendheid, welke belemmeringen ziet de commissie waardoor pensioenfondsen dit niet uit zichzelf al doen? Is de commissie van mening dat pensioenfondsen primair zijn opgericht om spaargeld te beleggen voor een pensioenvoorziening en niet als sturingselement van de overheid? Welke risico's ziet de commissie wanneer pensioenfondsen een deel van de hypotheekfinanciering overnemen?

Het was niet de opdracht aan de commissie om tot concreet uitgewerkte aanbevelingen te komen voor de toekomst. Indien deze aanbeveling van de commissie ter hand genomen wordt, is het aan Kamer en kabinet om te komen tot een verstandige uitwerking.

42

De commissie beveelt aan in aanbeveling vijf om pensioenfondsen een deel van de hypotheekfinanciering te laten overnemen. Wat beschouwt de commissie als «een deel»? Welk deel acht de commissie wenselijk?

Daarover heeft de commissie bewust nog geen uitspraken gedaan. De mogelijkheid zou moeten worden verkend, als het aan de commissie ligt. Er zijn buitenlandse voorbeelden waarop eventuele voorstellen / voor te leggen beleidsalternatieven zouden kunnen worden geïnspireerd: Denemarken en Canada.

43

De commissie pleit in aanbeveling vijf voor een zorgvuldige risicoafweging. Wat wordt hiermee bedoeld? Hoe ziet de commissie een zorgvuldige risicoafweging voor zich? Wat moet concreet veranderen aan de huidige risicoafweging?

Analoog aan de antwoorden op vraag 30 en 31 merkt de commissie op dat het aan de Kamer, de minister en pensioenfondsen Risico's voor pensioenfondsen en eventuele belemmeringen voor hun participatie, maar breder dan dat: de risico's van kortlopende funding versus de baten; maar ook de weging van andere alternatieven. Over wat concreet moet veranderen laat de commissie zich niet uit, dat is aan de Kamer.

44

De commissie wijst in aanbeveling vijf ter inspiratie op het Deense en Canadese hypotheekmodel. In hoeverre heeft de commissie zichzelf hierdoor laten inspireren? Welke voor- en nadelen ziet de commissie in deze modellen voor de huidige Nederlandse situatie?

De commissie heeft niet uitputtend de voor- en nadelen in beeld gebracht. Beide voorbeelden kunnen ter inspiratie dienen voor kabinet en Kamer daar ze leiden tot een meer verantwoord risicoprofiel aan de ene kant; en mogelijkheden voor de overheid om toe te zien op het risicoprofiel en in sommige gevallen langs deze weg ook anti-cyclisch beleid te kunnen voeren. Uiteraard zal grondig gekeken moeten worden naar de inpasbaarheid van deze «modellen» in de Nederlandse context en de voor- en nadelen die daar aan kleven.

45

De commissie pleit in aanbeveling zes voor meer concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt. Is de commissie van mening dat door middel van meer marktwerking, een meer prijsdrukkend effect kan uitgaan dan door middel van de inzet van pensioenfondsen? Welke belemmeringen ziet de commissie in de huidige markt? Hoe kunnen deze belemmeringen worden weggenomen?

Meer marktwerking en de inzet van pensioenfondsen zijn ongelijke grootheden waar het de invloed op de prijs betreft. De inzet van pensioenkapitaal ter dekking van de uitstaande hypotheek (funding) maakt de doorberekende rente minder afhankelijk van ontwikkelingen op de internationale kapitaalmarkt. Het gaat om meer volatiel kapitaal en de kortere looptijd, maakt dat vaker moet worden geherfinancierd, met alle risico's van dien. Het inzetten van minder risicovol, langer lopend kapitaal, heeft niet zozeer een prijsdrukkend effect als wel een risicoverlagend effect.

Meer concurrentie op de markt van hypotheekverstrekking kan leiden tot scherpere tarieven. De Nederlandse markt kenmerkt zich op dit moment

door een gebrek aan concurrentie en daardoor gemiddeld hogere rentetarieven dan in de ons omringende landen. Van meer concurrentie zou een prijsdrukkend effect uit kunnen gaan: lenen kan dan goedkoper worden en daarmee de financiering van de woning.

46

De Commissie beschouwt in aanbeveling zes het onderzoek van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (de Autoriteit Consument en Markt) naar de rentetarieven en concurrentie op de hypotheekmarkt als goede eerste stap. Maar wat vindt de commissie van de bevindingen van het onderzoek van de Autoriteit Consument en Markt? Kan de commissie hier een nadere beschouwing op geven? Welke conclusies verbindt de commissie aan dit onderzoek, in het licht van de eigen aanbevelingen? De commissie noemt de Energiekamer als voorbeeld; hoe ziet de commissie dit? Inmiddels heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een rol als het gaat om de goedkeuring van financiële producten die op de markt worden gebracht? Hoe ziet de commissie de rol van de AFM in deze?

De commissie heeft met belangstelling kennis genomen van het rapport van de Autoriteit Consument & Markt (ACM), «concurrentie op de hypotheekmarkt» waarin de margeontwikkelingen van hypotheekverstrekkers de winstmarges flink laten oplopen om de balansen te versterken, om zo crisisbestendiger te zijn. Ook constateert de ACM dat er nauwelijks sprake is van nieuwe toetreding op de markt van hypotheekverstrekking en dat het niet de verwachting is dat dat snel gaat veranderen. Nader onderzoek van de ACM moet uitwijzen op welke manier drempels voor buitenlandse banken en andere aanbieders kunnen worden weggenomen om actief te worden op de Nederlandse markt.

De bevindingen van de ACM bevestigen de vermoedens van de commissie over een relatief hoog renteniveau in Nederland ten opzichte van het buitenland; en van het ontbreken van stevige concurrentie op de markt van hypotheekverstrekking. Diverse deskundigen hebben de commissie hier ook op gewezen. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke manier de concurrentie kan worden vergroot. Het stemt de commissie positief dat dit onderzoek spoedig ter hand wordt genomen en daaruit concrete aanbevelingen kunnen komen. Met de zesde aanbeveling doelt de commissie op permanente monitoring van de concurrentieverhouding en transparantie voor consumenten. Met het voorbeeld van de Energiekamer pleit de commissie voor permanent toezicht op de rentetarieven. Binnen door de Energiekamer gestelde richtlijnen dienen energiebedrijven de tarieven vast te stellen. Hierbij gelden specifieke transparantie eisen.

Voor individuele consumenten dienen de tarieven echter ook duidelijk te zijn, zodat vergelijking tussen banken eenvoudiger mogelijk is. De zevende aanbeveling van de commissie richt zich hier op. Transparantie moet in dit verband leiden tot beter inzicht in risico's van financiële producten door consumenten en een betere invulling van de zorgplicht voor banken. Er kunnen betere eisen gesteld worden, de AFM zou hier op toe kunnen zien.

Uiteraard is het niet aan de commissie om met concrete voorstellen te komen, dat is aan kabinet en Kamer.

47

De commissie is van mening (zie aanbeveling zeven) dat de positie van de consument moet worden versterkt. Hoe kijkt de commissie aan tegen de maatregelen die de afgelopen jaren in dit licht zijn genomen? Welke concrete maatregel ziet de commissie

graag doorgevoerd worden, die in de afgelopen jaren nog niet is doorgevoerd? En hoe verhoudt zich deze aanbeveling zich in de ogen van de commissie tot de eigen verantwoordelijkheid van mensen als het gaat om hun eigen grote financiële beslissingen, zoals de aankoop van een huis en het al niet benutten van bijvoorbeeld financieringsruimte?

De commissie heeft geen uitspraken gedaan over recent overheidsbeleid, dat was niet de opdracht aan de commissie. Uiteraard is er bij de aanbevelingen rekening gehouden met bestaand beleid.

De commissie constateert dat de financieringsmarkt de afgelopen twee decennia in grote mate een black box was. Uiteraard heeft de consument hierin ook een eigen verantwoordelijkheid. De commissie schrijft in hoofdstuk 2 over het grote optimisme en het risicogedrag van zowel kredietverstrekkers als consumenten. Het gebrek aan inzicht in de risico's, de precieze aard en consequenties van producten hebben echter bijgedragen aan een te sterk toegenomen leenomvang en schuldenlast van huishoudens. Nederland heeft de hoogste hypotheekschuld ter wereld. Dat is dan ook de reden dat de commissie aanbevelingen doet om onder meer de positie van de consument in het geheel te versterken. Het gaat hier onder meer om de informatievoorziening over hypotheekproducten en de risico's die daarmee zijn gemoeid.

48

De commissie stelt in aanbeveling zeven vast dat het restrictieve ruimtelijkeordeningsbeleid er voor heeft gezorgd dat er systematisch minder gebouwd is dan de woningbehoefte. Welke concrete maatregelen acht de commissie noodzakelijk om het ruimtelijkeordeningsbeleid minder restrictief te maken? Welke concrete wetten moeten hiervoor aangepast worden?

Er moet een onderscheid gemaakt worden in het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid enerzijds en de uitkomsten van de bouwplanner – de interactie tussen partijen in het nieuw ontstane speelveld op lokaal en regionaal niveau sinds midden jaren '90 – aan de andere kant. De commissie heeft geconstateerd dat het RO-beleid weliswaar restrictief was, maar dat binnen de schaarse doelen die in de loop der tijd ruimer zijn geworden systematisch minder is gebouwd.

Dat had niet slechts met het restrictieve beleid van doen, maar ook met de wijze waarop publieke en private partijen met elkaar gaan samenwerken. Oplossingen om te kunnen voldoen aan de vraag moeten dus niet slechts worden gezocht in het RO-beleid, maar zeker ook in de lokale en regionale uitvoering. Het is aan de Kamer om te besluiten op welke wijze en via welke wetten dit geregeld moet worden. Het was niet de opdracht aan de commissie om hier concrete uitspraken over te doen.

49

Is bij aanbeveling vier ook de termijn meegerekend waarna huizen doorgaans groot onderhoud nodig hebben en de investering die daarmee gepaard gaat? Kan dit worden toegelicht?

Het is de commissie niet duidelijk wat de vragenstellers hier bedoelen.

50

Wordt bij de aanbeveling om te komen tot meer concurrentie en lagere rentetarieven ook gekeken naar de voorwaarden voor het afsluiten van een hypotheek, zoals bijvoorbeeld het meenemen van eigen geld?

Als de vragenstellers doelen op de noodzaak om de transparantie ten aanzien van de hypotheekvoorwaarden te vergroten, dan is het antwoord ja. Uiteraard is het voor de concurrentie en de positie van de consument van belang dat de hypotheekvoorwaarden helder zijn en vergelijking tussen hypotheekverstrekkers en hun voorwaarden mogelijk is. In de aanbevelingen zes en zeven doet de commissie hier aanbevelingen voor. De Kamer zal in overleg met de minister moeten bezien welke invulling hier aan wordt geven.

51

De commissie beveelt in aanbeveling acht aan dat het Rijk en lagere overheden zorgen voor ruim voldoende bouwlocaties. Kan de commissie van de totale beschikbare bouwlocaties, aangeven welk deel procentueel hiervan in het bezit zijn van de centrale en decentrale overheden en welk deel toebehoort aan private partijen?

Nee. Dit heeft de commissie niet cijfermatig in beeld gebracht.

52

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat het Rijk verantwoordelijk is voor de ramingen ten aanzien van de bouwbehoefte. Hoe is de commissie tot deze conclusie gekomen? Kan de commissie aangeven in welke andere markten de overheid verantwoordelijk is voor ramingen van de vraag? Deelt de commissie de mening dat in een vrije markt, in tegenstelling tot een planeconomie, de overheid doorgaans geen ramingen van behoeften dient te maken, dan wel onmogelijk is om te maken?

Als de vragensteller impliceert dat de commissie de verwachting heeft dat de overheid de vraag naar woningen rechtstreeks kan bepalen, dan is het antwoord logischerwijs nee. Wel kan de overheid stimuleren dat vraag- en aanbodontwikkelingen zo goed mogelijk worden geraamd, bij voorkeur ook op regionaal en lokaal niveau.

In een gereguleerde markt die de woningmarkt is, is het ramen van vraagontwikkelingen geen overbodige luxe. Dat stelt markt en overheid immers samen in staat goed in te spelen op deze vraag, zeker wanneer het lang duurt alvorens het aanbod zich kan aanpassen aan de vraag. Aangezien de woningmarkt een voorraadmarkt is en de ruimtelijke ordening veel beperkingen oplegt, is dat geen overbodige luxe (zie ook het antwoord op vraag 31). Wel kan de behoefte aan woningen systematischer worden geraamd en kan in beeld worden gebracht in hoeverre de bouwproductie hier op aansluit. Dat is op dit moment onvoldoende geborgd, zo concludeert de commissie. Er wordt niet op een geaggregeerd niveau bijgehouden of aan de reële behoefte wordt voldaan.

Goed inzicht in de woningproductie en de reële vraag biedt mogelijkheden om als overheid een rol te spelen bij het stimuleren van de productie. Er zijn tal van methoden waarop de overheid dat in het verleden en in het heden gedaan heeft, realiserend dat de uitvoering van de bouwproductie niet bij de centrale overheid rust, maar bij private partijen. Een tegenstelling tussen een eventuele planeconomie en een volledig vrije markt is hier dan ook niet van toepassing. De Nederlandse situatie kenmerkt zich juist door een stevige mengvorm van private en publieke kenmerken, met een zeer sterke rol van regionale en lokale spelers.

53

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat de overheid waar nodig de regie moet nemen ten aanzien van de feitelijke productie van woningen. Kan de commissie deze mening nader onderbouwen? In welke vrije markt heeft de overheid nog meer een taak voor productie? Waarom ziet de commissie als oplossing niet enkel het wegnemen van de belemmeringen van een optimale productie door de markt zelf? Is de commissie van mening dat de overheid beter in behoeften en voorkeuren van mensen kan voorzien dan de markt? Hoe moet het Rijk tot desbetreffende productie komen? Is de commissie van mening dat hiervoor een nieuwe overheidsinstantie gecreëerd moet worden? Impliceert het aanspreekbaar zijn van het Rijk voor de bouwproductie op nationaal niveau ook nieuwe bevoegdheden voor het Rijk in deze? Klopt dit, en zo ja welke zijn dit dan en hoe verhoudt zich deze aanbeveling tot de ingezette decentralisatietendens op het ruimtelijke orderingsbeleid en het woondossier?

Voor de eerste vijf vragen wordt verwezen naar het antwoord op vraag 52.

De commissie heeft niet aangegeven op welke wijze het Rijk een grotere regierol precies moet gaan invullen voor de bouwproductie.

Beginnend bij systematische monitoring van vraag en aanbod, kan worden nagedacht over mogelijkheden om mogelijke belemmeringen voor de bouwproductie weg te nemen, bijvoorbeeld op het terrein van de ruimtelijke ordening. De commissie constateert dat terwijl de vraag substantieel toenam sinds midden jaren '90, de bouwproductie daalde. Dat heeft substantiële gevolgen gehad voor de prijsontwikkeling, terwijl woonwensen niet werden vervuld. Een regierol van het Rijk hoeft niet tot centralisatie. Er zijn tal van varianten denkbaar waarbij het Rijk een meer of minder sturende rol speelt, de uitvoering aan decentrale partners overlatend. Sleutelwoorden zijn monitoring, overleg, signaleren van knelpunten en decentrale partijen aanspreken op verantwoordelijkheden. Met als doel om belemmeringen voor woningbouw weg te nemen en in samenwerking met alle relevante partijen te zorgen voor voldoende bouwlocaties en daadwerkelijk te realiseren woningen op deze bouwlocaties. In het verleden is dat onvoldoende gebeurd, soms met prijsopdrijving en het niet vervullen van woonwensen tot gevolg.

Het is aan het kabinet en/of de Kamer om hier in de komende tijd een precieze invulling aan te geven.

54

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat de overheid waar nodig de regie moet nemen ten aanzien van de feitelijke productie van woningen. Hoe verhoudt deze aanbeveling zich tot aanbeveling 13 op pagina 15, waarin de commissie stelt dat particulier opdrachtgeverschap voorziet in de behoefte van de woonconsumenten en bijdraagt aan een meer stabiele nieuwbouwmarkt? En hoe verhouden overheidsramingen en -productie zich tot de stellingname van de commissie dat het meer invloed van de woonconsument toejuicht?

De commissie is van mening dat de regie van de overheid op de bouwproductie enerzijds en meer invloed van de consument anderzijds goed samen gaan. Sterker nog: wanneer de overheid een rol speelt in de planvorming bij het mogelijk maken van particulier opdrachtgeverschap – wetende dat de vraag naar PO-locaties nog altijd veel groter is dan de mogelijkheden die hiervoor op lokaal niveau voor worden geboden – dan

gaan beiden hand in hand. Het stimuleren van PO leidt er bovendien toe dat de woonconsument meer invloed kan uitoefenen op de gewenste kwaliteit en wellicht op langere termijn ook op de kosten van de woning en daarmee wellicht ook de prijs.

55

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat er meer en beter gebouwd moet worden naar de reële lokale behoefte. Kan de commissie aangeven hoeveel meer er moet worden gebouwd? En hoeveel beter moet er worden gebouwd? Welke cijfermatige analyse heeft de commissie voor deze aanbeveling gebruikt? Wat verstaat de commissie onder reële behoefte en wie bepaalt volgens de commissie de reële behoefte, is dat de markt of de overheid? Stelt de commissie voor om tot andere definities van de woningvoorraad te komen?

De commissie heeft geconstateerd dat – terwijl de vraag vanaf midden jaren negentig explosief toenam – het aanbod sterk achterbleef. Hiervoor zijn cijfers van woningproductie en prijsontwikkeling gebruikt, zoals u aantreft het rapport op de pagina's 19 t/m 23. In algemene zin is geen uitspraak te doen over hoeveel meer er moet worden gebouwd. Wel constateert de commissie dat aan de behoefte niet is voldaan en dat – zo wordt ook in het epiloog van het rapport gesteld – de verwachting is dat in de toekomst opnieuw schaarste dreigt. Het is dan ook zaak dat zowel bouwproductie als vraagontwikkeling goed worden gevolgd, dat het bouwproductieproces (van grondverwerving tot daadwerkelijke oplevering) zo kort mogelijk is en zo goed kan worden ingespeeld op de vraag. De positie van de consument – die tot dusverre maar zeer mager is – dient daarbij ook te worden versterkt.

56

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat het Rijk medeoverheden direct dient aan te spreken als er binnen de beschikbare bouwlocaties niet tijdig, te weinig of te veel woningen worden gerealiseerd. Op basis waarvan vindt de commissie dat het Rijk de juiste tijdigheid of hoeveelheid moet kunnen bepalen? Over welke informatie dient het Rijk volgens de commissie te beschikken? Hoe kan het Rijk volgens de commissie deze informatie vergaren?

Zie het antwoord op vraag 52.

57

De commissie is van mening (zie aanbeveling acht) dat het Rijk medeoverheden direct dient aan te spreken als er binnen de beschikbare bouwlocaties niet tijdig, te weinig of te veel woningen worden gerealiseerd. Vindt de commissie dat het Rijk medeoverheden alleen dient aan te spreken, of is de Commissie van mening dat er ook daadwerkelijk in het beleid van medeoverheden moet worden ingegrepen? Hoe ziet de commissie dit voor zich? En hoe verhoudt dit zich tot aanbeveling 13 op pagina 15 waarin juist wordt geadviseerd dat het in elke gemeente mogelijk moet zijn particulier opdrachtgeverschap toe te passen?

De commissie heeft in de aanbevelingen 8 t/m 15 suggesties gedaan om de bouwproductie te verbeteren, opdat ze beter aansluit bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve termen. Verdere invulling hiervan is aan de Kamer. Voor de relatie met het particulier opdrachtgeverschap wordt verwezen naar het antwoord op vraag 54.

58

De commissie pleit er in aanbeveling negen voor om bestaande instrumenten van gemeenten tegen het licht te houden en waar nodig beter te benutten. Heeft de commissie dit gedaan? In hoeverre heeft deze analyse bijgedragen aan de aanbevelingen van de commissie? Welke instrumenten moeten volgens de commissie beter benut worden? De commissie stelt in dit kader vast dat indien bestaande mogelijkheden geen soelaas bieden, dit nieuwe maatregelen rechtvaardigt. Welke concrete nieuwe maatregelen stelt de commissie voor?

De commissie heeft dit marginaal gedaan, de resultaten treft u aan in het rapport en de achtergrondstudies. Specifiek gaan de aanbevelingen 9, 10 en 11 over de gemeentelijke instrumenten. De commissie pleit er echter voor om nader onderzoek te doen op sommige fronten, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheden om de baten van bestemmingswijziging toe te eigenen en de concurrentie te vergroten op de bouwmarkt. Over concrete maatregelen laat de commissie zich niet uit, dat was immers niet de opdracht aan de commissie. Het is aan de Kamer om op basis van het rapport van de commissie het debat het de verantwoordelijke minister aan te gaan teneinde te komen tot concrete verbetervoorstellen.

59

De commissie acht het noodzakelijk (zie in aanbeveling 10) dat de effecten van zelfrealisatie grondig worden onderzocht. Kan dit onderzoek leiden tot aangepaste of extra aanbevelingen? Zo ja, waarom maakt dit onderzoek geen onderdeel uit van de analyse van de commissie? Zo nee, waarom dient dit onderzoek dan uitgevoerd te worden?

Het werk van de commissie is nu afgerond. Het is aan de Kamer te besluiten over een vervolg. De commissie beveelt aan nader onderzoek te doen naar de precieze effecten van zelfrealisatie omdat dit de concurrentie in de bouw vermindert en speculatie op grondwaardestijging doet toenemen. Als de Kamer dat noodzakelijk vindt kan nader onderzoek worden gedaan, door de Kamer zelf of door de minister. Vervolgens kan gesproken worden over concrete verbetermaatregelen.

60

Op welke manieren kan meer prijstransparantie bijdragen aan het verlagen van de stichtingskosten van woningen?

De commissie constateert dat er maar zeer gebrekkig inzicht bestaat in de kosten van nieuwbouwwoningen voor de consument en dat de relatie met de vraagprijs doorgaans niet duidelijk is. Naar mate de kosten inzichtelijker zijn kan de consument een beter gefundeerde afweging maken of hij/zij de gevraagde prijs wil betalen. Dit bewustzijn kan leiden tot meer concurrentie op de bouwmarkt en zo tot verlaging van de stichtingskosten.

Op plaatsen waar particulier opdrachtgeverschap goed van de grond komt ontstaan op dit moment al goede voorbeelden van methoden om kosteninformatie uit te wisselen. Sommige gemeenten faciliteren dit al, zoals Almere. Ook kunnen ICT-systemen in de bouwproductie hier een bijdrage aan leveren.

61

Wanneer wordt gesteld dat het Rijk op nationaal niveau aanspreekbaar moet zijn op de bouwproductie, wordt daarmee bedoeld dat op nationaal niveau regie moet zijn op bouwlocaties

en dat daarbij nog steeds goede redenen kunnen zijn om natuurgebieden te ontzien? Kan dit worden toegelicht?

Kortheidshalve verwijst de commissie hier naar de antwoorden op de vragen 51 en 52.

62

Welke maatregelen om grondspeculatie tegen te gaan zijn besproken in de commissie?

De commissie heeft geen pasklare oplossing proberen te vinden voor de nadelige effecten van grondspeculatie. Dat was niet de opdracht aan de commissie. De commissie laat dat over over aan kabinet en Kamer, wellicht geïnspireerd door de conclusies en aanbevelingen van de commissie.

Wel is de vraag aan de orde geweest in hoeverre de huidige instrumenten om enerzijds de mededinging op de grond- en bouwmarkt te maximaliseren en anderzijds de opbrengsten uit bestemmingswijziging maximaal ten goede te laten komen aan de publieke middelen. Hierbij zijn onder meer de Wet voorkeursrecht gemeenten, de nieuwe grondexploitatiewet en de Ontheeningswet besproken.

De commissie heeft op basis van de literatuurstudie en de gesprekken met diverse deskundigen vastgesteld dat deze instrumenten in de praktijk vaak onvoldoende toereikend zijn om grondspeculatie te voorkomen en de nadelige effecten ervan te verminderen.

Overigens hebben gemeenten en provincies wel mogelijkheden om speculatie zo veel mogelijk te voorkomen, maar is niet elke gemeente en provincie hierin even succesvol.

63

Wat zijn redenen om bouwopdrachten niet openbaar aan te besteden?

In de praktijk blijkt heel vaak niet openbaar te worden aanbesteed.

Gemeenten hebben daar een grote mate van vrijheid in. De NMa heeft dit treffend verwoord in de brief die de minister van Economische Zaken aan de commissie heeft gestuurd (Kamerstuk 33 194 nr. 4):

«In een aantal gevallen is het wellicht niet transparant op welke basis de gemeente keuzes maakt met welke marktpartijen ze verbindingen aangaat om locaties te ontwikkelen. Ook staat het gemeenten vrij om ervoor te kiezen om in dit proces meer concurrentie te organiseren, in plaats van te werken met vaste ontwikkelaars. Meer concurrentie kan effect hebben op de waarde die de gemeente zelf voor de grond krijgt. Bij een gegeven verkoopprijs voor een woning, zal een efficiëntere projectontwikkelaar met lagere bouwkosten immers een hogere (residuele) grondprijs kunnen betalen voor dezelfde grond. Bovendien zorgt het open houden van de markt voor verschillende ontwikkelaars dat het minder makkelijk is om eventueel kartelafspraken te maken.»

In de praktijk laten gemeenten de keuze voor openbare aanbesteding afhangen van de uitgangspunten van het grondbeleid en de publiek private praktijk die daar uit voortvloeit. Indien er in grote mate sprake is van grondspeculatie en een groot beroep op het op het recht op zelfrealisatie, dan is openbare aanbesteding moeilijker. Partijen die grond kopen waarvan de bestemming woningbouw wordt en waarbij de betreffende partij deze grond voor het bouw en woonrijp maken aan de gemeente verkoopt, verwerf dan nogal eens het recht er als eerste te mogen bouwen. Aanbesteden is dan minder gemakkelijk mogelijk.

Daarnaast constateert de commissie dat partijen geregeld in dezelfde constellaties samenwerken en dat dit de toetreding van nieuwe partijen beperkt.

In de praktijk – zo constateert de commissie – is van openbare aanbesteding en contractvorming heel weinig sprake. Het is dan ook niet voor niets dat de commissie aanbeveelt de gemeentelijke afwegingen hieromtrent meer te expliciteren (aanbeveling 15), het uitgangspunt te hanteren dat grond- en bouwontwikkeling in principe openbaar dient te worden aanbesteed (aanbeveling 11) en dat er nader onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van het zelfrealisatiebeginsel op de mededinging / concurrentie in de bouwmarkt (aanbeveling 10).

64

In het rapport wordt geconcludeerd dat het Rijk de regie moet nemen voor de woningproductie. Waarom niet de provincie?

Als gemeenten en provincie er niet in slagen voldoende bouwproductie te realiseren, dan kan er een rol weggelegd zijn voor het Rijk. Voor verdere toelichting op deze aanbeveling van de commissie wordt korthedshalve verwezen naar het antwoord op vraag 53

65

Aan welke concrete maatregelen om grondspeculatie tegen te gaan wordt gedacht?

Zie het antwoord op vraag 58

66

Wordt de gedachte gedeeld dat het recht op zelfrealisatie alleen met het versterken van onteigeningsinstrumenten mogelijk is?

De commissie pleit voor meer onderzoek naar de effecten van het recht op zelfrealisatie. De relatie met onteigeningsinstrumenten moet daarbij zeker worden bekeken.

67

De commissie beveelt aan in aanbeveling 13 aan dat het in elke gemeente mogelijk moet zijn om particulier opdrachtgeverschap toe te passen. Uit het rapport blijkt dat dit, ondanks de rijksdoelstelling die hiervoor is opgesteld bij lange na niet is gehaald. Welke mogelijkheden ziet de commissie om het particuliere opdrachtgeverschap ook daadwerkelijk in iedere gemeente gerealiseerd te krijgen?

De commissie heeft geconstateerd dat de grote rijksambities om particulier opdrachtgeverschap (PO) te stimuleren verre van gehaald zijn. Het Rijk had ook niet de instrumenten om dit af te dwingen. In tijden van prijsstijging – en gegeven het feit dat de woningmarkt te karakteriseren is als een aanbodmarkt – gaven decentrale partijen weinig ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Nu de vraag is uitgevallen, luisteren de partijen in de bouwsector steeds beter naar de consument. Ook aan de kant van bouwers en ontwikkelaars groeit daarmee de interesse in PO.

De commissie acht het van belang dat woonconsumenten een grotere rol krijgen in het bouwproces en doet hiervoor een aantal aanbevelingen. De commissie beveelt aan het particulier opdrachtgeverschap in elke gemeente toe te passen, tenzij er een zwaarwegende reden is om dat niet te doen (pas toe of leg uit). PO vergt van alle partijen in de bouwsector concessies: zo zullen er meer kavels in de planvorming voor PO moeten

worden bestemd, en moeten er voorzieningen getroffen worden om mensen met PO-wensen te begeleiden, etc.

68

De commissie beveelt in aanbeveling 14 aan dat er gekapt dient te worden in het regenwoud van wet- en regelgeving. Naast de bouwregelgeving, is het ruimtelijk ordeningsbeleid en natuurbehoud inclusief de bezwaar- en beroepsmogelijkheden vaak de oorzaak van het feit dat bouwlocaties jarenlang niet ontwikkeld kunnen worden. Welke concrete mogelijkheden ziet de commissie om de lengte van de procedures ook daadwerkelijk te verkorten, zodat er sneller kan worden ingespeeld op de vraag? En welke invloed heeft dit op de prijs?

De commissie heeft in het onderzoek niet naar specifieke procedures of regelgeving gekeken die mogelijk geschrapt of aangepast kan worden om procedures te verkorten. Wel is in twee verdiepingsonderzoeken in beeld gebracht in hoeverre regelgeving kostenverhogend werkt. Zowel ten aanzien van de grondproductie als van de bouw, zijn er evidente kostenverhogende gevolgen van de regelgeving. De vragenstellers vragen specifiek naar de bezwaar en beroepsmogelijkheden in het ruimtelijke ordeningsbeleid. De onderzoekers van RIGO Reserach en Advies en Brink Groep constateren dat de afgelopen jaren knelpunten in deze procedures – met name door de herziening van de WRO en de Crisis- en Herstelwet – sterk zijn verminderd. De commissie heeft geen onderzoek gedaan naar mogelijke verdere verkorting van deze procedures en de mogelijke effecten daarvan op de kosten (de prijs wordt hier immers maar beperkt door beïnvloed, zie box 6 op pagina 55 van het rapport van de commissie).

69

De commissie stelt in aanbeveling 15 vast dat het van belang is dat keuzes tussen actief of passief grondbeleid, de waardering en het afboeken van grondopbrengsten en de incidentele dan wel structurele inzet van grondopbrengsten binnen de gemeentebegroting zorgvuldig tot stand komen en goed gecontroleerd kunnen worden door gemeenteraden. Wat is het oordeel van de commissie over de huidige zorgvuldigheid en controleerbaarheid? Welke analyse ligt hieraan ten grondslag? Wat beveelt de commissie hier concreet aan?

Het moge duidelijk zijn dat de commissie van oordeel is dat de afwegingen in het grondbeleid zorgvuldiger en beter controleerbaar kunnen worden gemaakt. Op basis van de verschillende gesprekken met deskundigen en ervaringsdeskundigen trekt de commissie deze conclusie. Dat geldt evenzo voor de wijze waarop met de (financiële) waardering van grondopbrengsten wordt omgegaan.

Het rijk stelt hier echter maar zeer beperkt eisen aan. Dat is de reden dat de commissie aanbeveelt in eerste instantie op basis van kennisdeling tussen gemeenten en op basis van geaggregeerde informatie van toezichthouders, systematischer na te denken over goede methoden om de besluitvorming zo zorgvuldig mogelijk te laten plaatsvinden.

Het is echter uiteraard aan kabinet en Kamer om hier nadere uitspraken over te doen en/of invulling te geven.

70

Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd wanneer er regelvrij wordt gebouwd?

Met regelvrij bouwen heeft de commissie niet voor ogen dat er afstand wordt gedaan van bijvoorbeeld beschermkleding en veiligheidshelmen. Er zijn tal van mogelijkheden om met regelvrij bouwen te experimenteren. Diverse gemeenten experimenteren hiermee, een goed voorbeeld is Almere. Het «regelvrij» kan van toepassing zijn op woonwensen van de consument die «in een grotere vrijheid worden geaccepteerd» (zelf kunnen bepalen hoeveel ramen ze in hun huis hebben, hoe hoog de voordeur is, etc.). Regelvrij bouwen kan ook betekenen dat vergunningen in mindere mate noodzakelijk zijn, of er slechts marginaal wordt getoetst.

71

Hoe wordt voorkomen dat als het ware de «slager zijn eigen vlees keurt», wanneer meer wordt ingezet met horizontaal toezicht?

Horizontaal toezicht impliceert niet dat de slager zijn eigen vlees keurt. Daar komt bij dat meer inzetten op horizontaal toezicht niet betekent dat het verticaal toezicht daarmee verdwijnt. Verticaal toezicht kan worden verminderd, als blijkt dat partijen zich langdurig goed aan de regels houden.

72

Particulier opdrachtgeverschap kan alleen als de gemeente zelf eigenaar is van de grond; of ziet de commissie andere mogelijkheden? Kunnen woningcorporaties met grondposities verplicht worden een deel van het particulier opdrachtgeverschap voor hun rekening te nemen?

Particulier opdrachtgeverschap is ook mogelijk wanneer de grond in eigendom is van particulieren. Bijvoorbeeld bij collectief particulier opdrachtgeverschap: groep van particulieren die zich georganiseerd hebben als rechtspersoon zonder winstoogmerk en die volledige juridische zeggenschap hebben over en de verantwoordelijkheid dragen voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Dit kwam de laatste decennia echter niet van de grond omdat op de markt van de bouwgrond flinke concurrentie plaatsvond tussen grote bouwers, woningcorporaties, grote ontwikkelaars en slecht georganiseerde particulieren. Particulier opdrachtgeverschap was voor deze gevestigde partijen geen (financieel) aantrekkelijk alternatief. Consumenten konden een zeker aandeel PO niet afdwingen, aangezien dit reeds wordt bepaald bij het bestemmen van de grond.

De commissie beveelt daarom aan in het grondbeleid waar mogelijk particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Als dat niet mogelijk is, dient dit te worden gemotiveerd. Met woningcorporaties die bouwen voor de koopmarkt, kunnen dergelijke afspraken eveneens worden gemaakt.

73

De commissie stelt in aanbeveling 16 vast dat de geliberaliseerde huursector een aantrekkelijker alternatief zal moeten worden. Wat beveelt de commissie aan om dit te bewerkstelligen? Wat vindt de commissie van de huidige omvang van de geliberaliseerde huursector? Is de commissie van mening dat deze uitgebreid moet worden? Zo ja, wat is hier voor de commissie voor nodig?

De commissie constateert dat de omvang van de geliberaliseerde huursector – de enige woonvorm waarbij de prijs zuiver het gevolg is van

vraag en aanbodmechanismen (marktfactoren) – met name afhangt van de wijze waarop de koopmarkt en de gereguleerde huursector zijn ingericht. Naar mate deze sterker worden gesubsidieerd, vormt de geliberaliseerde huurwoning een minder aantrekkelijk alternatief voor bewoners en investeerders. De commissie constateert dat de afstand tussen de geliberaliseerde huursector enerzijds en de gereguleerde huursector en koopsector anderzijds is toegenomen in de afgelopen decennia. Alleen al met het oog op ontwikkelingen op bijvoorbeeld de arbeidsmarkt (toenemende flexibilisering) zou het wenselijk zijn dat de geliberaliseerde huurwoning een aantrekkelijker alternatief wordt voor de gereguleerde huurwoning en / of de koopwoning. De commissie spreekt zich niet concreet uit over de te zetten stappen, dat was immers niet de opdracht aan de commissie. Wel geeft ze aan dat eventueel te nemen stappen eerder in de beide andere genoemde sectoren zouden moeten plaatsvinden dan in de geliberaliseerde huursector zelf.

74

De commissie constateert in aanbeveling 16 dat er sprake is van een flexibiliserende arbeidsmarkt. Wat zou dit volgens de commissie moeten betekenen voor de hypothecaire kredietverlening?

De relatie tussen flexibiliserende arbeidsmarkt en hypothecaire kredietverlening heeft de commissie niet onderzocht en zodoende kan ze er geen specifieke uitspraken over doen.

Wel beveelt de commissie in dit verband aan na te denken over een meer neutrale woonvorm-onafhankelijke benadering van fiscale stimulering (aanbeveling 3) en het verkleinen van de prijs-kwaliteitsafstand tussen huursector en koopsector (aanbeveling 16).

75

De commissie stelt in aanbeveling 16 vast dat de geliberaliseerde huursector een aantrekkelijker alternatief zal moeten worden. Hoe verhoudt deze stellingname zich tot aanbeveling 17, waarin juist wordt gesteld dat woningcorporaties onvoldoende bouwen naar behoefte? Bedoelt de commissie niet, kijkend naar aanbeveling 16, dat er in geliberaliseerde huursector onvoldoende wordt gebouwd naar behoefte? Wat is hier de oorzaak van? Is de niet-geliberaliseerde huursector niet juist te omvangrijk volgens de commissie?

In grote mate kan worden verwezen naar het antwoord op vraag 73. Het aantal vrije sector woningen (geliberaliseerde sector) dat wordt gebouwd is in grote mate afhankelijk van de markt, de ingeschatte winstgevendheid van vrije sector woningen, ten opzichte van andere «woonvormen». De commissie constateert dat de vrije sector – met name ten opzichte van de koopsector – nu geen aantrekkelijk alternatief vormt (in financiële zin): zowel voor aanbieders als voor vragers.

Daar waar de commissie stelt dat er door corporaties onvoldoende wordt gebouwd naar behoefte (aanbeveling 17), doelt de commissie op het fenomeen dat corporaties door veel te bouwen voor de bovenkant van de sociale huurmarkt er aan hebben bijgedragen dat onvoldoende doorstroming plaatsvindt naar koopmarkt en/of vrije sector. Dat heeft ook weer gevolgen voor de beschikbaarheid van goedkopere sociale huurwoningen omdat hierdoor ook de doorstroming binnen de sociale huurmarkt stagneert. Wachttijden voor een (goedkope) sociale huurwoning nemen daardoor toe.

De commissie constateert in aanbeveling 17 dat de onderkant van de huurmarkt niet genoeg bediend is. Waarop is deze constatering gebaseerd? Welke cijfermatige onderbouwing is hierbij gebruikt? En hoe verhoudt deze constatering zich tot aanbeveling 16 waarin juist wordt geconstateerd dat de geliberaliseerde huursector een aantrekkelijker alternatief zal moeten worden? Of is de commissie van mening dat ook de onderkant van de huurmarkt geliberaliseerd moet worden? En dient de huurprijsregulering op de huidige wijze te worden doorgezet? En hoe verhoudt zich deze aanbeveling zich tot de aanpak van het zogenoemde scheefwonen? Vindt de commissie de aanpak van scheefwonen juist niet één van de oplossingen om te zorgen dat de onderkant van de markt beter wordt bediend? En welke andere alternatieven heeft de commissie overwogen in zowel de koop- als huurmarkt? En hoe verhoudt zich deze aanbeveling zich tot de constatering op pagina 22 van het rapport dat Nederland een dynamische woningmarkt heeft, waarbij bouwen voor de bovenkant noodzakelijk is voor doorstroming?

De constatering dat de onderkant van de markt niet goed is bediend is gebaseerd op het feit dat woningcorporaties al dan niet in samenspraak met de gemeente, onvoldoende bouwen naar behoefte. Daarmee doelt de commissie op de inzakkende productie van huurwoningen en het feit dat woningcorporaties relatief meer duurdere huurwoningen gingen bouwen (net onder de liberalisatiegrens).

Op p. 79 wordt aangegeven dat begin jaren zeventig soms 90.000 sociale huurwoningen per jaar werden gebouwd (tegen 60.000 koopwoningen). Begin jaren negentig waren dit er nog circa 25.000. Tussen midden jaren negentig en begin deze eeuw halveerde de huurwoningproductie verder tot circa 13.000 woningen. Sindsdien krabbelde de productie weer op, met name toen discussie ontstond over de grote reserves van woningcorporaties. Na de financiële crisis van 2008 zakte de productie weer in. Deze cijfers betreffen door RIGO bewerkte CBS cijfers, zie figuur 5.5 uit de Meta-analyse (bijlage bij Kamerstuk 33 194, nr. 2) die de commissie heeft laten uitvoeren.

De geliberaliseerde huursector is steeds kleiner geworden. Dit hogere huursegment is uit de markt geprijsd. Immers, wie het kon betalen, ging niet privaat huren maar kopen. Dat had onder meer te maken met de fiscale stimulering van de eigen woning. Daarbij, een koopwoning leverde door de prijsstijging uiteindelijk geld op, huren was dan weggegooid geld. Wie een koophuis niet kon of wilde betalen, bleef gewoon zitten in de gereguleerde huursector. Dit leidde tot scheefwonen.

De geliberaliseerde huursector zal een aantrekkelijker alternatief moeten worden, met name ook voor kopers. Het is daarom van belang dat belemmeringen voor doorstroming tussen gereguleerde huur en vrije huursector enerzijds en tussen koopsector en vrije huursector anderzijds worden geslecht.

Aanpak van scheefwonen is een voorbeeld van belemmeringen die zou moeten worden geslecht.

Met het beperken van de hypotheekrenteaftrek en het streven naar meer marktconforme huren zijn reeds betekenisvolle stappen gezet om te zorgen dat huren en kopen een beter alternatief voor elkaar vormen.

De commissie heeft geen onderzoek gedaan naar de wijze waarop deze belemmeringen zouden moeten worden geslecht. Het is aan de Kamer om daar verder haar gedachten over te vormen. Wel geeft de commissie aan dat onder andere het verdienmodel van woningcorporaties enerzijds en de publieke randvoorwaarden, zoals huurprijsbeleid en afspraken over huurwoningproductie anderzijds met

de doelstelling om betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens te bouwen in overeenstemming moet worden gebracht. De enquête woningcorporaties gaat mogelijk in op de manier waarop dat het beste gestalte kan krijgen.

In de proloog op p. 22 wordt de woningmarkt aan de hand van drie groepen landen beschreven.

Nederland kent net als het Verenigd Koninkrijk en Denemarken een dynamische woningmarkt, gericht op doorstroming en bouwen aan de bovenkant van de markt. De commissie heeft niet geconstateerd dat bouwen aan de bovenkant noodzakelijk is voor doorstroming.

77

De commissie beveelt in aanbeveling 18 aan om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een vereveningssysteem tussen verschillende gebieden in Nederland. Op welk deel van de woningmarkt heeft deze aanbeveling betrekking? Op de koop- en huurmarkt in zijn totaliteit of onderdelen daarvan? En hoe ziet de commissie dit in de praktijk voor de koopmarkt en voor de huurmarkt? Wat betekent dit voor de marktwerking van de woningmarkt en de positie van marktpartijen?

De commissie beveelt aan daar onderzoek naar te doen. Uiteraard moet bij het doordenken van de precieze vormgeving goed worden nagedacht over de effecten hiervan op de marktwerking en de positie van marktpartijen. Het is aan kabinet en Kamer om hier verdere invulling aan te geven. Te denken valt aan de corporaties.

78

De commissie stelt in aanbeveling 19 dat er een extra impuls nodig is om de energiekosten integraal onderdeel te laten zijn van de totale woonlasten. Kan de commissie dit nader onderbouwen in relatie tot de conclusies en wat deze extra impuls precies behelst in inhoud en financiën? En waaruit blijkt volgens de commissie de relatie tussen lagere maandlasten en daarmee lagere financieringsrisico's? En hoe verhoudt zich de voorgestelde verruiming van de hypothecaire financiering zich tot de eerdere stelling van de commissie dat de verbreding van de financiering de vraagprijs opdreef?

Mensen moeten meer huis voor hun geld krijgen, dat kan onder meer door energiezuinige huizen. In de koopsector zou het feit dat energiezuinige huizen lagere maandlasten en daardoor lagere financieringsrisico's kennen, weerspiegeld kunnen worden in ruimere financieringsmogelijkheden. Dit laatste zou bijvoorbeeld via de Nibud-systematiek, waarmee de leenruimte voor een huishouden wordt vastgesteld, kunnen worden bevorderd.

De commissie geeft in aanbeveling 2 aan dat in tijden van prijsdaling ook verantwoorde verruiming tot de mogelijkheden behoort.

79

Hoe staat de commissie tegenover marktconforme huren voor mensen met een inkomen lager dan modaal en in het bijzonder de groep hierbinnen die geen recht heeft op huurtoeslag? Kan zij hierbij ook ingaan op de betaalbaarheid hiervan?

De commissie heeft hier geen onderzoek naar gedaan. Er zijn afspraken over welke inkomens voor huurtoeslag en/of een corporatiewoning in aanmerking komen.

80

Kan de commissie met het oog op aanbeveling 18 haar visie geven op het minimale rijksbudget voor stadsvernieuwing en wijkontwikkeling?

Nee. Daar heeft de commissie geen onderzoek naar gedaan.

81

In welke mate heeft het ontbreken van een voldoende groot segment geliberaliseerde huurwoningen bijgedragen aan de toenemende vraag naar koopwoningen? Hoe groot zou het segment geliberaliseerde huurwoningen moeten zijn om tot een gezond functionerende woningmarkt te komen?

De commissie heeft hier geen onderzoek naar gedaan. De vraag naar de gewenste omvang van de geliberaliseerde huurmarkt is evenmin een vraag die de commissie heeft willen beantwoorden. Wel constateert de commissie dat de omvang van de geliberaliseerde huursector vooral een *gevolg* is van een marktsituatie, waarbij kenmerken van deze sector een rol spelen evenals marktontwikkelingen in de koopsector.

82

Welke signalen zijn bewust genegeerd door de overheid en toezichthouders in de periode 1994–2008 die duiden op een verband tussen de sterk verruimde financieringsmogelijkheden voor koopwoningen en waardeontwikkeling?

De commissie komt niet tot de conclusie dat er bewust signalen zijn genegeerd. De commissie constateert dat er in den brede weinig besef was van de «economische wetmatigheid» dat een sterke verruiming van financieringsmogelijkheden (ten opzichte van inkomens- en waardeontwikkeling van woningen) leidt tot het opdrijven van de huizenprijs. Tegelijkertijd heerste er een groot optimisme onder diverse partijen, leidend tot grote risico's die werden genomen.

Door de toezichthouder De Nederlandsche Bank (DNB) en later de Autoriteit Financiële Markten (AFM), wetenschappers en consumentenorganisaties is herhaaldelijk gewaarschuwd voor de oplopende nationale hypotheekschuld en de toename van het aantal tophypotheeklen. Deze waarschuwingen kwamen laat, waren niet krachtig genoeg en vonden pas na het uitbreken van de financiële crisis in 2008 een gewillig oor bij alle partijen.

Pas toen de huizenprijzen over de top waren werd er beter geluisterd naar waarschuwingen. In 2006 kreeg de AFM bevoegdheden om toezicht te houden op financiële dienstverlening en om boetes op te leggen aan banken die teveel geld leenden aan consumenten in verhouding tot hun inkomen. Pas nadat DNB en AFM in 2009 kwamen met een onderzoek over de hypotheekmarkt en DNB in 2000 met een onderzoek over het bancaire hypotheekbedrijf werd er geanticipeerd op de waarschuwingen.

83

Achteraf gezien wordt de visie breed gedeeld dat meer financieringsruimte heeft geleid tot hogere huizenprijzen. Is ook de vraag gesteld wie er naast de banken en eigenaren belang hadden bij hoge huizenprijzen? Spelen banken daarbij de hoofdrol?

De commissie constateert dat de leenomvang in de tijden van prijsstijging, fors is toegenomen: door een aantal relatief autonome ontwikkelingen (inkomenstoename, rentedaling, etc.), maar zeker ook door het oprekken van hypotheekvoorwaarden en gewijzigde hypotheekproducten. Banken hebben hierin een belangrijke rol gespeeld en hierbij grote opbrengsten behaald.

Ook andere partijen hadden belang bij de hoge prijzen, iedereen kon eraan verdienen, want een hoge prijs betekende hogere marges voor alle betrokkenen. De commissie heeft in het rapport uitvoerig uiteengezet waar dit toe leidde. Korthedshalve wordt hier verwezen naar hoofdstuk 3 van het eindrapport.

Er was evenwel een grote vraag naar dergelijke producten. De commissie constateert echter dat de consument gevolgen en risico's vaak onvoldoende scherp had en dat banken de zorgplicht beter hadden kunnen vervullen.

84

Hoe groot was gemiddeld de marge van de banken op de hypotheek in elk van de jaren in de reeks 1994–2012?

De commissie heeft geen onderzoek gedaan naar de marge van banken op de hypotheek.

85

Hoeveel procent van de geplande 650.000 woningen is daadwerkelijk gerealiseerd in de periode 1995–2004?

Uit de evaluatie Verstedelijking VINEX, 1995 tot 2005 (bijlage bij Kamerstuk 27 562 nr. 10) blijkt dat de woningbouwopgave van VINEX landelijk gezien in kwantitatieve zin is gehaald. Landelijk zijn er zelfs meer woningen toegevoegd dan afgesproken in het totaal van de convenanten. Er is 105% (680.000) van de VINEX-opgave gerealiseerd, maar er zijn 43.000 woningen te weinig in de VINEX regio's gebouwd. Per regio zijn er wel flinke verschillen. Een aantal regio's (met name veel Kaderwetgebieden) heeft duidelijk minder toegevoegd dan was afgesproken in de convenanten, andere meer. Voor nader informatie over de VINEX realisaties verwijst de commissie naar het betreffende Kamerstuk.

Wel merkt de commissie op dat hier wordt gesproken over de oorspronkelijke opgave. In de tussentijd wijzigde (steeg) de vraag fors. Voorts wordt opgemerkt dat de VINEX doelstellingen aanmerkelijk later dan beoogd werden gerealiseerd.

86

Met hoeveel procent zou de woningwaarde minder zijn gestegen als de geplande aantallen uit de diverse convenanten/afspraken in de periode 1995–2004 en 2004–2012 daadwerkelijk gerealiseerd zouden zijn?

De commissie heeft geen onderzoek gedaan naar de relatie tussen aantallen en woningwaarde. Wel constateert de commissie dat in regio's waar relatief veel is gebouwd, zoals bijvoorbeeld in de regio Haaglanden, de woningmarkt duidelijk meer ontspannen is en de prijsniveaus lager liggen dan in kraptegebieden waar relatief weinig is gebouwd, zoals in Amsterdam.

87

Wat is de invloed geweest van de residuele grondprijsbepaling op de toename van de grondprijs in de periode 1995–2002?

De systematiek van residuele grondprijsbepaling heeft als zodanig niet direct geleid tot een toename van de grondprijs.

Deze residuele grondprijssystematiek was een gevolg van de gewijzigde verhoudingen op de lokale en regionale grond- en bouwmarkten. De diverse factoren die bijdroegen aan de nieuwe verhoudingen op regionaal

en lokaal niveau, zoals ook uitvoerig in het rapport beschreven, leidden er toe dat partijen in de bouwvolder afspraken maakten over de verdeling van de (residueel bepaalde) grondopbrengst. In tijden van aanhoudende prijsstijging, kregen partijen er belang bij de grondopbrengst te maximaliseren. Het was in het belang van alle partijen in de bouwvolder om in dit licht overaanbod te voorkomen, soms ook werd vertraging van projecten lonend. Zo had de residuele grondprijssystematiek indirect ook tot gevolg dat de schaarste verder toenam en daarmee de prijs werd opgedreven.

De commissie verwijst voor een uitgebreide toelichting naar hoofdstuk 3 van het eindrapport en in het bijzonder ook naar de schriftelijke en mondelinge inbreng van de heer Buitelaar (Kamerstuk 33 194 nr. 5 p. 62)

88

Bij welke partijen en in welke mate zijn de schaarstepremies beland?

Per project is het verschillend waar schaarstepremies in het kader van de grondproductie landen, maar ze slaan bij iedereen in meerdere of mindere mate neer: bij de grondeigenaar, de grondexploitant (gemeente, ontwikkelaar of woningcorporatie) en de eerste bewoner. De precieze omvang van schaarstepremies is onduidelijk, maar uit het verdiepingsonderzoek naar grondproductiekosten dat de commissie heeft laten uitvoeren (33 1942, nr. 2, p.72) blijkt naar inschatting van de onderzoekers dat circa 30% van de onverklaarde deel van de kosten kan worden gezien als schaarstepremie. Het onverklaarde deel wordt door de onderzoekers omschreven als de kosten die niet te verklaren zijn uit de geconstateerde reguliere prijsontwikkeling.

89

Waarop is de claim dat de huurprijs in Nederland met 50% wordt gedrukt, ten waarde van 14,5 miljard euro op jaarbasis gebaseerd? Uit welke soorten subsidie is dit bedrag samengesteld? Van welke vastgoedwaarderingsgrondslag gaat de commissie hier uit? Graag hierop een uitgebreide toelichting waarbij ook markteffecten, zoals schaarste en de daarbij horende kunstmatig hoge WOZ-waarden, worden meegewogen.

De commissie heeft deze constatering gebaseerd op het CPB document «Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt», nr. 165 uit 2008. Voor een uitgebreide toelichting verwijst de commissie naar het betreffende document.

90

Hoeveel woningen zijn door woningcorporaties in de periode 1995–2008 gebouwd of zijn door renovatie van bestaand bezit ontstaan met een huur tegen de liberalisatiegrens aan, die redelijkerwijs als directe concurrent voor een goedkope koopwoning aangemerkt kunnen worden?

De commissie heeft daar geen onderzoek naar gedaan. Voor zover de commissie bekend zijn daar ook geen landelijke cijfers over beschikbaar. Databronnen als <http://syswov.datawonen.nl/>, <http://statline.cbs.nl/statweb/> en http://www.cfv.nl/taken/informatievoorziening/de_corporatiesector_in_cijfers geven hier geen inzicht in.

91

Op welke grondslag wordt de waarde van het bezit van woningcorporaties gebaseerd, zoals bedoeld in de quote van de heer Boerefijn?

Dit is gebaseerd op de eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt. Corporaties mogen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 50% van de WOZ-waarde van de woning lenen. Zie voor meer informatie over het WSW <http://www.wsw.nl/>

92

Hoeveel woningen moeten er aan de Nederlandse voorraad worden toegevoegd om tot langdurig stabiele huizenprijzen te komen, en in welke (prijs)categorieën?

Daar heeft de commissie geen onderzoek naar gedaan. Huizenprijzen kunnen jaren en zelfs decennia afwijken van de lange termijn evenwichtsprijs. Dat kan grote gevolgen hebben voor de woningbouwmarkt en de schuldpositie van huishoudens. Omdat in een voorraadmarkt op korte en middellange termijn vooral de vraag de huizenprijzen bepaalt, dient de overheid hierop alert te zijn en, als er aanleiding daartoe bestaat, stabiliserend beleid te voeren.

93

Welke landen zijn effectief in het stabiliseren van marktontwikkelingen en hoe doen ze dat? Zijn daar de «perverse prikkels» weg?

De commissie heeft hier geen diepgravend onderzoek naar gedaan. Diverse deskundigen hebben de commissie gewezen op buitenlandse voorbeelden waarbij wordt getracht marktontwikkelingen te beïnvloeden. De commissie adviseert hier eventuele toekomstige beleidskeuzes door te laten inspireren en heeft het Deense en Canadese model als voorbeeld genoemd, omdat dat daar naar verluidt goed lukt. Met nader onderzoek zullen voor- en nadelen van dergelijke modellen beter in beeld gebracht kunnen worden en kunnen toekomstige beleidskeuzes grondig worden onderbouwd. Dit is aan de Tweede Kamer en het kabinet.