
4

Rapport tijdelijke commissie Huizenprijzen

Aan de orde is de voortzetting van het **debat** over het **rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen**.

(Zie vergadering van 20 juni 2013.)

De voorzitter:

De eerste termijn van de Kamer hebben wij reeds achter de rug en wij gaan nu luisteren naar het antwoord van de commissie. Dan zou het handig zijn als de commissieleden ook in vak-K gaan zitten. Mijnheer Knops, niet te bescheiden vandaag.

Ik heet de leden van de commissie welkom: de heer Verhoeven, commissievoorzitter, mevrouw De Boer, de heer Groot en de heer Knops. Wij missen vandaag de heer De Rouwe. Hij is afwezig vanwege familieverplichtingen. Ik geef het woord in eerste termijn aan de commissievoorzitter, de heer Verhoeven.



De heer Verhoeven (D66):

Voorzitter. Na een initiatief van Kamerlid Monasch eind 2011, na een Kamerbesluit hierover begin 2012, na tussentijdse verkiezingen in de afgelopen zomer, na een lange reeks gesprekken en schrijfsessies deze winter, na de presentatie van ons rapport op 10 april 2013 en na de inbreng van de Kamer vorige week, staan wij vandaag voor onze laatste taak als commissie, namelijk het beantwoorden van alle vragen en het voeren van een inhoudelijk debat over de huizenprijzen.

Ik dank de Kamer voor de inbreng met veel inhoudelijke vragen. In ons rapport hebben we in het voorwoord een gedicht van Jules Deelder gebruikt om de complexiteit van de materie te vangen. Ook de Kamer heeft vorige week haar poëtische kant getoond met een bijna lyrische inbreng. Laat ik daarom onze beantwoording beginnen met een kort gedicht om dit debat alsnog volledig recht te doen. Ik kies opnieuw voor een gedicht van Jules Deelder, dat als volgt luidt: "De onafhankelijke geest / gelauwerd en geprezen / wordt in stilte gevreesd / als gevaar voor de vrede / nagel aan de doodkist die geweten heet".

De opbouw van mijn betoog is als volgt. Eerst zal ik een korte inleiding geven over de commissie en het rapport. Daarna geef ik een reactie op de belangrijkste onderwerpen die vorige week uit de Tweede Kamer naar voren zijn gebracht: de precieze rol van de hypotheekrenteaftrek, de woningmarkt als markt, de keuze tussen remmen of stimuleren, decentralisatie versus centralisme en de rol van de huursector en woningcorporaties. Vervolgens ga ik bloksgewijs in op de gestelde vragen.

Ik begin met een korte introductie over het werk van de commissie. De discussie over de woningmarkt liep in de afgelopen jaren moeizaam. De feitenbasis met betrekking tot de woningmarkt was beperkt. Het was heel verstandig van de Kamer om hieraan een parlementair onderzoek te wijden. Hopelijk draagt dit bij aan de kentering die de heer

Bisschop van de SGP vorige week benoemde. Hij schetste de hoop dat het door dit rapport misschien allemaal goed komt. Laten we het hopen, al zal de politiek een kentering in de woningmarkt nooit alleen tot stand kunnen brengen, zo zeg ik ook in de richting van mevrouw Visser. Mede namens mijn collega's van de commissie spreek ik mijn dank uit voor de waardering van de Kamer voor ons rapport en voor de grote acceptatie van de analyse van de commissie. Dat laatste is ook precies het doel van parlementair onderzoek. Het gaat om het leggen van een grondig kennismoment in het debat. In die zin zijn de conclusies op basis van ons onderzoek ook het hart van ons werk. De aanbevelingen op basis van onze analyse blijken voer voor politieke discussie, zoals ook in de afgelopen maanden is gebleken. We juichen dat toe, want daarvoor zijn aanbevelingen ook bedoeld.

Met het rapport en het debat van vandaag zetten we hopelijk een eerste stap naar een samenhangende en gezamenlijke benadering van alle uitdagingen die er zijn. Dat is de commissie in elk geval veel waard. We moeten niet alleen praten over de hypotheekrenteaftrek, over huurwoningen of over de koopmarkt. Nee, we moeten praten over het geheel, over het totaal: over vraag én aanbod, over koop én huur en over de overheid én de markt. De heer Jansen van de SP vroeg waarom we niet met installateurs en toeleveranciers hebben gesproken. Hij complimenteerde ons overigens wel met de forse lijst van mensen die we wél hebben gesproken, waarvoor dank. De commissie heeft wel volledigheid nagestreefd. Ze heeft weliswaar niet in alle rondetafelgesprekken iedereen gehoord, maar tijdens de werkbezoeken en in de verdiepingsonderzoeken zijn ook deze geluiden en aspecten aan bod geweest.

Dat bleek ook al. Het is heel verleidelijk om in een ideologisch debat over meer markt of meer overheid terecht te komen. De commissie heeft dit niet willen uitlokken en is daarom in de aanbevelingen bewust heel feitelijk gebleven. Daarbij moeten we ons realiseren dat de woningmarkt noch een zuivere markt, noch een zuiver door de overheid geregisseerd geheel is, maar een van oudsher complexe mengvorm. De overheid heeft een rol, met huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, ruimtelijke ordening, volkshuisvestingsbeleid, bouwregelgeving en toezicht op financiële markten. De overheid is ook op verschillende niveaus aanwezig: het Rijk, de provincie, de gemeente en steeds meer ook Europa. De markt heeft, aan de andere kant, net zo goed een veelzijdige rol: projectontwikkelaars, bouwers, adviesbureaus, makelaars, maar ook corporaties met zakelijke belangen. En aan de vraagzijde zijn er hypotheekverstrekkers die in allerlei vormen een rol spelen. Daarbij omringt een nationaal en een mondiaal speelveld de woningmarkt. Het is dus niet correct om te zeggen dat de woningmarkt een vrije markt is.

Filosofische of politieke discussies over het samenspel van markt en overheid zijn op zich razend interessant, maar wat heeft de woonconsument daaraan? De heer Monasch van de Partij van de Arbeid zei het treffend: het ging al die jaren maar heel beperkt over de woonconsument, over de huurder, de koper en de belastingbetaler. De commissie is blij dat de Kamer in eerste termijn heeft aangegeven dat de commissie vooral de woonconsument centraal heeft gesteld en dat de Kamer heeft geconcludeerd dat met name hier een uitdaging ligt. Iedereen die mij vorige week vragen heeft gesteld, of die straks in het debat zal stellen, over actuele politieke kwesties of het huidige beleid, moet ik

gelijk teleurstellen. Dat is niet de opdracht van onze commissie. En ook diegenen die denken dat ik vlammeende uitspraken zal doen over meer overheidsregie, of juist meer marktwerking, die zullen van een koude kermis thuiskomen. Het was niet de opdracht van de commissie om pasklare antwoorden voor de problemen te bedenken en we hebben ook niet de pretentie dat we die hebben. Wel hebben we aanzetten en denkrichtingen gegeven, soms concreet en soms juist bewust wat minder concreet. Die bescheidenheid moet de Kamer ons gunnen, om zelf heel assertief en alert om te kunnen gaan met onze handreikingen en die te vertalen naar concrete politieke voorstellen. De commissie zal bijvoorbeeld niet en detail reageren op de voorstellen van de commissie-Van Dijkhuizen, waar de heer De Rouwe van het CDA om vroeg.

Ik zal steeds op basis van onze analyse toelichten waarom de commissie tot bepaalde denkrichtingen voor toekomstig debat is gekomen. Voor concrete invulling van aanbevelingen roep ik de Kamer op en nodig ik haar uit om het debat met de minister voor Wonen over dit rapport te voeren. Die minister gaf overigens op de dag dat het rapport naar buiten kwam aan het beleid niet te willen veranderen. In datzelfde interview gaf hij aan dat hij het rapport nog niet had gelezen. De commissie hoopt erop dat de minister het rapport op inhoud en naar waarde zal beoordelen en met een goede reactie komt.

Ik ga even in op een paar gemene delers, een paar rode draden uit de inbreng van de Kamer van de vorige week. Ik begin met de hypotheekrenteaftrek: het politieke taboe van het afgelopen decennium en ook in de commissie een punt van aandacht. Je kunt er niet omheen als je over huizenprijzen praat. Mevrouw Visser van de VVD en de heer Monasch van de PvdA gingen hier beiden op in, en zij citeerden allebei ongeveer precies de helft van onze aanbeveling en onze genuanceerde conclusie. Dat is geen toeval, want ze willen beiden eigenlijk, diep in hun hart, iets anders lezen dan in het rapport staat. Ik stel voor dat we daarom een brug slaan en nog wat verheldering geven op dit punt. De heer Koolmees doet nu een brug na, voorzitter!

Welke rol heeft de hypotheekrenteaftrek volgens de commissie gespeeld in de prijsontwikkeling? De commissie concludeert dat het beleid ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek in de onderzochte periode beperkt is veranderd. Het fiscale beleid zelf heeft de prijsstijging dus niet zozeer versterkt. Wel is met hypotheekproducten en steeds ruimere leenvoorwaarden steeds beter gebruikgemaakt van de aftrek. Eufemistisch is dit "optimalisering" gaan heten. Daarbij speelden de lage rente, de inkomensgroei en andere macrofactoren, waarop mevrouw Visser ook heeft gewezen, een rol bij een groeiende leenomvang, een steeds ruimere benutting van fiscale mogelijkheden en stijgende huizenprijzen.

Veel deskundigen hebben in onze gesprekken een verband gelegd tussen de aftrekmogelijkheden en het risico van prijschommelingen. De commissie constateert dat de overheid in tijden van prijsstijging meer had kunnen doen om deze stijging te voorkomen, niet alleen via de hypotheekrenteaftrek maar ook bijvoorbeeld via een lager bereik van de Nationale Hypotheek Garantie en het invoeren van maximale loans to value of loans to income. Zo had de prijsstijging kunnen worden geremd. De prijsstijging werd in die periode echter niet als probleem ervaren en dit is dus ook maar in beperkte mate gebeurd.

Over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek doet de commissie geen uitspraak. Dat is aan de Kamer en aan het kabinet. Wel heeft de commissie aanbevolen om na te denken over een meer woonvormonafhankelijk stelsel van financiering. We zien dat flexibiliteit steeds belangrijker is. Ook constateren we dat de geliberaliseerde huursector klein blijft en dat een geliberaliseerde huur nog geen reëel alternatief is voor een koopwoning. Dat heeft onder meer te maken met ons fiscale stelsel. We moeten dus naar de inrichting van het fiscale stelsel kijken. Hoe we dat doen, laten we aan de Kamer.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb toch nog een vraag over een zin uit conclusie 7 uit het rapport: "De hypotheekrenteaftrek zelf leidde overigens niet direct tot extra stijging van de huizenprijzen". De economische theorie zegt echter dat er een prijsstijging plaatsvindt als er hypotheekrenteaftrek of een verruimde hypotheekrenteaftrek is waarbij het aanbod niet naar rato toeneemt. Het is een soort koopkrachtstimulans voor degenen die in de markt zijn. Het aanbod wordt niet verruimd, want de vraag kan dat niet zo snel volgen. Dat leidt vervolgens tot prijsstijgingen. Dat is de economische theorie die volgens mij ook door heel veel economen in Nederland wordt onderschreven. Waarom concludeert de commissie dan toch iets anders?

De heer Verhoeven (D66):

Het gaat om een ingewikkeld samenspel van een aantal factoren. De commissie heeft geprobeerd die zo zorgvuldig mogelijk uit elkaar te halen en precies de vinger op elk aspect te leggen. Als je de vinger op het aspect van de hypotheekrenteaftrek legt, dan moet je twee dingen constateren. Allereerst was de hypotheekrenteaftrek er al en is die er in de onderzochte periode niet ineens gekomen of heel sterk veranderd. Op zichzelf, los van alle economische theorieën, kun je dus niet direct zeggen dat de hypotheekrenteaftrek het heeft veroorzaakt. Wel kun je zien dat het in het kader van andere aspecten, bijvoorbeeld macro-economische veranderingen, inkomensstijgingen, bevolkingsgroei en een lage rente, aantrekkelijker werd om producten te ontwikkelen op basis van die bestaande fiscale inrichting. Dat samenspel hebben wij geprobeerd heel genuanceerd in de conclusies neer te zetten.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik begrijp dat dus met name het woordje "extra" cruciaal is in deze zin. De heer Verhoeven zegt dat de hypotheekrenteaftrek er al was en dat het enige wat veranderde, is dat er creatiever gebruik werd gemaakt van fiscale constructies. En dat heeft tot die extra prijsstijging geleid.

De heer Verhoeven (D66):

U hebt het over "het enige wat veranderde", maar ik zou het anders bekijken. De onderzochte periode was een heel heftige periode met een totale verandering op het gebied van inkomensgroei en lage rente. Dat maakte dat de situatie bij huishoudens totaal anders werd. Daardoor zijn er allerlei producten bedacht die aansloten op de situatie. Die leunden op de al aanwezige fiscale inrichting. Daardoor ontstond die combinatie, dat vliegwieltje, dat onze commissie beschreven heeft.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

De heer Verhoeven zegt dat de overheid meer had kunnen doen bij de grote prijsstijgingen die we lange tijd gekend hebben. Dat is waar. Tegelijkertijd zegt hij dat die grote prijsstijgingen toen niet als probleem werden ervaren. Maar is dat niet juist het probleem?

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is inderdaad een van de problemen geweest. Er had meer kunnen gebeuren door in te grijpen in het mechanisme, zoals ik net in reactie op de heer Jansen probeerde te verduidelijken. Alleen vond iedereen het wel prima dat de prijzen stegen. Iedereen had zijn deelbelang bij grote prijsstijgingen. Als iedereen ergens belang bij heeft, komt er geen beleid om het te veranderen; dat hebben wij ook gezien. Iedereen keek als het ware weg omdat men het wel prima vond.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Dat gold natuurlijk niet voor de starters. Dat beschrijft de commissie ook in haar rapport. Die hadden namelijk wel degelijk een probleem. Als de prijzen sneller stijgen dan je inkomen heb je een groot probleem. Ik kijk echter ook naar de toekomst. We zitten nu nog steeds in de problemen, maar laten we hopen dat de prijzen over twee, drie jaar weer aantrekken. Stel nu dat ze snel aantrekken. Ik kan me voorstellen dat een hoop mensen dat geweldig vinden, want de restschulden verdwijnen dan weer snel achter de horizon. Maar gaan we dan niet weer in hetzelfde zwaard vallen?

De heer **Verhoeven** (D66):

Daarvoor is dit rapport van grote waarde. Veel mensen vinden dit rapport en de conclusies en aanbevelingen erin misschien overbodig omdat we inmiddels immers een woonakkoord hebben. Ik denk dat we in een nieuwe situatie in de toekomst dit rapport erbij moeten pakken om te bekijken wat we verkeerd hebben gedaan in de periode dat alles goed ging. Toen zijn we te optimistisch geweest en dachten we dat de groei eeuwig zou zijn. We hebben echter gezien dat dit niet zo was. Hopelijk is dit rapport een bijdrage aan voorzichtigheid op het moment dat we weer in de lift zitten.

De heer Van Klaveren van de PVV vroeg waarom de commissie prijsstijging van huizen negatief waardeert. Of moet ik zeggen "kennelijk negatief waardeert"?

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Nee, dat stelde de heer Van Klaveren niet. De heer Van Klaveren vroeg of het klopt, omdat in het rapport juist niet expliciet naar voren komt dat die prijsstijging negatief wordt gewaardeerd. Het was dus in vragende zin bedoeld.

De heer **Verhoeven** (D66):

Excuus, mijnheer Van Klaveren. In ons rapport staat niet dat prijsstijging iets negatiefs is en wij hebben dat ook niet willen zeggen. Als wij dat volgens de heer Van Klaveren hebben geïmpliceerd, was dat niet onze bedoeling. Hopelijk heeft de heer Van Klaveren iets aan het volgende. In zijn algemeenheid betekent een beheerste prijsstijging dat de

welvaart toeneemt en dat de vermogens van woonconsumenten toenemen. Een beheerste prijsstijging is op zich dus positief. Wij hebben echter ook geleerd dat een overmatige prijsstijging die langdurig bestaat en ver boven de inflatie en de bouwkosten uitgaat, een teken is van een slecht functionerende woningmarkt. Mensen die de afgelopen vijftien jaar een huis hebben gekocht, staan nu onder water. Door de hoge pieken en diepe dalen zijn er nu winnaars en verliezers. Het moment waarop je kocht, is bepalend voor de wijze waarop je er nu voorstaat. Een slecht functionerende woningmarkt heeft dus consequenties voor bepaalde mensen. In Nederland kwam dat onder andere door onnodige schaarste aan bouwlocaties, het gebrek aan een prikkel om voldoende te bouwen, onnodige overwinst in de bouwkolom en agressieve vormen van fiscaal gedreven hypotheekproducten. In die zin is overmatige stijging volgens de commissie niet positief te waarderen, maar een beheerste prijsstijging wel.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Wij hebben gezien dat met het aantreden van dit kabinet een aantal zaken fundamenteel is veranderd. Er is gemorfeld aan de hypotheekrenteafrek. Voor het eerst is er een fundamentele, grote wijziging aangebracht in het systeem en ook is de koppeling met de inkomstenbelasting losgelaten. Is dat fundamenteel en had de situatie van nu misschien op een andere manier meegenomen moeten worden in het rapport? De heer Verhoeven refereerde immers zelf al aan de waardedalingen en de huizenbezitters die onder water staan. Wij hebben het dan over meer dan een miljoen huishoudens en 65 miljard aan onderwaarde.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik zei zelfs in mijn inleiding al dat wij voor de verkiezingen in 2012 zijn begonnen met dit rapport. De onderzoeksopdracht was toen helder, namelijk: kijk terug naar een periode van enorme prijsstijging in de afgelopen decennia. Dat hebben wij gedaan. Wij hebben aanbevelingen gedaan die op basis van onze terugblik voor langere termijn van waarde zijn. Wij hebben niet geprobeerd om daarbij de laatste veranderingen in het kabinetsbeleid mee te nemen, simpelweg omdat dat niet de opdracht van de commissie was. Bovendien was de opdracht niet als zodanig geformuleerd. Onze aanbevelingen strekken veel verder dan het kabinetsbeleid, want die gaan over een veel langere termijn in de toekomst. De heer Dijkgraaf van de SGP vroeg daar net ook al naar.

Achteraf kunnen wij de extreme prijsexplosie in de periode 1995 tot 2008 als negatief voor de woonconsument waarderen. De kopers kregen in die periode weinig meer huis terug, maar wel extra schuld. Ook in Nederland had de woningmarkt de kenmerken van een zeepbel. Dat heeft de commissie opgeschreven.

De woningmarkt is geen gewone vrije markt. Dat zei ik al. Wij hebben niet voor niets een minister voor Wonen. Zo speelt naast de net al genoemde overheidsinstrumenten ook het gereguleerde beleid voor de ruimtelijke ordening een belangrijke rol. In Nederland hebben wij gezien dat dit beleid ongelukkige gevolgen heeft gehad. Juist in de tijd dat de inkomens sterk omhooggingen, de rente fors daalde en de vraag naar woningen toenam, ging het beleid voor de ruimtelijke ordening op slot. Wij hebben het dan over

het Vinex-beleid. Deels was dit een bewuste keuze. Door schaarste te creëren, konden de grondprijzen stijgen. Dat moest projectontwikkelaars en gemeenten compensatie bieden voor het wegvallen van bouwsubsidies. Dat maakte het mogelijk dat zij alsnog genoeg geld hadden om te bouwen. Ook was er de wens om open ruimte zo veel mogelijk te sparen. Het Rijk heeft bewust gestuurd op schaarste in die periode. Dat was de eerste reden.

Na 1990 pakte het beleid echter nog krappere uit dan bedoeld en dat was een tweede reden. De toch al krappe Vinex-doelstellingen werden bijlange na niet gehaald. Er bleken allerlei knelpunten te zijn en de bouwkolom, de bouwpartijen in de regio, kregen belang bij het voorkomen van overaanbod, bij extra schaarste dus. Er kwam achteroverleuningedrag. Projectontwikkelaars wachtten met bouwen. Projecten werden daardoor dus niet snel genoeg gerealiseerd. Gemeenten, aannemers, iedereen die erbij was betrokken, werd beloond met een extra prijsstijging, behalve de consument. De kosten waren voor de koper. Dit is ook een subtiele verklaring van de titel van het rapport. Heel veel mensen hadden hem nog niet begrepen, voorzitter, dus ik dacht: ik neem de gelegenheid te baat om deze nog één keer subtiel te duiden.

De voorzitter:

Als u eens wist hoeveel e-mailtjes wij hierover hebben gekregen ...

De heer Verhoeven (D66):

Die hebt u ook aan mij doorgespeeld. Ik heb daarom deze pasklare oplossing van het probleem bedacht.

Een derde reden waarom de woningmarkt geen normale markt is, is dat het lang duurt voordat het aanbod zich aanpast aan de veranderende vraag. De verstandige en wijze economen, over wie de heer Jansen het net had, noemen dat een "voorraadmarkt". Een concreet voorbeeld: stel dat de hypotheekrente daalt van 7% naar 4%, dan neemt de leenruimte voor mensen met meer dan een derde toe; het aanbod van woningen neemt dan echter nog steeds met hooguit 2% toe. In Nederland is die elasticiteit, die prijsbewegingsruimte, nog een stuk lager. Zo kunnen prijzen langdurig blijven stijgen, terwijl er toch een vraagshok is. En als mensen eenmaal gaan wennen aan stijgende prijzen, gaan ze die ook normaal vinden. Wij hebben dat gezien vanaf 1995. Mensen stonden in grote drommen te wachten voor een huis dat ze heel graag wilden kopen. Wat voor huis het was, deed er eigenlijk niet meer toe; als je maar het hoogste bod kon doen, want dan had je misschien dat huis. Mensen vonden dat in die tijd normaal. Zo ontstaan zeepbellen. Dit is naar de mening van de commissie in Nederland het geval geweest, met name in de periode 1995-2002.

Ten vierde heeft de commissie opnieuw vastgesteld dat er een gebrek aan concurrentie is in de bouw- en hypotheekmarkt. Deze vier elementen maken duidelijk dat we niet over de woningmarkt moeten praten als een vrije markt. Ik dacht dat het belangrijk was om dat nog eens uiteen te zetten.

De aspecten die ik net noemde, zijn van grote waarde bij de discussie over decentralisatie en centralisme, oftewel

de verhouding tussen markt en overheid op de woningmarkt. Dat is een niet onaanzienlijk punt, dat vorige week in de eerste termijn van de Kamer ook naar voren werd gebracht. De commissie benadrukt dat zij hierover geen ideologische positie zal innemen en ook niet heeft ingenomen. Het eeuwige debat over meer overheid of meer markt voert veel verder dan de woningmarkt. Wij als commissie kunnen daar nu niet een heel stellig standpunt over innemen. We kunnen wel stellen dat als markten goed functioneren, het belang van de consument daarmee is gediend. Waar scherp moet worden geconcurrereerd ten gunste van de woonconsument, wordt niet-luisteren naar de consument afgestraft, met verlies of het weglopen van klanten en misschien wel faillissement tot gevolg. Waar zoiets niet gebeurt, en de markt dus minder goed werkt voor de consument, kan de overheid de regie voeren. In antwoord op de vraag van mevrouw Visser: de commissie bedoelt daarmee niet nieuwe wetgeving of dwingende regulering van bovenaf. Het is belangrijk om dit even goed te zeggen. Wij hebben dat ook nergens opgeschreven, dat staat nergens. Wij bedoelen wel dat de overheid de decentrale partijen, de provincies en gemeenten, actiever moet gaan aanspreken op hun verantwoordelijkheid om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen om de groei van het aantal huishoudens op te vangen, om de bouw te bespoedigen als het te lang duurt. Wij bedoelen hier dus mee dat de overheid knelpunten en belemmeringen in de regelgeving wegneemt. Wij bedoelen ermee dat de overheid concurrentie bevordert op de bouwmarkt en de hypotheekmarkt, door transparantie te waarborgen. Wij bedoelen er ook mee dat de overheid actief bevordert dat mensen die hun eigen huis willen bouwen, dat ook kunnen. Kortom, de overheid als actieve marktmeester in het belang van de consument; niet de overheid als centrale staatsplanner.

Er zijn ook veel vragen gesteld over de beheersbaarheid van de leenomvang. Het procyclische beleid in de onderzochte periode heeft geleid tot een klepel die aan beide zijden doorslaat: eerst een enorme stijging van de woningprijzen en vandaag de dag een forse prijsdaling, met als gevolg dat sommige groepen hard worden geraakt omdat hun huis onder water staat. Het zou daarom goed zijn om een stabiel systeem in te richten waarin de leenomvang wordt begrensd; ook om de overheidsrisico's in termen van garantiestelling beheersbaar te houden. De commissie heeft er ook een aanbeveling over gedaan. We bepleiten een stabiel plafond in de mogelijkheden om te lenen, een grens aan het percentage dat je mag lenen ten opzichte van de waarde van je huis en ten opzichte van je inkomen, dus het aantal keren van het inkomen dat je mag lenen. Dat geldt in tijden van prijsdaling maar zeker ook in tijden van prijsstijging, zoals de heer Dijkgraaf zo-even vroeg, want dan wordt de kans op een zeepbel daadwerkelijk verkleind. Pas als dat meerjarig, dus op de lange termijn op orde is, kun je nadenken over het verruimd of versoepeld hanteren van normen richting bepaalde gevallen, maar niet eerder, zoals in Nederland is gebeurd en zoals nu ook in Duitsland gebeurt. Voor die discussie heeft het Canadese model een inspiratiebron geboden. Ik kom daar straks op terug.

De heer Dijkgraaf (SGP):

Ik zou wel graag iets meer van de commissie willen horen over de timing van dat soort maatregelen. Terecht geeft de heer Verhoeven aan dat er procyclisch is gehandeld. Het risico is evenwel dat we nu anticyclisch gaan handelen door heel snel normen aan te scherpen. Vandaag waren er ook

weer allerlei dingen in het nieuws. Zou het niet goed zijn om eerst te wachten totdat de markt gestabiliseerd is voordat eventueel gedacht wordt aan verdere aanscherping van de leencapaciteit?

De heer **Verhoeven** (D66):

Over de timing gaan we als commissie niet, maar we hebben deze discussie zelf ook uitgebreid aan de orde gehad bij de gesprekken met alle deskundigen, tijdens de werkbezoeken en op het moment dat we het rapport schreven. Nu kun je constateren dat de overheid een aantal dingen heeft gedaan wat betreft het begrenzen van de leenruimte. De heer Dijkgraaf vroeg zo-even hoe dat in de toekomst zou kunnen zijn. Als je het binnen dat plafond dat we hebben aanbevolen, goed op het orde hebt — zo ver is het nu dus nog niet — kun je ook kijken naar niet alleen het procyclisch handelen maar ook het non-cyclisch of anticyclisch handelen. Daar moet je dan wel eerst de bandbreedtes en de plafonds goed op orde hebben. Dus we hebben niet bedoeld te zeggen dat er nu iets moet gebeuren, maar dat je in algemene zin twee kanten op moet kunnen redeneren en dus niet een kant op.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Dat betekent dus dat de commissie er niet voor pleit om heel snel die loan to value ratio te verscherpen, maar dat zij er wel voor pleit om goed te timen en te kijken naar de markt hoe die prijsontwikkeling is en om wanneer die ontwikkeling stabiel is, te zorgen voor structurele oplossingen?

De heer **Verhoeven** (D66):

Exact. De commissie heeft in algemene zin een aanbeveling gedaan over het omgaan met de "loan to value"-ratio en de "loan to income"-ratio. We hebben bewust niet gezegd: het moet volgende week op dit niveau zitten. Dat is echt iets wat aan de Tweede Kamer en aan het kabinet is. We hebben in algemene zin gezegd dat als je iets wilt doen aan die huizenprijzen, dit een grote en invloedrijke factor is. Daar moet je dan dus naar kijken bij het maken van beleid. De invulling is niet aan de commissie.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Waar stopt volgens de commissie de eigen verantwoordelijkheid van de consument in dezen? Het is natuurlijk redelijk cruciaal als de overheid gaat bepalen hoeveel je kunt gaan lenen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat gebeurt nu ook al. Het percentage van je huis dat je mag lenen, is nu gemaximeerd op 104%. Volgens mij zijn er maatregelen genomen om dat van 106% naar 100% te brengen. Dus er is al een duidelijke grens. Er zijn ook afspraken met banken en er zijn codes over. Er wordt op dit moment dus al gereguleerd. Dat gebeurt overigens overal zo. In die zin is er al een rol van de overheid waar het gaat om de begrenzing van de leencapaciteit.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Ik stel die vraag met het oog op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. In het rapport laat de commissie zich daar niet heel expliciet over uit. U geeft zelf aan dat er in de sector zelf al een bepaalde afspraak is gemaakt over wat wel en niet kan, dit in samenspraak met de overheid. U geeft ook aan dat die eigenlijk aangescherpt kan worden, niet op korte termijn maar eventueel wel op lange termijn. Hoe verhoudt dit zich dan tot de eigen verantwoordelijkheid van de consument?

De heer **Verhoeven** (D66):

De consument heeft zelf ook een eigen verantwoordelijkheid, maar we zien in allerlei sectoren dat de consument transacties doet met bijvoorbeeld bedrijven of de overheid, waarbij er bij hen sprake is van een bepaalde zorgplicht, en dat er in algemene zin grenzen worden gesteld aan het verleiden of het aanzetten van de consument tot het afsluiten van bepaalde transacties. Daar zijn tal van voorbeelden van. Het is een samenspel waarbij er deels sprake is van een eigen verantwoordelijkheid. Het zou het aller-mooiste zijn als iedereen kon overzien hoe een hypotheek-product er uitzag en welke consequenties dat voor zijn financiële ruimte zou hebben. Dat is echter niet zo, dus zorgen we ervoor dat er ook goede informatie en grenzen zijn. Van dat samenspel is op dit moment sprake en over de leencapaciteit heeft de commissie gezegd: zorg voor een duidelijk plafond.

De heer **Van Klaveren** (PVV):

Dan vraag ik mij nog steeds af hoe dit zich verhoudt tot de gedragscode. Zegt de commissie eigenlijk dat de gedragscode niet deugt en aangepast moet worden? Heeft de commissie wat dat betreft geen vertrouwen in de markt in samenspraak met de overheid? Vindt de commissie dat harder moet worden ingegrepen? Mijn vraag betreft expliciet de verhouding tot de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Die gedragscode is er niet voor niets. De commissie gaat niet over de gedragscode. De gedragscode bevat een aantal onderwerpen waarop toezicht wordt gehouden en waarop beperkingen worden doorgevoerd, ook door de banken zelf, de financiers zelf. Dat vinden wij prima. Wij hebben in algemene zin gezegd — wij zijn daar heel helder over, maar de invulling is aan de Kamer — dat het plafond, de leencapaciteit, de leenruimte en het verleiden van consumenten om meer geld te lenen ondanks de eigen verantwoordelijkheid beperkt kunnen worden. De gedragscode zou daar een instrument voor kunnen zijn. Over de invulling, of het wetgeving of een code moet zijn en dergelijke, heeft de commissie gezegd dat zij niet gaat over die zaken. Het is altijd goed om je als schoenmaker tot je eigen leest te beperken. Wij hebben het bewust niet heel concreet met termen als "harder" of "verdergaand" ingevuld.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik had op dit punt ook een vraag gesteld. Ik begrijp dat de commissie zegt dat een maximum gesteld zou moeten worden, maar niet door ons. Zou het acceptabel zijn dat het maximum wordt gesteld door de AFM, door derden, of

bepleit de commissie om maxima in de wet te verankeren of op lager niveau een wettelijke basis te geven?

De heer **Verhoeven** (D66):

Wij hebben bewust het antwoord op de vraag over de inrichting van het plafond niet willen invullen. Ik wil de heer Jansen aanmoedigen om te zeggen dat de aanbeveling van de commissie over een plafond een goede en heldere aanbeveling is, gebaseerd op de eigen conclusies over de afgelopen twintig jaar, en om een voorstel te doen. Het is aan de SP om dat te doen, maar niet aan onze commissie. Ik hoop ook dat de heer Jansen dit begrijpt. Stel dat wij dit wel hadden gedaan, dan waren wij ons boekje ver te buiten gegaan. Dat zou niet verstandig zijn geweest.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Nu ben ik een beetje in verwarring over wat de commissie meer concludeert dan wat er al is. Er is op dit moment namelijk al een plafond vastgelegd in de afspraken van de Nederlandse Vereniging van Banken. Er is een plafond vastgesteld voor LTI en LTV, overigens met uitzonderingsbepalingen. Misschien is dat het punt waarvan de commissie zegt dat het zou moeten veranderen. Als de heer Verhoeven zegt dat de commissie over de vorm geen uitspraken doet, vraag ik mij af wat hij meer zegt dan al in de bestaande situatie geldt.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het gaat om twee zaken. De eerste betreft de langere termijn. Stel dat de huizenmarkt weer als een dolle in de lift gaat en iedereen denkt dat we door de crisis heen zijn, dat het weer fantastisch wordt en dat de boel kan worden opgerekt. Daarover zeggen we dat er een duidelijk plafond moet komen. Dat dit in het verleden is losgelaten en niet zo vanzelfsprekend was, blijkt uit de analyse van de commissie. Dat is een meerwaarde van onze aanbeveling. De tweede zaak betreft bijvoorbeeld het gebied van loan to value, de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van het huis. Op dat gebied zijn al zaken geregeld. De commissie heeft geconstateerd dat onze aanbevelingen voor een deel al worden uitgevoerd. Op het gebied van loan to income, het aantal keren je inkomen dat je mag lenen, zijn er echter veel minder duidelijke grenzen. Ook daarover zeggen wij: zorg voor een duidelijk plafond op lange termijn, met een heldere hoogte. Op die twee punten heeft de commissie een algemene aanbeveling gedaan op onderdelen waarop nog niets concreet geregeld is. Hoe dit geregeld moet worden, laat ik graag aan bijvoorbeeld de Tweede Kamer.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Toch nog een laatste poging, want ook op het gebied van LTI zijn afspraken gemaakt. Je mag globaal vier en half keer je inkomen lenen en dat loopt wat op naarmate je meer verdient. Zegt de commissie dat zij eigenlijk de ruimte in de bestaande regelingen — een bank mag afwijken als hij daarvoor een uitleg geeft — kleiner wil maken? Mijn observatie is juist dat een meerderheid van de Kamer de afgelopen jaren steeds heeft gezegd dat die ruimte voor de banken groter moet worden.

De heer **Verhoeven** (D66):

Volgens mij is het een goede metafoer, zeker omdat wij het over huizen en huizenprijzen hebben. Wij hebben gezegd dat er een plafond moet komen. Je legt een plafond op een bepaalde hoogte. Wij hebben niet gezegd hoe hoog het moet zijn, maar de heer Jansen zegt: stel dat het plafond er ligt, kan ik dan nog wel springen? Als het plafond op een hoogte ligt waarbij je nog steeds kunt springen, is dat prima, maar je moet niet met een trampoline vol door het dak heen willen. Het plafond moet een werkbare hoogte hebben en gekkigheden voorkomen. Het niveau van het plafond, de inrichting van de wettelijkheid daarbij, de gedragscode of wat dan ook, zijn allemaal dingen waar wij als commissie niet over gaan. Maar wij hebben wel geconstateerd dat het ontbreken van het plafond een probleem is geweest in de onderzochte periode.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij heeft de heer Verhoeven net zijn inleidende tekst gegeven op een aantal elementen om uit te leggen wat in zijn ogen wel en geen vrije markt is en wat de rol van marktordening is. Ik neem aan dat hij daarop terugkomt en dan zal ik erop interrumperen, maar dit punt is erg belangrijk. In de analyse geeft de heer Verhoeven aan dat de overheid meer had moeten doen aan de prijsstijging. Dat is een heel belangrijke constatering.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat hebben wij niet letterlijk zo opgeschreven.

De **voorzitter**:

Mevrouw Visser wil u iets anders vertellen.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Op pagina 8 staat bij punt 7 vetgedrukt: "De overheid had meer kunnen doen tegen de prijsstijging." Daarbij worden drie punten genoemd die de overheid had moeten doen. Het eerste is het beperken van de hypotheekrenteaf trek. Het tweede is het verminderen van het bereik van de NHG. Het derde is het invoeren van maximale "loan to value"- of "loan to income"-ratio's. Daarmee had de prijsstijging geremd kunnen worden. Dat is de constatering van de commissie op basis van de analyse.

De heer **Verhoeven** (D66):

"Kunnen" en "moeten" zijn cruciaal verschillende woorden. Mevrouw Visser stelt dat wij zeggen dat er meer had moeten gebeuren. Ik wil er geen woordenballet van maken, maar wij moeten elkaar wel serieus nemen. Wij zeggen: kunnen. Dat is een totaal andere conclusie. Als je zegt dat de overheid meer had moeten doen, dan zeg je dat zij het fout heeft gedaan. Als je zegt dat de overheid meer had kunnen doen, dan wijs je op de mogelijkheden die er waren om het beter te laten lopen. Dat zijn twee totaal verschillende dingen. Als het verschil op die manier duidelijk is, dan kan ik antwoord geven op de vraag van mevrouw Visser. De overheid kan invloed uitoefenen via het mechanisme dat ik aan de heer Jansen heb geschetst ...

Mevrouw **Visser** (VVD):
Voorzitter, mag ik eerst een vraag stellen?

De voorzitter:

Ik denk dat de heer Verhoeven eerst zijn verhaaltje moet afmaken.

De heer Verhoeven (D66):

Ik was in de laatste zin, die ik nu weer kwijt ben. Dat is jammer, want het was op zich een aardige zin. Ik schetste het mechanisme waarbij de hypotheekrenteaftrek als een soort basis diende om producten op te ontwikkelen. Daar heeft de overheid een rol en had zij dus meer kunnen doen. Dat hebben wij omschreven. Of de overheid dat had moeten doen, laat ik aan anderen. Wij hebben dat niet opgeschreven.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik had nog geen vraag gesteld, maar dat ga ik nu alsnog doen. De commissie analyseert dat de overheid meer had kunnen doen en doet vervolgens een aanbeveling. In aanbeveling 1 staat dat er, om grip op de huizenprijzen te kunnen houden, gesprekken dienen plaats te vinden. In aanbeveling 2 staat dat de overheid een stabiliserend beleid kan voeren als daartoe aanleiding bestaat. Daarin wordt alleen ingegaan op de "loan to value"-ratio's en de "loan to income"-ratio's. Misschien doet de heer Verhoeven de rol van zijn commissie tekort, maar hij zegt dat er meer gedaan kan worden op basis van loan to income en loan to value. Vindt hij dat de huidige wet- en regelgeving, de bestaande kaders en de inzet van de toezichthouder onvoldoende zijn? Suggereert hij aan de Kamer dat daaraan gewerkt moet worden? Of zegt hij hiermee dat het huidige kader voldoende is? Wij voeren dit debat niet voor niks. De commissie heeft een analyse gemaakt en doet een aantal aanbevelingen waar wij verder mee kunnen. Vindt de commissie op basis van haar analyse dat er meer gedaan moet worden met de "loan to income"- en "loan to value"-ratio's?

De heer Verhoeven (D66):

Ik ben een aantal keer geconfronteerd met vragen die iets verder gaan dan de aanbevelingen van de commissie. De commissie heeft twee dingen gedaan: heldere en concrete conclusies getrokken en algemene aanbevelingen gedaan. Op basis van de conclusies zijn patronen te zien en de commissie heeft gezegd: daarnaar kan worden gekeken. Aanbeveling 2 is daarvan een voorbeeld. Aanbeveling 1 overigens ook, evenals alle andere aanbevelingen. Bij aanbeveling 2 noemt de commissie inderdaad de mogelijkheid om via de loan to value en de loan to income wat te doen; dat plafond waarover ik net sprak. Mevrouw Visser vraagt mij of de commissie vindt dat dat niet ver genoeg gaat en dat scherper of strakker moet. Ik kan echter niet verder gaan dan zeggen dat de commissie vindt dat er een plafond moet zijn op basis waarvan wordt voorkomen wat in de afgelopen periode gebeurd is. Mevrouw Visser zegt dat ik mijn eigen commissie tekortdoe. Ik draai het om. Ik denk dat mevrouw Visser moet oppassen dat zij de Kamer niet tekortdoet. De Kamer moet komen met concrete voorstellen op basis van de algemene aanbevelingen van de commissie. Dat is het samenspel. Ik sta hier niet om te zeggen dat het huidige beleid te soepel is en strakker moet. Ik sta hier om te zeggen

dat we geconstateerd hebben dat een plafond helpt om ellende uit het verleden niet nog een keer te laten plaatsvinden.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik doe een nieuwe poging. Dat plafond is er. Er zijn kaders vastgesteld en die zijn door de toezichthouder met een gedragscode en een AMvB verankerd. De vraag is dan ook gerechtvaardigd of de commissie vindt dat er aanvullende stappen moeten worden gezet. De commissie heeft een analyse van de afgelopen jaren gemaakt en gezien welke stappen daarin gezet zijn. De commissie heeft ook gezien hoe de markt zich heeft ontwikkeld en wat de toezichthouder heeft gedaan. Vindt de commissie dat er meer stappen moeten worden gezet? Uiteindelijk is het aan de Kamer, in debat met het kabinet, om te besluiten hoe dit wordt aangepakt. De commissie doet de Kamer een aanbeveling op grond van de analyse die zij heeft verricht. De commissie stelt dat er een plafond moet komen. Ik zeg: dat plafond is er. Vindt de commissie dat plafond onvoldoende?

De heer Verhoeven (D66):

Als het plafond er zou zijn, dan zou naar de letter van de aanbeveling gehandeld zijn. Ik heb twee dingen gezegd. In de toekomst kan blijken dat het plafond heel gemakkelijk weggehaald wordt. Daarover is het rapport heel duidelijk. Ook is het plafond niet zo volledig als mevrouw Visser en de heer Jansen het doen voorkomen in de zin dat het helemaal duidelijk is voor zowel LTV als LTI. Als het plafond volgens de Kamer heel duidelijk is en dichtzit, dan vind ik dat prima. De commissie heeft gezegd: kijk eens goed naar die loan to income en die loan to value. Op het gebied van loan to income is er echt geen heel duidelijk beleid. Dat is er nu wel op het gebied van loan to value; het gaat van 106% naar 100% terug in een aantal jaar. Dat is in ieder geval "een plafond". Dat plafond kan ook op een heel ander niveau liggen. Dat blijkt uit internationale situaties. Ik vind dat wij niet moeten verzanden in een discussie over wat de commissie vindt van de precieze hoogte van het plafond. Het feit dat de commissie heeft gezegd dat er een plafond moet komen, gaat zo ver als de commissie kan en wil gaan.

Ik kom in mijn algemene inleiding tot slot te spreken over de woningmarkt, waarover ik overigens al een hoop vragen heb beantwoord. Ik kom te spreken over de woningmarkt als voorraadmarkt in relatie tot de krimpgebieden. De commissie is op bezoek geweest in Parkstad Limburg. Daar heeft zij gezien welke problemen gepaard gaan met de bevolkingskrimp. Sommige huizen daar staan jaren te koop, en staan nu leeg, terwijl de prijs met €40.000 is verlaagd. In dat soort gebieden dreigt voor iedereen vermogensverlies. Er ontstaat daar een prisoners-dilemma. Alle partijen in de woningmarkt — gemeenten, corporaties, banken en projectontwikkelaars — hebben er belang bij dat het overaanbod wordt gesaneerd. Iedereen kijkt en wacht echter op de ander. Ook dit vraagt om een bepaalde vorm van regie. De commissie denkt daarbij aan vormen van verevening tussen kraptegebieden en krimpgebieden. De wijze waarop dat moet gebeuren, is aan regering en parlement. Er zijn wel concrete voorbeelden te noemen. Ik wijs in dit verband op de brief van minister Blok die vorige week naar de Kamer is gestuurd. Daarin staat dat via de verhuurderheffing een aantal menu's is toe te passen waarbij voor een vorm van

verevening wordt gekozen tussen bepaalde gebieden. In de concrete actualiteit zijn er dus wel voorbeelden van.

Ik ga verder met een aantal blokken vragen, waarin ik probeer de Kamer zo goed mogelijk te antwoorden. Het eerste blok gaat over alles wat met de vraagkant heeft te maken. De Kamer heeft in eerste termijn vragen gesteld over hoe de commissie denkt dat prijsontwikkelingen moeten worden gemonitord, bijvoorbeeld in relatie tot de macro-economische onevenwichtigheidsprocedure. De commissie stelt echter voor om jaarlijks niet alleen over de ontwikkelingen van de huizenprijzen te spreken, maar ook over de onderliggende factoren en de oorzaken van prijsontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de woonconsument. Niet alleen vraagontwikkeling en leenomvang, waarover wij net al spraken, maar ook de aanbodzijde van de markt zou daarbij aan een kritische discussie moeten worden onderworpen. Het ligt voor de hand dat dit debat ook door de woordvoerders Wonen wordt gevoerd en dat de minister voor Wonen en Rijksdienst ter voorbereiding komt met een kabinetsrapportage over de ontwikkelingen op het gebied van de diverse relevante indicatoren.

De heer Jansen vroeg welke precieze indicatoren dat moeten zijn. Daarover gaat de Kamer natuurlijk zelf. De heer Jansen heeft daarvoor zelf al een aantal heel goede suggesties gedaan. Het zou mooi zijn als de Kamer dit in overleg met het kabinet snel ter hand neemt.

Mevrouw Visser van de VVD-fractie stelde een vraag over de effectiviteit van het financieel toezicht. Zij deed dit net ook in verkapte vorm. De commissie constateert dat ook de toezichthouders, met name de Nederlandsche Bank, onvoldoende duidelijk een signaal hebben afgegeven in tijden van prijsstijging. De Autoriteit Financiële Markten kreeg pas in 2007 bevoegdheden en is vervolgens daadwerkelijk beter gaan toezien op kredietontwikkelingen en leennormen. Wij spraken er echter net al over dat er collectief sprake was van een gebrekkige erkenning van het probleem van de enorme prijsstijging. De overheid, consumenten en diverse partijen namen de signalen evenmin serieus. De commissie constateert dat het toezicht inmiddels heel anders in elkaar zit, met strakke normen voor bijvoorbeeld de leencapaciteit en een goed functionerende Autoriteit Financiële Markten. Bij de huidige Autoriteit Consument & Markt, waarin de NMa is opgegaan, zijn verbeteringen opgetreden. In dit opzicht kan veel worden geleerd van de aanbevelingen uit de enquête naar het financieel stelsel die de Kamer heeft verricht, namelijk dat transparantie moet leiden tot beter inzicht in risico's van financiële producten, zeg ik ook tegen de heer Klaver.

De voorzitter:

Het is Van Klaveren.

De heer Verhoeven (D66):

Excuses, Van Klaveren. Ik verwar hem bijna met een collega die qua naam enigszins op hem lijkt. Transparantie zorgt ervoor dat de consument zijn eigen verantwoordelijkheid beter kan nemen. Als je als consument weet waar je aan toe bent, kun je een keuze maken. Als je als consument niet weet hoe het zit, als er geen transparantie is, kun je geen goede afweging maken. Daarin zit het samenspel ook, zeg ik nog een keer tegen de heer Van Klaveren. Meer transpa-

rantie leidt dus tot beter inzicht in risico's van financiële producten en een betere zorgplicht voor banken.

De heer Van Klaveren vroeg naar de rol van het consumentenvertrouwen in het rapport, in het bijzonder na het omslagpunt in 2008. Bij de mogelijkheden om een huis te kopen, speelt vooral de inkomens- en vermogensontwikkeling een belangrijke rol. Daarmee hangt het consumentenvertrouwen nauw samen. Hoewel de commissie geen specifiek onderzoek heeft gedaan naar het consumentenvertrouwen, blijkt uit CBS-cijfers dat het consumentenvertrouwen bijzonder laag is sinds 2008 en over het algemeen is gedaald, met een korte opleving in de periode 2009-2010. De afgenomen financieringsmogelijkheden hebben geleid tot vraaguitval en beperking van de doorstroming en tot het besluit van starters om te wachten met kopen. De aanhoudende discussie over de kredietverschaffing en de hypotheekrenteaftrek heeft die onzekerheid ook vergroot. We kunnen natuurlijk niet vaststellen in welke mate dat een rol speelt, maar dat het een rol speelt, lijkt voor zich te spreken.

De fracties van de SP en de PVV vroegen naar het begrenzen van de leenomvang. We hadden het daar zojuist ook al even over. De heer Jansen haalde de Duitse situatie aan en hij wil de loan to value verder verlagen, bijvoorbeeld in combinatie met bouwsparen. Ook is de vraag gesteld of de wettelijke regels voor overkreditering niet verder verduidelijkt moeten worden. De heer van Klaveren vroeg naar de eigen verantwoordelijkheid van de consument in dezen. Hij heeft ook gewezen op het risico van de verder inzakkende consumentenbestedingen en gevraagd hoe onze voorstellen zich verhouden tot de huidige gedragscode. Mevrouw Visser sprak eerder ook over de huidige Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Misschien is het voor mevrouw Visser interessant om naar aanleiding van haar vragen te horen dat de aanbeveling van de commissie om een plafond voor de leenruimte aan te houden nu juist onafhankelijk van de prijsontwikkeling is. We zeggen dus dat er onafhankelijk van de prijsontwikkeling een plafond zou moeten zijn. Dat staat dus los van de fiscaliteit en ook van het economische tij. De commissie constateert dat juist in tijden van prijsstijging de leenmogelijkheden steeds groter werden. Ironisch is dat de heer Jansen van de SP-fractie in zijn inbreng het Duitse model aanhaalde. Daarbij geldt de heel concrete stelregel dat mensen minimaal 20% eigen vermogen moeten meenemen en dus moeten investeren. Op dit moment stijgen de huizenprijzen daar ook. We zien dat in de situatie waarin de huizenprijzen stijgen en men 20% eigen vermogen moet meenemen, de strikte "loan to value"-ratio daar wordt losgelaten. Als de Tweede Kamer zegt dat de commissie algemeen blijft over de hoogte, de inrichting en de bouw van plafond, klopt dat. Ik bevestig dat, maar er is genoeg inspiratie in de ons omringende landen om te zien wat er gebeurt als je ingrijpt. Je kunt een hoger of een lager plafond kiezen, maar de commissie gaat daar niet over. Het is echter wel zo dat die discussie echt gevoerd moet worden en voor een deel al is gevoerd. Ik wil dat mevrouw Visser ook nageven. De commissie zegt dat we stappen in de goede richting zetten. Het is daarom op zich ook positief dat er een aanbeveling wordt gedaan in welke richting al stappen worden gezet. Of alle stappen echter al gezet zijn, laat ik voor een deel weer aan de Tweede Kamer.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik ben even kwijt op welke plek dit precies heeft gelegen. Ik meen me te kunnen herinneren dat de commissie zei dat dat de hoogte van het plafond ook gebruikt kan worden om, in een situatie van een min of meer overspannen koopmarkt waarbij de prijzen dus heel hard stijgen, de LTV wat omlaag te brengen, en om in tijden van slapte de LTV weer wat omhoog te brengen. Daarmee kun je een soort dempend effect creëren. Dit is toch een indicatie dat je het plafond kunt gebruiken voor een combinatie van financieel-economisch beleid en volkshuisvestingsbeleid.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik denk dat ik in mijn inleiding heb gezegd dat je in eerste instantie ervoor moet zorgen dat LTV- en LTI-plafonds meerjarig, op lange termijn, op orde zijn. Dat is de eerste aanbeveling. Je moet ervoor zorgen dat dat goed zit en dat dat stevig is. Daarna is er natuurlijk de mogelijkheid om daar niet alleen procyclisch maar ook in bepaalde gevallen op een versoepelde wijze mee om te gaan. Dat is het meedemen in twee richtingen waarop de heer Jansen volgens mij doelde. Je ziet dat ook in alle omringende landen. Ik noemde net Duitsland als voorbeeld en misschien is het goed om het op die manier ook helder te maken. In Duitsland heb je een laag plafond. Je moet 20% eigen geld meenemen, dus je krijgt een laag deel van je hypotheek van een bank. In Nederland ligt dat plafond een stuk hoger. In Duitsland wordt nu een discussie gevoerd over een versoepeling omdat de huizenprijzen daar zo stijgen dat starters daardoor in de problemen komen. In Nederland ligt dat plafond een stuk hoger en is de situatie dus heel anders. Wat de commissie betreft zou je op de lange termijn die discussie van twee kanten op denken wel kunnen voeren. Dat is zeker het geval.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik begrijp nog steeds niet wat de ratio van die koppeling is. De heer Verhoeven zegt dat je het anticyclisch zou moeten doen en dat snap ik. Vervolgens zegt hij echter dat in Duitsland de prijzen stijgen en dat de LTV daar omhooggaat. Nee, dan zou de LTV juist omlaag moeten gaan om daarmee die prijsstijging af te remmen. Het lijkt mij exact het tegenovergestelde van wat de heer Verhoeven in eerste instantie beoogde.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik denk het niet. Wij hebben teruggekeken op een periode waarin de prijzen enorm stegen. In die tijd is de ruimte om geld te lenen enorm omhoog gegaan. Om ervoor te zorgen dat procyclisch beleid niet in de toekomst bij stijgende huizenprijzen weer leidt tot dezelfde verhitting van de markt, hebben wij gezegd: leg nu een iets minder procyclisch plafond neer. De heer Jansen vertaalt het nu alsof ik heb gezegd dat wij anticyclisch moeten zijn. Dat is niet het geval.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dan lijkt het voorbeeld van Duitsland in dit geval niet erg te passen bij de analyse van de commissie. In Duitsland is dan exact het verkeerde beleid gevoerd — ik weet niet of dat zo is — en wordt er gewoon benzine op het vuur gegooid.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik zei ook niet voor niets, ik lees even voor uit mijn spreektekst: ironisch is dat de heer Jansen bij zijn inbreng juist het Duitse model aanhaalt. Ik vond dat inderdaad ironisch. De heer Jansen constateert nu zelf ook dat dit ironisch is, omdat het in zijn inbreng misschien niet helemaal geslaagd is als voorbeeld. Het is dus ironisch dat de heer Jansen dit voorbeeld aanhaalt. Ik ga hierop in en vervolgens verwijt de heer Jansen mij dat ik het voorbeeld uit Duitsland gebruik, dat hij nota bene zelf heeft gebruikt. Daarna komt de heer Koolmees ook nog even bij de interruptiemicrofoon staan om te zeggen dat de heer Jansen wel een punt heeft. Als wij op deze manier het debat voeren, wordt het verwarrend en volgens mij willen wij dat niet. Ik ben volgens mij heel helder, binnen alle voorzichtigheid die wij als commissie over de oplossing moeten hebben. Het is een complex probleem: een plafond, procyclisch, meebewegen, meedemen, het zijn allemaal zaken waar je naar kunt kijken. Wij hebben dat niet helemaal concreet ingevuld en wat zegt de Kamer vervolgens: de heer Verhoeven gebruikt slechte voorbeelden. Het zijn voorbeelden die de Kamer zelf inbrengt. Ik zou bijna zeggen: het moet niet gekker worden!

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De heer Verhoeven is opeens heel erg geagiteerd. Waar zou dat nu aan liggen? De essentie van het voorbeeld dat ik noemde, was dat, als wij de verlaging van de LTV, die wij nu al stapsgewijs naar 100% gaan verlagen, doorzetten in combinatie met bouwsparen, dit verstandig financieel-economisch beleid is en ervoor zorgt dat wij de toegang tot de woningmarkt voor de koopsector behouden. Ik dacht dat dit wel zou passen bij de lijn die de commissie had gekozen. Is dit in lijn met de gedachte van de commissie of ziet de commissie dit anders?

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is lastig te zeggen of het er wel of niet mee in lijn ligt. Ik kom dadelijk uitgebreid terug op een aantal vragen over dit kader. Omdat dit wel een van de punten is waarover de Kamer ook in eerste termijn al een aantal vragen had en omdat nu blijkt dat niet helder is wat de commissie wil en wat de commissie kan zeggen over dit onderwerp, zal ik in tweede termijn nog een keer proberen heel helder neer te zetten hoe wij het zien. In algemene zin denk ik dat het helder is. Wij hebben gezegd dat er een plafond moet komen dat ervoor zorgt dat de situatie uit het verleden, waarbij alles maar werd opgerekt en mee omhoog ging, wordt voorkomen. Dat is niet gelijk anticyclisch. Ik zou het eerder non-cyclisch willen noemen, of acyclisch maar dat is hetzelfde. Je zegt dan dat wij een iets objectievere benadering hebben op momenten dat de prijs als een gek omhoog of omlaag gaat. Dat is een helder punt van de commissie. Vervolgens hebben wij gezegd: als je dat nu op orde hebt en meer stabiliserende mechanismen beschikbaar hebt om ervoor te zorgen dat die prijs niet door het dak schiet, moet je maatwerk leveren door naar bepaalde groepen te kijken. Het is dan wel raadzaam binnen de bandbreedte van de verstandigheid te blijven.

De heer **Koolmees** (D66):

Het is altijd verstandig binnen de bandbreedte van verstandigheid te blijven. Ik wil de heer Jansen bijvallen. Het gebeurt niet vaak dat D66 de SP bijvalt. De heer Jansen had

net al een terecht punt. In Duitsland zie je nu dat de woningprijzen hard zijn gestegen — ze hebben daar inderdaad een veel gezondere woningmarkt omdat ze veel meer eigen vermogen hebben — maar dat het voor starters moeilijker wordt om een huis te kopen. Wat zie je dan? De politiek gaat zich ermee bemoeien en gaat de leenvoorwaarden verruimen. Dezelfde discussie die nu in Duitsland wordt gevoerd, hebben wij tien jaar geleden ook in Nederland gevoerd. Wij moesten dus andere hypotheek aanbieden, aflossingsvrije hypotheek, en wij moesten meer kunnen lenen als starter, juist om de woningmarkt bereikbaar te houden. De commissie zegt nu dat je dat niet meer moet doen. Als wij weer in een situatie komen dat de woningprijzen gaan stijgen en dat de woningmarkt gezonder wordt, zul je juist niet moeten reageren op dit soort politieke signalen van verruiming van de kredietmogelijkheden om starters woningen te laten betalen. Dus in zekere zin heeft de heer Jansen een goed voorbeeld van wat de commissie juist niet wil. Hiermee gaat de overheid zich immers ontzettend mengen in de prijsvorming op de woningmarkt. De cruciale vraag is: wat is een gezonde prijsontwikkeling en wat is een beheerste prijsontwikkeling? Zou de heer Verhoeven daar nog eens wat over kunnen filosoferen? Liefst niet al te lang.

De voorzitter:

U haalt mij de woorden uit de mond.

De heer Verhoeven (D66):

Dat zou ik niet willen en ik kan ook heel kort filosoferen.

Over de vergelijking tussen Duitsland en Nederland hebben wij voldoende gezegd. In Duitsland ligt het plafond lager waardoor starters nu, bij deze stijging, in de problemen komen omdat ze meer eigen geld moeten meenemen. Bij een duurder huis is het aandeel eigen geld ook groter en dat geld hebben ze niet, maar mensen moeten nog steeds een huis kunnen kopen, dus is het logisch dat de overheid zich ermee gaat bemoeien. Onze commissie heeft geconstateerd dat dat in Nederland ook is gebeurd en dat dat nadelig kan hebben, omdat iedereen dan zegt: we moeten allemaal een huis kunnen kopen, laten we de boel gaan verruimen. Vandaar dat plafond. Nu redeneer ik even de andere kant op. Vervolgens zijn er ook mensen die nu in een lastige situatie zitten. Stel dat je op een gegeven moment een gezonde basis hebt gelegd, dan moet je wel maatwerk blijven leveren, bijvoorbeeld aan starters, maar doe dat dan binnen de grenzen van de verstandigheid. Het is heel ingewikkeld.

Ik wil overigens nog iets zeggen over die prijsontwikkeling. We hebben gezien dat een ongeveer 1% boven de inflatie, zoals het CPB ook in zijn model gebruikt, een beheerste, gezonde prijsontwikkeling is. Als het veel verder gaat, weet je dat het waarschijnlijk een terugval oplevert. Vervolgens kun je discussiëren over wat de overheid dan moet doen.

De heer Koolmees (D66):

Het punt is juist dat de afgelopen tien jaar veel discussies zijn gevoerd onder economen over terechte en onterechte prijsontwikkelingen. Met name de toetreding van meer vrouwen tot de arbeidsmarkt leidde tot een hoger gezinsinkomen en daarmee tot meer leencapaciteit. Is dat nou een

beheerste of een onbeheerste prijsontwikkeling? Dat is het lastige in deze hele discussie, zoals mevrouw Visser terecht aanhaalde. Is de prijsstijging voor een deel beheerst en voor een ander deel onverklaarbaar? Het IMF heeft in 2010 nog een rapport geschreven over Nederland waarin staat dat een deel onverklaarbaar was. Zo'n discussie is heel moeilijk politiek te voeren. Hoe zou je het zo kunnen organiseren dat het CPB of de Nederlandsche Bank op tijd aan de bel trekt zodra er sprake is van een onbeheerste prijsontwikkeling?

De heer Verhoeven (D66):

Daar hebben wij best een concrete aanbeveling over gedaan, namelijk om de minister te laten rapporteren over wat de indicatoren van de woningmarkt zijn. Dan kan de Kamer in ieder geval bekijken wat er gebeurt en zien dat er rode lichtjes gaan branden. Ik ben het met de heer Koolmees eens dat wij moeten oppassen dat de politiek gaat bepalen wat een goede en een slechte prijsstijging is. Daar heeft de commissie juist van gezegd: wees daar beheerst in.

De heer Monasch (PvdA):

Om te voorkomen dat je een soort politieke discussie krijgt, hebben wij het rentebeleid neergezet bij DNB en de ECB. Je kunt je ook voorstellen dat niemand is gebaat bij grote schokken in de prijsontwikkeling, bij te grote stijgingen of te grote dalingen. Je moet rustig werken vanuit het prijsniveau van dat moment. Je geeft wel wat ruimte maar met mate. Zou het een optie zijn dat die rapportage plaatsvindt, maar dat bijvoorbeeld DNB op een gegeven moment verantwoordelijk zou worden voor zo'n beleid, aangezien er een relatie is met andere zaken waar DNB over gaat?

De heer Verhoeven (D66):

Een optie is het zeker. Ik vind niet dat ik moet zeggen of het een goede optie is. Je moet echter wel signaleren wat er gebeurt. Als er heel stevige prijsstijgingen zijn, zouden er lampjes moeten gaan branden die in het verleden niet zijn gaan branden. Vervolgens zou je op basis daarvan moeten kiezen voor een systeem om dat te beheersen. Dan is de vraag of het aan de markt, de overheid, de Tweede Kamer of aan de Nederlandsche Bank is om dat te beheersen. Ik zou zeggen: aan de Tweede Kamer.

Uit ons onderzoek is gebleken dat een sterk stijgende leenomvang zich bijna een-op-een vertaalt in een hogere prijs. In 2008 zijn wij massaal meer gaan lenen, maar wij hebben er niet meer huis voor gekregen. De commissie heeft daarom voorgesteld strikter vast te houden aan een bovengrens. Ik heb dat net een plafond genoemd. Het kabinet heeft een verlaging ingezet in het woonakkoord ten aanzien van de loan to value, niet ten aanzien van de loan to income, zeg ik nogmaals tegen mevrouw Visser. Daarnaast zit het hem ook in de handhaving. Er kon in de tijd van extreme prijsstijgingen in het verleden gemakkelijk van de "loan to income"-norm worden afgeweken. Dat is ook veelvuldig gebeurd, vaak zonder goede motivatie. Daar ziet de AFM nu gelukkig beter en scherper op toe.

De commissie heeft zich zoals gezegd niet willen mengen in het debat over de hoogte van de LTV- en LTI-normen. Van belang is vooral dát er een grens is, en dat daaraan in

de praktijk bij de handhaving wordt vastgehouden. Dan hoeven we in tijden van prijsstijgingen ook niet in te grijpen en leggen we niet, zoals in het verleden het geval is geweest, de basis voor een huizen crisis. Oftewel: dat is de goede manier om nieuwe zeepbellen te voorkomen.

De heer Koolmees heeft gevraagd hoe de commissie denkt, het aandeel eigen vermogen te vergroten. Hij heeft daarbij gewezen op mogelijkheden als BOUWSTEEN. Dat past in de aanbeveling van de commissie om de LTV te verlagen. In het geval van het systeem van BOUWSTEEN, de heer Vriesendorp, pleitte er in het FD voor dat de overheid dat zou moeten doen. Dat kan. Dit moet zeker aan de minister worden voorgelegd.

Verschillende leden hebben de concurrentie op de hypotheekmarkt aan de orde gesteld. De commissie heeft hierover een aanbeveling in het rapport aangenomen, waarbij ze gebrek aan concurrentie heeft geconstateerd. Daardoor is de rente significant hoger dan in het buitenland. De ACM heeft dat in recent onderzoek laten zien. Veel vragen van de Kamer gaan over de manier waarop we daarmee om zouden moeten gaan. De problemen worden deels veroorzaakt door de crisis en de nationalisatie van banken, deels omdat buitenlandse spelers zich massaal hebben teruggetrokken van de Nederlandse markt. Een zorgelijk punt. De rente is hoog, wat de bereidheid beperkt om een huis te kopen.

Op de wenselijkheid van een prijsleiderschapsverbod — de heren Koolmees en Nijboer hebben daarover een motie ingediend — kan de commissie niet ingaan. Namens de commissie bevestig ik wel de noodzaak van transparantie over rentetarieven en van meer concurrentie tussen partijen. Niet voor niets hebben we de parallel met de energiemarkt gemaakt, waarbij de NMa, nu ACM geheten, permanent toezicht houdt op de tarieven en de concurrentiegraad op de energiemarkt. Hoopgevend zijn wel de toetreding van NIBC en de toenemende interesse van Duitse banken om toe te treden tot de Nederlandse hypotheekmarkt.

De heer Jansen vroeg naar de Deense obligatiefinanciering. Hij wees er daarbij op — hij heeft in zijn inbreng veel geput uit het buitenland — dat de Deense hypotheekmarkt op dit moment niet florissant functioneert. Met inspiratiebronnen uit Canada en Denemarken heeft de commissie geen panacee willen voorstellen. Maar de uitgangspunten daar zijn wel goed: meer transparantie en minder risico bij de financiering of herfinanciering van hypotheek. Het voordeel van het Deense model is transparantie. Want tegenover een hypothecaire lening staat een obligatie met een vastgesteld rendement. Twee kenmerken zijn cruciaal in het Deense model. Het eerste is ringfencing: de hypotheekbank wordt apart gezet van de bankbalans. Hypotheken worden volledig gefinancierd op de kapitaalmarkt. Grootbanken kunnen spaartegoeden dan volledig gebruiken voor bijvoorbeeld het mkb. Daar is geen concurrentie tussen. Het tweede is het balansprincipe: bij het verstrekken van een hypotheek wordt een obligatie uitgegeven met dezelfde karakteristiek. Er is dus geen mismatch en ook geen herfinancieringsrisico. Ze lopen even lang. Dat systeem is stabiel dan kort geld gebruiken voor langlopende hypotheek. Dat noemen we

looptijdtransformatie. Kort geld lenen is goedkoper, dus zijn er mooie winsten. Totdat het misgaat op de financiële markten. Dat hebben we gezien. Dan wordt de herfinanciering ineens heel duur, met alle gevolgen van dien, zoals hogere rentetarieven. Het is dus zaak hypotheek van meer langetermijnfinanciering te voorzien. In Canada staat de overheid daarbij garant, in Denemarken weer niet. Uiteraard is het risico van verliezen niet geheel weg, want iemand zal altijd het verlies moeten nemen. Maar langetermijnfinanciering verkleint in het algemeen de risico's.

De heer Paulus Jansen (SP):

Geldt de langetermijnfinanciering ook voor de vraagzijde? Met andere woorden: is het impliciete advies van de commissie aan degenen die een hypotheek willen nemen, dat ze geen hypotheek met een variabele rente moeten afsluiten? Of zegt de heer Verhoeven dat het voor de banken zelf, zeg maar voor de financieringskant, aantrekkelijker is om lang te financieren?

De heer Verhoeven (D66):

De voorbeelden die ik net noemde, zijn met name gericht op de bank.

De heer Paulus Jansen (SP):

Als veel kopers, eigenhuisbezitters, met variabele rente zouden lenen, dan is het principe van de Deense obligatie dat je ook variabel die obligaties gaat uitschrijven. Dan is het dus onmogelijk. Dat lijkt me vrij complex. Misschien weten anderen het wel. Ik denk dat er een discrepantie kan ontstaan tussen de vraagkant, namelijk de keuze van de hypotheekvorm, en de financieringsvorm. Is dat dan geen probleem?

De heer Verhoeven (D66):

Dat kan ik niet geheel overzien. Het zou kunnen. Ik wil hierop in tweede termijn terugkomen. Ik snap de vraag van de heer Jansen wel, waarbij het gaat om het langetermijnperspectief van de bank en dat van de consument die voor een bepaalde periode een lening met variabele rente afsluit. Ik wil daar in tweede termijn graag nog op ingaan. Ik kan niet nu even zeggen of het een gevaar is of niet, maar het punt is helder.

Ik ga weer terug naar de heer Jansen, die vroeg naar de precieze invulling van de aanbeveling van de commissie over pensioenopbouw en vermogensopbouw in de eigen woning. Er ontstond zich een interruptiedebatje met de heer Koolmees. Samen kwamen de heer Koolmees en de heer Jansen, die in dit debat toch al een beetje samen optrekken, tot de conclusie dat het in Duitsland meer voor de hand ligt om eigen vermogen in de woning te steken omdat daar minder pensioenpremie wordt betaald. Zowel de heer Jansen als de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid heeft erop gewezen dat hiermee niet noodzakelijkerwijs de betaalbaarheid van wonen voor alle groepen verbetert. Mensen met lagere inkomens bouwen immers minder pensioen op en hebben dus ook minder de mogelijkheid om vanuit hun pensioenpot geld in de woning te steken. Kapitaalopbouw via woning en pensioen moet meer in samenhang worden bekeken, maar ook hierbij gelden kanttekeningen. In een recent advies van de Wetenschap-

pelijke Raad voor het Regeringsbeleid over de koppeling van arrangementen voor wonen, zorg en pensioen staan waarschuwingen om de eigen woning als belangrijke financieringsbron voor pensioen of zorgkosten in te boeken, al is het maar omdat een flink deel van de bevolking helemaal geen eigen woning heeft. De SP-fractie stelt dat in Duitsland een slimme balans voor pensioen en eigenwoningbezit is ontwikkeld. In onze ogen is dit een interessant punt voor een vervolgdebat, bijvoorbeeld met de minister.

De prijsstijging heeft geleerd dat het inzicht in financiële producten en risico's soms te wensen overliet. Tegen de heer Van Klaveren, inmiddels vervangen door zijn collega, de heer Fritsma, zeg ik wel heel graag dat er uiteraard een eigen verantwoordelijkheid van consumenten is. We moeten echter ook constateren dat er goed gebruik is gemaakt van het algehele optimisme in de markt. De commissie beveelt dan ook niet voor niets aan om de positie van de consument te versterken, de zorgplicht van banken te versterken, de transparantie te vergroten en het toezicht op dit alles te doen toenemen. De commissie hoopt van harte dat de Kamer hiermee in de komende tijd voortvarend aan de slag gaat.

Ik ga naar de andere helft van ons rapport, over het aanbod. Ik zie echter dat er nog een vraag is.

De voorzitter:

Er is nog een vraag van de heer Dijkgraaf. Ik hoop dat we er daarna een beetje inzicht in krijgen wanneer we richting de tweede termijn van de Kamer kunnen.

De heer Verhoeven (D66):

Ik kan daar nu al iets over zeggen. Ik heb nog ongeveer twaalf velletjes. Ik ben dus op ruim twee derde. Het valt dus juist nogal mee. Dat is heel positief. Ik denk dat ik nog zo'n tien à twaalf minuten nodig zal hebben, zonder interrupties. Als de Kamer zich daarnaar gedraagt, dan kunnen we volgens mij een heel mooie tweede termijn doen, met een ontspannen voorzitter.

De voorzitter:

De heer Dijkgraaf gaat het goede voorbeeld geven.

De heer Dijkgraaf (SGP):

Dat moet betekenen dat het lettertype op die pagina's behoorlijk groot is!

Het punt is natuurlijk wel dat je, als je de pensioenen koppelt aan het aflossen op de hypotheek, dat geld dan wel weer moet kunnen opnemen. Het zit dan namelijk op een gegeven moment in de waarde van je huis. Wij krijgen op dit moment heel veel e-mailtjes binnen, en de heer Verhoeven ongetwijfeld ook, van mensen die overwaarde hebben en die overwaarde willen gebruiken voor hun eigen pensioen, voor zorg of soms voor de financiering van de huizen van kinderen. Daar zit een groot obstakel, ook omdat het inkomen dan vaak aan de lage kant is, het vermogen aan de hoge kant is en banken zeggen: dat gaan we niet doen. Moet daar ook niet een heel stuk productontwikkeling op gang komen?

De heer Verhoeven (D66):

Dat lijkt mij evident. Op het moment dat je zegt dat er twee potten zijn die je meer als communicerende vaten zou moeten behandelen, dan krijg je natuurlijk heel veel e-mailtjes van mensen die vragen wat dat concreet voor hun huishouden betekent: ik zit in deze situatie, ik sta onder water en wil graag mijn pensioenpot benutten. Of: ik heb overwaarde en wil graag mijn pensioenpot vullen. Dat zijn allemaal scenario's waar je dan maatwerk voor moet leveren, dus daar kunnen producten op worden ontwikkeld, misschien ook gewoon door de markt. De overheid kan daar kaders voor bieden.

De heer Dijkgraaf (SGP):

Dat is wel een belangrijke vraag. Ik wil graag zien wat de commissie daarover heeft bedacht. Minister Blok zou kunnen zeggen dat de markt aan de gang kan gaan en de markt zou daarop kunnen reageren met een verzoek om duidelijke kaders. Wie moet hier nou het voortouw nemen?

De heer Verhoeven (D66):

Dat is bijna een ideologische vraag. Het is niet verstandig om nu heel duidelijk te zeggen dat de overheid moet zijn, of de markt. Uit de glimlach van de heer Dijkgraaf maak ik op dat hij snapt dat ik dat zeg. Wel is nu al een aantal stappen gezet, waarbij de overheid heeft gezegd dat dit moest worden uitgezocht. De overheid zou in ieder geval de stap kunnen zetten om te zeggen dat het misschien aardig is om deze kant op te richten; doe dat en we helpen daarbij. Vervolgens zal de markt ook zijn verantwoordelijkheid moeten nemen.

De andere kant van ons rapport betreft het aanbod. De ruimte in ons land is schaars en moet daarom worden gereguleerd door het ruimtelijk ordeningsbeleid. Er zijn varianten denkbaar waarbij het Rijk een min of meer sturende rol speelt en waarbij de uitvoering aan decentrale partners wordt overgelaten. De suggestie van de heer Jansen van de SP om een tweejaarlijkse benchmark te maken, zoals de benchmark van het Centraal Fonds Volkshuisvesting voor woningcorporaties, zou een onderdeel kunnen zijn. Welke variant ook wordt bedacht, het gaat erom dat de volgende zaken goed worden geregeld: monitoring, overleg tussen betrokken partijen, het signaleren van knelpunten en de decentrale partijen aanspreken op verantwoordelijkheden. Ik zeg opnieuw dat ik de invulling, zoals het voorstel van de heer Van Klaveren over een sanctiesysteem, graag aan de Kamer laat. Ik heb in mijn inleiding wel aangegeven dat in de praktijk geregeld blijkt dat er niet is gebouwd naar behoefte. De heer De Rouwe heeft in zijn eerste termijn het Brabantse voorbeeld aangehaald. Daar moet wat aan gebeuren door de markt open te breken door lagere overheden en partijen te prikkelen om voldoende te realiseren, kortom door voldoende bouwlocaties ter beschikking te stellen. De heer De Rouwe kijkt vanuit zijn huiskamer mee naar dit debat. Ik zeg tegen hem dat een situatie als in Brabant kan worden voorkomen door een speelveld te creëren, overheden aan te spreken op het belang van voldoende bouwen en de consument hier ook op aan te jagen.

Daarnaast adviseert de commissie een onderzoek naar de nadelige effecten van het recht op zelfrealisatie. De leden Koolmees, Visser, Jansen en Van Klaveren hadden hier

vragen over. Voor de commissie is aannemelijk geworden dat het recht op zelfrealisatie in de praktijk leidt tot minder concurrentie, en het de prikkels om snel en beter te bouwen verzwakt. Inperking van dit recht is echter niet eenvoudig. Het ligt niet in de reikwijdte van het onderzoek om oplossingen aan te reiken, maar de uitdaging is om de spanning te overbruggen tussen het belang van gezonde concurrentie enerzijds en het fundamentele recht op het vrij beschikken over eigendom anderzijds. Er moet immers wel voldoende worden gebouwd.

De heer Koolmees en mevrouw Visser vroegen naar het doorbreken van de praktijk in de bouwsector. De commissie is van mening dat in de bouwsector de woonconsument meer centraal moet komen te staan. De bouwsector was veel te veel met zichzelf bezig, en met het verkrijgen van maximale opbrengsten. Om dit te doorbreken is het belangrijk dat woonconsumenten meer zeggenschap krijgen en dat het hele proces inzichtelijker wordt. Particulier opdrachtgeverschap kan hierin een belangrijke rol spelen. Het draagt daarnaast bij aan een stabielere en kleinschaligere nieuwbouwmarkt. Daarnaast voorziet het in de behoefte van een groep woonconsumenten met bijzondere woonwensen. Meer particulier opdrachtgeverschap leidt tot meer transparantie. Daarvoor is wel nodig dat hiermee in de planvorming al rekening wordt gehouden. Het is namelijk een kwestie van goed bestemmen. In die zin gaan overheidsregie en particulier opdrachtgeverschap dus juist uitstekend samen, zo zeg ik tegen de heer Koolmees. Sterker nog, wanneer de overheid erop toeziet dat particulier opdrachtgeverschap regionaal in de planvorming wordt mogelijk gemaakt, wetende dat de vraag naar plekken voor particulier opdrachtgeverschap nog altijd groter is dan de mogelijkheden, gaan beide hand in hand.

Mevrouw Visser (VVD):

De heer Verhoeven gaat heel snel door een aantal zaken heen op het gebied van aanbod. Ik wil toch even teruggrijpen op het begin van zijn stukje over aanbod en de rol daarin van de rijksoverheid en de decentrale overheid. Daar heb ik in eerste termijn ook vragen over gesteld. Uit de beantwoording kan ik nog steeds niet halen wat de commissie als verantwoordelijkheid van het Rijk ziet. In de aanbevelingen staat dat het Rijk verantwoordelijk is voor ramingen, dat er meer gebouwd moet worden naar de reële lokale behoefte en dat het Rijk wel aanspreekbaar moet zijn. De vraag is nog steeds hoe de commissie de verantwoordelijkheidsverdelingen ziet wat betreft decentraal ingrijpen op de woningmarkt, wie daarvoor verantwoordelijk zijn en wat de rol van de rijksoverheid in dezen is. Wie is waarvoor verantwoordelijk en op welke manier?

De heer Verhoeven (D66):

De commissie ziet dat er in de onderzochte periode een stevige decentralisatie heeft plaatsgevonden bij de uitvoering van het bouwen. Er is steeds meer door lokale partijen gedaan, dus door gemeenten en bouwbedrijven, zoals mevrouw Visser ook zegt. Dat heeft geleid tot een beperkt aanbod en schaarste. Dat wil toch zeggen dat er in die zin niet tegemoetgekomen is aan de reële behoefte. Daarom hebben wij gezegd: zorg nou dat de rijksoverheid die partijen kan aanspreken als blijkt dat er niet tegemoetgekomen wordt aan de reële behoefte op lokaal niveau. Eigenlijk heeft decentralisatie in de onderzochte periode juist geleid tot

een gebrek aan reactie van het aanbod op de toenemende vraag.

Mevrouw Visser (VVD):

Maar pleit de commissie daarmee voor het terughalen van bepaalde verantwoordelijkheden op decentraal niveau? Ik begrijp het gewoon niet. We hebben zicht op de jaarlijkse nieuwbouwproductie in Nederland, dus we zien wat er landelijk jaarlijks wordt bijgebouwd, zowel in de huursector als in de koopsector. We kunnen dat gewoon met elkaar monitoren. We hebben zelfs vanuit Europa een indicator in de rapportage over de macro-economische onevenwichtigheden, waaronder die op de woningmarkt. We kunnen dat dus met elkaar monitoren. Wat stelt de commissie nu voor aan extra bevoegdheden voor het Rijk? Moet het Rijk ingrijpen? Klopt mijn interpretatie van het antwoord van de heer Verhoeven? Vindt hij dat het Rijk moet kunnen ingrijpen op lokale overheden — niet aanspreken dus, maar ingrijpen — om daadwerkelijk bouwproductie te realiseren?

De heer Verhoeven (D66):

Mevrouw Visser heeft het de hele tijd over het terughalen van bevoegdheden en dat soort dingen. Er staat geen enkele zin in het rapport waarin we zeggen dat bevoegdheden terug moeten worden gehaald of dat de overheid weer centraal moet gaan plannen. Dat staat nergens. Daar steeds naar vragen, is eigenlijk vragen naar de bekende weg. Het antwoord op die vraag is dus "nee".

Dan kom ik op wat mevrouw Visser denkt dat de commissie wel wil. Wij willen dat de overheid partijen in de regio kan aanspreken als zij niet bouwen terwijl er wel grote vraag is. Aanspreken begint bijvoorbeeld met het zeggen van: "goh, wat is het raar dat jullie allemaal wachten met het ontwikkelen van projecten waar wel degelijk vraag naar is". Een goede markt zou er namelijk voor zorgen dat producten waar vraag naar is ook daadwerkelijk gebouwd worden. Stel dat dit niet gebeurt, dan is er waarschijnlijk wat mis met die prachtige markt. Dan zou de overheid, in dit geval de nationale overheid, als marktmeester kunnen optreden en kunnen bekijken wat er aan de hand is. Dat is in de onderzochte periode niet gebeurd. Daardoor bleef het aanbod sterk achter, met alle bijdragende effecten aan de enorme prijsstijgingen van dien.

Mevrouw Visser (VVD):

Ik ga het nog een keer proberen. De heer Verhoeven suggereert dat ik dingen stel die niet in de rapportage staan.

De heer Verhoeven (D66):

Klopt. Dat suggereer ik inderdaad.

Mevrouw Visser (VVD):

U zegt namelijk dat het Rijk verantwoordelijk is voor de ramingen en waar nodig de regie moet kunnen nemen ten aanzien van de feitelijke productie. Het Rijk moet dus aanspreekbaar zijn op de bouwproductie op nationaal niveau. Uit de beantwoording, ook van net, blijkt dat het Rijk kennelijk de verantwoordelijkheid heeft voor lokale projecten. Het Rijk moet zich dus gaan verdiepen in tientallen projecten die op gemeentelijk niveau lopen, maar de heer Verhoeven

weet net als ik dat de problemen daar soms liggen aan de financiering of aan de gemeentelijke bouwvergunningen. In die ruim 400 gemeenten in Nederland die — dat is afhankelijk van de gemeente — vijf tot tien bouwprojecten hebben staan voor de komende tien tot twintig jaar, moet het Rijk dus gaan bekijken waarom daar niet gebouwd wordt, zelfs jaarlijks als blijkt dat er bepaalde afwijkingen zijn in de totale omvang van de bouwproductie die door het Rijk moet worden vastgesteld. De commissie stelt in de aanbeveling dat het Rijk verantwoordelijk is voor de ramingen en dat het Rijk op nationaal niveau daarvoor aanspreekbaar is. Daarmee suggereert de commissie dat het Rijk daarin een voortrekkersrol heeft, dat het daarop moet monitoren en dat het vervolgens de betrokken partijen moet aanspreken. Dat heeft de heer Verhoeven net in de beantwoording gezegd. Ik vind dat een vrij vergaande rol, zeker als ik bekijk hoe wij de verantwoordelijkheden in Nederland hebben belegd en op welke wijze daar uitvoering aan wordt gegeven. Om die reden stel ik de vraag, wat de commissie nu precies beoogt. Beoogt de commissie een verandering in de huidige samenwerking en bevoegdheden? Dat is volgens mij een zeer reële vraag.

De heer Verhoeven (D66):

Dat is ook een heel lange vraag. Ik zal proberen om die vraag goed te beantwoorden. Ik denk dat het Rijk verantwoordelijk is voor de ramingen. Dat wil zeggen dat het Rijk zegt: dit is ongeveer de geraamde behoefte. Vervolgens kan het Rijk bekijken wat er gebouwd is. Stel nu dat er in de bouw een enorm achterblijvend aanbod is, dan kan het Rijk bekijken waar hem dat in zit en bijvoorbeeld lokale partijen aanspreken. Mevrouw Visser suggereert dat de commissie daarmee zegt dat het Rijk op meer dan 400 plekken in het land met een vergrootglas moet bekijken wat er allemaal precies gebeurt en dat het Rijk dit alles gaat plannen en de gebieden daarvoor aanwijst. Dat is allemaal niet het geval. Wij hebben heel duidelijk aangegeven dat de rijksoverheid een rol kan spelen in het toetsen op momenten dat blijkt dat het aanbod niet de wens van regionale markt volgt. Het gaat om niet meer en niet minder. Ik hoop dat daarmee het misverstand tussen de commissie en mevrouw Visser helemaal uit de wereld is. Anders hoor ik het graag van haar in tweede termijn.

Tegen de heer Jansen zeg ik het volgende: onder particulier opdrachtgeverschap verstaan wij ook collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij geen specialistische kennis vereist is en gezamenlijk een professionele bouwbegeleider wordt aangetrokken. Het is daarbij geschikt voor alle soorten woonconsumenten en woningen in verschillende prijsklassen. Het gaat bijvoorbeeld om consumenten met bijzondere wensen, maar ook om consumenten die geïnteresseerd zijn in cataloguswoningen of in conceptueel bouwen. Er zijn tal van vormen en gradaties. Dit alles past binnen de noemer "particulier opdrachtgeverschap".

In Nederland komt particulier opdrachtgeverschap echter moeilijk van de grond. Dat heeft deels met onze cultuur te maken, maar deels ook met de beperkte mogelijkheden die tot dusver geboden worden om grond beschikbaar te stellen voor particulier opdrachtgeverschap. Nu de crisis de gemeenten met overvloedige grondposities dwingt om beter op woonvoorkeuren te letten en terughoudender te zijn met kostenverhogende regels en planprocedures, heeft particulier opdrachtgeverschap de wind in de rug, ook omdat dit leidt tot meer kwaliteit. Dat is gebleken uit onderzoek. De

commissie juicht dit toe en beveelt aan dat het in elke gemeente in Nederland mogelijk moet zijn om particulier opdrachtgeverschap toe te passen, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ben wel benieuwd welke bron de commissie heeft om te concluderen dat particulier opdrachtgeverschap in den brede — dus ook in je eentje en dus geen cataloguswoning — tot meer kwaliteit leidt. Ik ken heel veel bronnen die zeggen dat het leidt tot veel minder kwaliteit.

De heer Verhoeven (D66):

Dat is interessant. Ik zal de bronnen in tweede termijn noemen. Wij kunnen die wel bij elkaar zoeken. Er zijn natuurlijk bronnen die het tegenovergestelde concluderen. Wij zijn op werkbezoek geweest in Almere. Dat is misschien nog wel het beste voorbeeld. Daar heeft particulier opdrachtgeverschap echt een groot aandeel in de bouwproductie. Wij hebben daar gezien dat die huizen heel goed aansluiten bij de behoefte van mensen. In die zin kun je zeggen dat de kwaliteit dus heel hoog is.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ben ook drie keer op bezoek geweest in die wijk. Mijn vervolgvraag heeft echter betrekking op de prijs-kwaliteitsverhouding van particulier opdrachtgeverschap. De heer Verhoeven zei zojuist dat daar van alles onder valt, zoals cataloguswoningen, collectief of individueel. De drie varianten die de heer Verhoeven noemt, hebben een zeer verschillende prijs-kwaliteitsverhouding. Een cataloguswoning is in principe een vorm van industrieel bouwen. De heer Verhoeven zei vorige week nog dat dit een totaal achterhaald stalinistisch systeem is.

De heer Verhoeven (D66):

Wanneer heb ik dat gezegd? Ik heb dat helemaal niet gezegd.

De heer Paulus Jansen (SP):

De heer Verhoeven zei dat mijn pleidooi om voor een industriële aanpak te kiezen — die aanpak is een beetje te vergelijken met de auto-industrie waarbij je een vast industrieel concept hebt en voor accessoires kunt kiezen — haaks zou staan op het voldoen aan de behoefte van de consument.

De voorzitter:

Laten wij het even simpel houden voor onszelf. U stelt gewoon een vraag en dan krijgt u gewoon een antwoord.

De heer Verhoeven (D66):

Vorige week heb ik aandachtig geluisterd naar de Kamer. Ik heb toen niks gezegd, want wij waren aan het luisteren. Ik kan me voorstellen dat de heer Jansen deze voorbeelden noemt en zegt dat het verschillende prijs-kwaliteitverhoudingen zijn. Dat klopt, maar de totale range aan prijs-kwaliteitverhoudingen onder de noemer "particulier opdrachtgeverschap" maakt voor iedereen de stap kansrijker om een

eigen woning te kunnen betrekken. Dat is wat de commissie probeert te zeggen. Dit is dus geen oplossing voor mensen met een grotere portemonnee, zoals de heer Jansen suggereerde in zijn eerste termijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Excuus, die uitspraak deed de heer Monasch in een interruptie, niet de heer Verhoeven. Dat misverstand wil ik hierbij rechtzetten.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat lucht op. Dat de heer Monasch dat soort dingen zegt, is voor zijn rekening.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Misschien is het goed als de heer Verhoeven toch aangeeft in hoeverre hij zich kon vinden in die interruptie van de heer Monasch. Ik veronderstel namelijk van wel, op basis van zijn eerdere uitspraken in het werkbezoek. Of neemt hij daar afstand van?

De heer **Verhoeven** (D66):

Laat ik daar een verstandig en kort antwoord op geven. In het algemeen kan ik me best aardig vinden in sommige goedgeplaatste interrupties van de heer Monasch. Deze reken ik niet tot die categorie.

De **voorzitter**:

Opgelost. Ik hoop dat u uw eerste termijn kunt afmaken. Tegen de deelnemers zeg ik: interrupties zijn niet verplicht. Vas-y!

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Monasch suggereerde om in de toekomst aanpassingen in het Bouwbesluit alleen aan te nemen als er ook een doorberekening van de kosten beschikbaar is. Ik vind dat een goed voorstel. Ik wijs de heer Monasch erop dat nu niet zozeer de kosten de prijs van een woning bepalen, maar eerder andersom. Ook dat is een hoofdvondst van dit onderzoek. Dat neemt niet weg dat inzicht in kostenopbouw en kostenontwikkeling de concurrentie op de bouwmarkt kan doen toenemen, inclusief een blik op de financiële impact van bouwregelgeving. In een van de verdiepingsonderzoeken die als bijlage bij dit rapport zijn gevoegd, hebben we daar grondig naar gekeken. We moeten ons realiseren dat de regelgeving vaak een weerspiegeling is van een standaardkwaliteit, of bijvoorbeeld van de gestelde veiligheidseisen. De heer Jansen wees er terecht op dat het niet de bedoeling is dat mensen later spijt krijgen van zaken die langs de weg van uniformering goed zijn geregeld. Wanneer sprake is van onnodige kostenverhoging, moeten we daar kritisch naar kijken. De commissie doet de aanbeveling om in de werkende praktijk slimmer om te gaan met de handhaving en wat meer uit te gaan van vertrouwen. Dat wil niet zeggen dat regels volledig aan de laars worden gelapt. Voor elk risico een aparte rapportage, zoals bij het grondbeleid, is echter het andere uiterste.

De heer de Rouwe stelde een vraag over de hoogte van de leges in tijden van laagconjunctuur en de over kostenverho-

gende invloed daarvan. Die vraag begrijp ik. Op dit moment hebben vele gemeenten een financiële strop als gevolg van tegenvallende grondopbrengsten. Een gevolg van de verhoging van leges is dat er nog minder wordt gebouwd. Dat is een terecht punt, maar ik vrees dat dit niet in één keer is op te lossen.

De heer Jansen gaf aan dat hij andere aanbevelingen had verwacht om de transparantie te vergroten, zoals een verplichte opleverkeuring, conceptueel bouwen en energy service companies. Volgens ons zijn deze zaken niet in strijd met de aanbevelingen van de commissie. De commissie pleit voor een uniforme eindnota. Deze moet inzage geven in de verhouding tussen grondkosten, bouwkosten en winstmarges. Voor iemand die in particulier opdrachtgeverschap bouwt, kan het zeer relevant zijn om de in het project gemaakte bouwkosten te vergelijken met die van andere projecten. In Almere zijn dat soort inzichten ook aanwezig. Een dergelijke nota kan ook inzicht geven in de wijze waarop er wordt verevend in het grondbeleid. Normaal gesproken zijn grondkosten immers een restpost. Het is goed om te kunnen zien wie daar precies aan verdienen. Er zijn in het land verschillende initiatieven waarin de kosten per project digitaal kunnen worden gestandaardiseerd en vergeleken.

Ik zal mijn laatste vijf minuten besteden aan een aantal wat meer losse punten. Het eerste is de aansluiting op de huurmarkt. Verschillende leden gingen in op de aanbevelingen van de commissie over de huurmarkt. De commissie concludeert dat de huurmarkt in de afgelopen twintig jaar niet het ventiel was dat de druk op de koopmarkt kon doen verminderen. De afstand tussen huur en koop is steeds groter geworden. De commerciële huursector is in die periode steeds kleiner geworden. Daarbij hebben woningcorporaties niet voldoende huurwoningen verkocht en bouwen ze onvoldoende naar behoefte. Woningcorporaties gingen relatief meer duurdere woningen bouwen, net onder de liberalisatiegrens. De productie van huurwoningen zakte in, waardoor de onderkant van de markt niet voldoende is bediend. De commissie beveelt daarom aan om de prijs-kwaliteitsafstand tussen huur- en koopsector, wat in vakjargon de value gap wordt genoemd, te verkleinen om de doorstroming binnen de totale woningmarkt te verbeteren. In de richting van de heer Jansen benadruk ik dat het om het geheel gaat en dat het van belang is dat belemmeringen voor doorstroming tussen de gereguleerdehuursector en de vrijhuursector enerzijds en tussen de koopsector en de vrijhuursector anderzijds moeten worden geslecht.

De heer Jansen heeft gezegd dat de geliberaliseerde huurmarkt pijlsnel in omvang toeneemt door prijsverhogingen van huurwoningen die eerst onder het betaalbare segment vielen en nu dus niet meer. Dat is volgens de commissie maar een deel van het verhaal. Het andere deel van het verhaal is dat mensen door de crisis hun koopwoning niet kwijt kunnen en deze tijdelijk aanbieden in de geliberaliseerde huurmarkt, waardoor deze inderdaad — dat geef ik de heer Jansen graag toe — tijdelijk in omvang toeneemt. Potentiële kopers hebben een afwachtende houding en blijven dus ook zitten waar ze zitten. Des te meer is het van belang dat belemmeringen voor doorstroming tussen de gereguleerdehuursector en de vrijhuursector enerzijds en tussen de koopsector en de vrijhuursector anderzijds worden doorbroken.

De heer Monasch, de heer Jansen en mevrouw Visser hebben gevraagd om voorbeelden van maatregelen die genomen kunnen worden om de doorstroming te bevorderen binnen de totale woningmarkt. Los van wat je daarvan denkt, worden er momenteel stappen gezet door het kabinet om te zorgen dat huur en koop beter op elkaar aan zouden kunnen sluiten.

Stappen waar de commissie aan denkt zijn het aanpakken van het scheefwonen en het in overeenstemming brengen van het verdienmodel van woningcorporaties enerzijds en de publieke randvoorwaarden zoals het huurprijsbeleid en afspraken over de huurwoningproductie anderzijds, met als doelstelling betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens te bouwen. In de richting van mevrouw Visser zeg ik dat dit zou kunnen betekenen dat het huurprijsbeleid moet veranderen. Dat zou dan ook nader moeten worden onderzocht, evenals de gevolgen die dat zou hebben voor de omvang van de sociale woningbouw.

De heer De Rouwe heeft gevraagd of de corporaties op dit moment voldoende ruimte en de juiste instrumenten hebben om aan de kerntaken die ik zojuist schetste, te kunnen voldoen. De commissie is niet verder in het instrumentarium van woningcorporaties en het huidige beleid daarover gedoken. Ik denk dat dit vragen zijn waar de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties van de Tweede Kamer in de toekomst op zal kunnen ingaan.

De voorzitter:

Dan raad ik u aan om dat geluid over te brengen aan die commissie, maar u vindt vast wel een manier om dat te doen.

De heer Verhoeven (D66):

Sterker nog, voorzitter, ik denk dat dit zelfs al gebeurd is.

De voorzitter:

Heel goed. Dan een korte vraag van mevrouw Visser met graag daarop een kort antwoord.

Mevrouw Visser (VVD):

Het is meer een verduidelijkende vraag. De heer Verhoeven gaf in zijn beantwoording aan — ook in de aanbevelingen is dat omschreven — dat het verdienmodel van corporaties dient te worden aangepast. Hij zei ook dat ze te veel in het hogere segment, al dan niet koop, al dan niet vrije huursector of net onder de liberalisatiegrens hebben gebouwd. Wat bedoelt de heer Verhoeven nu precies met zijn opmerking dat het verdienmodel moet worden aangepast? In zijn beantwoording heeft hij daar tot nu toe geen duidelijke afbakening voor gegeven. Misschien dat hij daar nader op in kan gaan.

De heer Verhoeven (D66):

Zeker. Het verdienmodel in het verleden was, dat woningcorporaties dachten: we bouwen net onder de liberalisatiegrens voor het wat hogere segment en als we voor dat hogere segment bouwen, verdienen we ook meer geld omdat de huren in dat segment hoger zijn. Dat was eigenlijk onderdeel van het totale verdienmodel. Dat heeft er naar

de mening van de commissie voor gezorgd dat de onderkant van de markt niet goed bediend is en dat daardoor de private huursector onvoldoende groot was en dat de woningmarkt aan de huurkant geen ventiel was voor de prijsstijging. Als je dat verandert en je de woningcorporaties dus meer naar de onderkant en de kerntaken van hun aanbod wilt laten gaan, zullen ze ook op een andere manier moeten nadenken over hoe ze daar geld aan gaan verdienen. Want als je alleen bouwt voor de bovenkant, net onder de liberalisatiegrens, zijn de huren gewoon hoger. Zij zullen dus moeten nadenken over de vraag hoe zij passend bij hun kerntaken hun inkomsten op peil houden. Dat bedoelen we ermee.

Mevrouw Visser (VVD):

Dank voor deze uiteenzetting. Ik heb nog een aanvullende vraag naar aanleiding van de beantwoording. Corporaties hebben niet alleen huurwoningen, of die nu voor het dure of goedkope segment zijn gebouwd. Zij hebben vooral heel veel geld verdiend door koopwoningen te bouwen. In heel veel projecten hebben zij daarop geld verdiend, vaak in een 30/70-verhouding, als het al niet meer was. Ik hoor dat niet in de beantwoording. Hoe beoordeelt de commissie dit in relatie tot een gelijk speelveld? Dat is een belangrijke zaak. Aan het begin van zijn betoog gaf de heer Verhoeven al aan dat het om een goede marktordening gaat. Hoe beoordeelt hij dit in relatie tot de kerntaken van corporaties? Dienen zij hierin een rol te spelen?

De heer Verhoeven (D66):

Ik wilde zojuist enigszins op dit punt ingaan middels de volgende passage: anderzijds met de doelstelling om betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens te bouwen. Dat is iets heel anders dan het bouwen van koopwoningen. Pratend over een ander verdienmodel en andere kerntaken, en dat in het licht van het ventiel dat de vrijhuurmarkt, de socialehuurmarkt en de koopmarkt zou moeten verbinden, suggereer ik daarmee natuurlijk wel dat de commissie dan niet in eerste instantie denkt aan het bouwen van koopwoningen.

Ik krijg hier nog een brief, maar die zal ik straks lezen.

Mijn laatste punt betreft de aanbeveling van de commissie om energiekosten integraal onderdeel te laten worden van de totale woonlasten. De heer Jansen vroeg of er na een recente wetswijziging voldoende mogelijkheden zijn om de investeringen in huurwoningen terug te verdienen. Daarnaast miste de heer Jansen voor de koopsector nog een aanbeveling over kostenreductie door een collectievere aanpak, hetzij aan de vraagzijde via verenigingen van eigenaren of coöperatie hetzij aan de aanbodzijde via de genoemde Energy Service Companies (ESCO's). 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 kunnen via de Nibud-systematiek, waarmee de leenruimte voor een huishouden wordt vastgesteld. Het recente initiatief voor 111.000 energieneutrale corporatiewoningen is een prachtige stap. De commissie heeft niet alle mogelijkheden onderzocht, maar staat natuurlijk wel open voor de suggestie van een collectieve

aanpak. Zo hebben vorige week donderdag vier corporaties en zes bouwbedrijven een akkoord gesloten over de renovatie van 11.000 woningen. De bedoeling is dat deze woningen straks netto geen energie van het elektriciteitsnet meer nodig hebben door goede isolatie, het gebruik van slimme meters en apparatuur en duurzame energie van bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken. Woningcorporaties krijgen in het nieuwe model de mogelijkheid om behalve huur ook energiekosten in rekening te brengen. Daarbij wordt uitgegaan van de huidige energierekening. Een lager energiegebruik komt zo ten goede aan de corporatie die uit dit geld de investering in de renovatie kan terugverdienen. Deze vorm van een nieuw verdienmodel voor corporaties zou ook goed kunnen aansluiten bij de kerntaak waarover wij al spraken. Overigens zal onder de streep — en dat is goed nieuws — de huurder niet meer gaan betalen.

Voorzitter. Dit waren alle antwoorden op alle gestelde vragen. Dat is althans mijn bedoeling geweest. Ik hoop dat de commissie met de beantwoording van alle gestelde vragen een bijdrage heeft kunnen leveren aan een vruchtbaar toekomstig debat over huizenprijzen, waarbij het rapport van de commissie voortdurend een stimulerende leidraad en een vruchtbare bodem zal zijn voor het vinden van een plafond, de juiste instellingen, een aanpak van de woningmarkt in Nederland en de rol van alle partijen die daarbij een rol kunnen spelen. Ik vraag de Kamer, de mogelijkheden daartoe te verkennen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voordat ik deze zen-achtige oproep van de voorzitter van de commissie op me laat inwerken ...

De **voorzitter**:

Holistisch, vond ik het.

De heer **Monasch** (PvdA):

Misschien is dat inderdaad een betere beschrijving, voorzitter.

Ik had een vraag aan de commissie voorgelegd die ik in drie casussen had opgebouwd. In deze drie casussen ging het om het fenomeen van de kosten koper, dus de kosten die worden afgewenteld. Ik heb gevraagd of de werking die de commissie heeft geconcludeerd, dus de afwenteling op consumenten, nu weer gaande is. Ten eerste is er de te hoge hypotheekrente, waarnaar de commissie kort heeft verwezen. Ten tweede verwees ik naar een bericht uit Het Financieel Dagblad van anderhalve week geleden, waarin werd gesteld dat het rendement dat de pensioenfondsen in Duitsland eisen, op 3% ligt terwijl dit in Nederland op 5% zou liggen. Ten derde heb ik het volgende gevraagd. Als je kijkt hoe laag de Libor-rente is, bijvoorbeeld de rente die corporaties moeten betalen op hun leningen, is het gat dan niet veel te groot? Ik heb de commissie horen spreken over de hypotheekrenteaftrek, maar heb ook over die twee zaken gevraagd of dit soort afwentelingsmechanismen zich wederom voordoen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik denk dat het beeld op dit punt diffuus is. Het hart van ons rapport is eigenlijk het volgende. In het hele traject van het

doorschuiven van rekeningen waarover de heer Monasch het had, zijn het niet zozeer de kosten die de prijzen bepalen, maar hebben de prijzen de ruimte voor de kosten gemaakt. Die kosten zijn vervolgens door alle verschillende partijen in de bouwketen, maar ook in de financieringsketen, in rekening gebracht. De heer Monasch heeft drie gevallen genoemd, waarvan ik er eentje al heb behandeld. Hij vraagt zich af of de prijsruimte niet nog steeds tot extra kosten voor de koper leidt, oftewel: is het probleem niet nog steeds aan de gang?

Zijn twee voorbeelden zouden in die richting kunnen wijzen, maar ik zie ook signalen die in een heel andere richting wijzen in vergelijking met de periode die wij hebben onderzocht. Dat is bijvoorbeeld het omvallen van allerlei bouwbedrijven, alsmede het simpeler en kleiner worden van de bouwketen en het feit dat er allerlei spelers in de bouwketen omvallen, terwijl zij in de periode die wij hebben onderzocht, juist grote voordelen hebben gehad die er nu niet meer zijn. Dat heeft de commissie ook opgeschreven. Sinds 2008 is er door de enorme prijsdaling in de woningmarkt, vanaf het moment dat je grond hebt tot het moment dat een huis opgeleverd is, dus wel zeker iets veranderd, waardoor de consument minder betaalt. Dat blijkt ook uit het feit dat de huizenprijzen een stuk lager zijn. De commissie heeft geconstateerd dat de situatie om nu in te stappen, heel positief is, afgezien van het feit dat de leenruimte van banken beperkt is. De prijzen van huizen liggen echter op een veel gunstiger punt dan in 2008.

De heer **Monasch** (PvdA):

Tot slot ga ik in op de hypotheekrente, die in Nederland veel te hoog is in vergelijking met het buitenland. De heer Zalm, tegenwoordig de baas bij ABN AMRO, zei: dat is nogal logisch, want dat is het enige waarop we verdienen; dat laten we ook lekker doorgaan. Bij gebrek aan concurrentie is het heel bizar dat men binnen de banken één type consument kan uitzoeken en daarvoor de prijzen kan verhogen. Zou je in zo'n type markt niet moeten overwegen om de renteopslag verplicht te beperken, zodat banken niet de vrije hand hebben om dat ongeremd te doen? Het is een vraag aan de commissie, geen mening. Er is daar geen vrije concurrentie en de consument is eenzijdig de rekening aan het betalen, die volgens de Autoriteit Consument & Markt inmiddels is opgelopen tot 53 miljard.

De heer **Verhoeven** (D66):

Er zijn de afgelopen maanden verschillende rapporten en onderzoeken uitgekomen die verklaren waarom de hypotheekrente in Nederland hoger is dan in de ons omringende landen. Een van de oorzaken daarvoor is inderdaad de beperkte concurrentie. Een andere reden wordt gevormd door de herkapitalisatiekosten van banken om geld op te halen op de internationale financiële markten bij het betalen van hun hypotheekrenten. Er zijn dus verschillende sectoren die een rol spelen in de Nederlandse hypotheekrente. De heer Monasch vroeg naar een verplichting, dus een soort cap of bodem. Het is niet aan de commissie om te zeggen dat er een verplichting zou moeten zijn. Ik denk ook niet dat we daar nu zo'n uitspraak over moeten doen, maar misschien kan de Kamer er wel een uitspraak over doen.

De voorzitter:

Daarmee eindigt de eerste termijn van de commissie. Ik zie dat er behoefte is aan een tweede termijn.



De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Ik dank de commissie en ook haar ambtelijke ondersteuning voor het eerste werk en de beantwoording. Ik denk dat iedereen eraan toe is om op zo kort mogelijke termijn het debat met het kabinet te vervolgen.

Resteren twee punten waarop ik wat meer van de commissie zou willen horen. Het eerste betreft de opmerkingen op pag. 16 over de geliberaliseerde huursector. De commissie schrijft daar dat deze met name een aantrekkelijk alternatief moet zijn voor kopers. Er zijn op dit moment 1,3 miljoen mensen in Nederland met een aflossingsvrije hypotheek, die hun huis de facto huren van de bank. Zegt de commissie dat met name die mensen potentiële huurders van vrijesectorwoningen zijn?

Het tweede punt betreft de zelfrealisatie, waarover op pag. 14 enkele passages staan. Heel veel gemeenten willen bouwen, willen dat er iets gebeurt, maar door het recht op zelfrealisatie weigeren grote bouwbedrijven projecten in ontwikkeling te nemen. Hoe ver zou de commissie willen gaan in het beperken van het recht op zelfrealisatie? Dat blijkt namelijk een grote belemmerende factor te zijn voor de bouwproductie. En dat is het laatste wat wij kunnen gebruiken.



De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Omwille van de tijd sluit ik mij aan bij de opmerkingen van de heer Monasch over zelfrealisatie, die weer aansluiten bij een vraag uit mijn eerste termijn.

Ik heb veel waardering voor de beantwoording van de vele feitelijke vragen, en voor de poging om op diplomatieke wijze te reageren op meer politieke vragen van ondergetekende. Ik heb er begrip voor dat de commissie op dit punt niet heel veel ruimte heeft. Die discussie gaan wij met het kabinet voeren. De SP-fractie verheugt zich daar uiteraard zeer op.

Het zou nuttig zijn geweest als de commissie algemene uitspraken over een plafond voor loan to value en loan to income iets verder had ingekaderd. De SP-fractie heeft er duidelijke ideeën over. Een verlaging van de verhouding tussen de lening en de waarde van de woning zou goed zijn voor de rente. In het algemeen is het ook goed voor de financiële positie van de overheid. De feitelijke basis van het debat is helaas wat vager doordat de commissie op dit punt niet ver gegaan is. Ik nodig de heer Verhoeven uit om in tweede termijn te proberen iets helderder te zijn de vraag in hoeverre de conclusie van de commissie materieel gezien afwijkt van de feitelijke situatie met de eisen van de NVB.

Wij moeten zo snel mogelijk een eind maken aan de babylonische spraakverwarring rond particulier opdrachtgeverschap. Die spraakverwarring is ook een klein beetje gecreëerd door de commissie, die zaken op één hoop gooit die niet op één hoop thuishoren. Er is een essentieel verschil tussen ambachtelijk bouwen en zelf het wiel uitvinden —

dat kan geweldig gezellig zijn en tot leuke resultaten leiden — en industrieel bouwen, waarbij je probeert om de klant zo veel mogelijk keuze te bieden om zijn woonprogramma te realiseren binnen een industrieel aanbod. Het is mijn stelling dat die industriële aanpak, met zo veel mogelijk variabelen waaraan nog gedraaid kan worden, kosteneffectief is en de prijs-prestatieverhouding voor de consument verbetert. De eerste aanpak verslechtert die verhouding. Als prijs geen rol speelt, als je geld zat hebt, dan is die ambachtelijke aanpak natuurlijk hartstikke leuk. Ik zou het iedereen die geld zat heeft aanraden. Dat waren mijn twee punten. Ik spreek nogmaals mijn waardering uit voor de inzet van de commissie en haar staf.

De voorzitter:

De heer Fritsma heeft inmiddels de heer Van Klaveren vervangen. Het woord is aan hem.



De heer Fritsma (PVV):

Voorzitter. Ik neem voor de tweede termijn inderdaad even het stokje over van mijn collega Van Klaveren, die zich naar een ander debat moest spoeden. Ik kan het vrij kort houden. De PVV-fractie wil de commissie nogmaals danken voor al het verrichte werk dat heeft geleid tot het besproken rapport. Dit dankwoord is natuurlijk ook gericht aan de ambtelijke ondersteuning. Het mag duidelijk zijn dat de PVV in relatie tot de woningmarkt een andere koers vaart. Zij heeft laten zien dat er prachtige alternatieven zijn om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Mijn fractie zal dat wederom toelichten als het rapport besproken wordt met het kabinet. Daarop verheugt mijn fractie zich ook.



De heer Koolmees (D66):

Voorzitter. Ik dank de commissie voor de heldere beantwoording. Ik dank de ambtelijke ondersteuning voor het begeleiding van de commissie gedurende de hele periode. De heer Verhoeven, de commissievoorzitter, eindigde met een holistische bijdrage door te zeggen dat wij dit samen moeten oppakken om een stap verder te zetten. Ik ben het daarmee zeer eens. Ik houd de commissie nog een aantal punten voor.

Een cruciaal punt, dat een aantal keren aan de orde is geweest, ook in het debat met mevrouw Visser, betreft de vraag: wat is een beheerste prijsstijging en wat is een bovenmatige prijsstijging? De ervaring in Duitsland is dat het politiek heel ingewikkeld is om in te grijpen in de ontwikkeling van de huizenprijzen, ondanks waarschuwingen van de Nederlandsche Bank in de afgelopen tien jaar dat daarnaar goed gekeken moet worden. Op dit moment praten de heer Knot en de directeur van het CPB met de commissie Financiën over de financiële stabiliteit. De parlementaire enquêtecommissie-De Wit heeft de aanbeveling gedaan om dit punt mee te nemen in een jaarlijkse of halfjaarlijkse rapportage. Het lijkt mij inderdaad goed om dit punt daarin mee te nemen. Ik zal dat ook namens mijn fractie doen in de gesprekken met DNB en het CPB.

Een ander politiek punt is de rol van de markt versus de rol van de overheid. Dat is ook een belangrijk filosofisch punt waarvan de commissie terecht zegt: het is niet helemaal markt en het is niet helemaal overheid. Voor mijn fractie is

het van belang dat de commissie heeft gezegd: het is niet bedoeld voor nieuwe wetgeving maar wel voor het wegemen van belemmeringen, knelpunten en snellere procedures. Zinnen als "de overheid is geen staatsplanner" zijn geruststellend voor mijn fractie. Ik dank de commissie voor deze verhelderende opmerkingen.

In de hele discussie over loan to income, loan to value, bouwsparen, eigen vermogen en pensioenfondsen maak ik graag twee punten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben blij dat de D66-fractie blij wordt of gerust wordt gesteld door allerlei ontkenningen, maar ik mis in het hele verhaal het punt van de bescherming van de consument. De commissie constateert dat de consument de prijs heeft betaald; andere partijen hebben schaarste — een tekort aan gronduitgifte — gecreëerd waardoor de prijs omhoog ging. Dat punt mis ik in de blijdschap en de geruststelling. Ik hoor graag van de afgevaardigde van D66 hoe hij de consument wil beschermen tegen het bewust creëren van schaarste. We hebben behoefte aan een marktmeester, ongeacht of die functie wordt vervuld door de overheid, de VNG én de overheid of anderszins. Daar kunnen we uitkomen. Ik hoop dat D66 daarop wil blijven inzetten.

De heer **Koolmees** (D66):

De analyse van de commissie is helder. In het bouwpuddermodel zijn er verschillende partijen geweest waardoor de belangen samenvielen. Zij hebben gezamenlijk de markt afgeroomd waarvoor uiteindelijk de koper de prijs heeft moeten betalen. Dat is een terecht punt. Het samenvallen van de belangen van die partijen heeft ertoe geleid dat er kartelvorming of een poldermodel heeft kunnen ontstaan. Deze discussie over de marktmeesterrol van de overheid in de woningmarkt voeren wij al 30 of 40 jaar. Mijn fractie is ervan overtuigd dat een grotere sturing door de overheid dit punt niet oplost. Ik heb de vorige keer tijdens een interruptiedebatje gezegd dat wij ook andere problemen hebben. Ik noem de discussie over bedrijventerreinen, waarbij de provincie een coördinerende, toezichhoudende rol heeft. Dat is akkoord, dat willen wij ook. Wij moeten niet de suggestie wekken — de commissie wekt die ook niet, zo blijkt vandaag uit de beantwoording — dat je dit allemaal landelijk moet kunnen regelen en dat je met het toewijzen van grond dit probleem oplost. Het is heel goed om de markt te laten werken, te laten bewegen, door grond beschikbaar te stellen, door zelfrealisatie door partijen en door eigen opdrachtgeverschap. Daarmee kun je echt dat kartel doorbreken. Dat is een belangrijke meerwaarde van dit rapport. De commissie noemt dit bewust geen "kartel", maar "bouwpudder". Ik gebruik dezelfde woorden: daarmee kun je dat bouwpuddermodel doorbreken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het gaat volgens mij niet om een debat over overheid of markt. Wij doen onszelf ermee tekort als wij het in dit frame willen laten. Wij staan hier allemaal vooraan als mobielelefoonmaatschappijen met elkaar afspraken maken of schaarste creëren om de prijs wat hoger te houden. Wij willen vooraan staan om ervoor te zorgen dat per seconde wordt afgerekend in plaats van per minuut. Nu constateren wij dat er bewust schaarste wordt gecreëerd. Die situatie zal zich in de toekomstig waarschijnlijk weer voordoen,

gelet op de problemen met alle grondposities van gemeenten. Los van alle andere mooie dingen die de heer Koolmees schetst, moet er toch een marktmeester zijn die zegt: wij gaan die schaarste doorbreken want dit leidt tot prijsstijgingen.

De heer **Koolmees** (D66):

De heer Monasch suggereert dat er één marktmeester kan zijn voor heel Nederland. Dat is het punt dat ik betwist. De afgelopen decennia is er ook door overheden bewust schaarste gecreëerd voor allerlei goede en minder goede doelen. Deels is het afnemen van winsten, deels is het beschermen van natuur. Dat zijn allemaal goede en minder goede doelen. Ik vind het terecht — daarin geef ik de commissie gelijk — dat de rijksoverheid en de provinciale overheid een stimulerende functie hebben als er knelpunten zijn in de procedure, als er belemmeringen zijn, als er op regionaal niveau daadwerkelijke afwijkingen bestaan ten opzichte van wat wij eerder met elkaar hebben afgesproken. Dat zie ik. Ik zou er echter voor oppassen de suggestie te wekken dat je met een marktmeester, met één orgaan, het probleem kunt oplossen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Stel dat we arbitrage of beroep mogelijk maken bij bijvoorbeeld de ACM wanneer de lokale partijen, belanghebbenden, verenigd in een NVM of een huurdersvereniging zeggen dat iets gebeurt?

De heer **Koolmees** (D66):

Sorry, ik begrijp de vraag niet.

De heer **Monasch** (PvdA):

Lokale partijen, kopers, huurders, constateren dat die schaarste opnieuw wordt gecreëerd. Zou er dan bijvoorbeeld een arbitragemogelijkheid zijn om dit aanhangig te maken bij de ACM? Je hoeft dan niets te plannen.

De heer **Koolmees** (D66):

Zo simpel ligt het helaas niet, vrees ik. Als een lokale gemeenteraad bijvoorbeeld besluit om een deel van de grond niet te bebouwen omdat de ruimte open moet blijven, omdat er groen beschikbaar moet blijven, dan heeft dat ook effect op de lokale bouwmarkt. Dat is een lokaal genomen besluit, democratisch gelegitimeerd, door gekozen volksvertegenwoordigers. Daarover kan de ACM geen uitspraak doen. Dat is de kern van de reden waarom zo'n marktmeester niet de oplossing is voor dit probleem.

De **voorzitter**:

Prima, u rondt af.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik heb nog twee punten over loan to value, loan to income, bouwsparen en eigen vermogen. Ik dank de commissie voor de reactie op het bouwsteenconcept. Mijn fractie neemt dat mee naar minister Blok. Het is een interessante manier om meer eigen vermogen in de woningmarkt te krijgen. Mijn fractie benadrukt dat je dit integraal moet

bekijken. De discussie over loan to value, loan to income en pensioenfondsbeparingen moet je in haar totaliteit bekijken. Zoals de heer Dijkgraaf helder aangaf, kan voor iemand van 80 met een overwaarde in zijn woning, maar met bijvoorbeeld alleen AOW en een klein pensioentje, de "loan to income"-bepaling beperkend werken voor het opeten van die overwaarde. Voor iemand van 30 die aan het begin van zijn wooncarrière staat en nog een groot inkomensperspectief heeft, is het een heel andere casus. Het is heel verstandig om in de maatvoering rekening te houden met de wet- en regelgeving in de procedures. Je moet dit integraal bekijken. Mijn fractie is inderdaad voorstander van meer eigen vermogen in de woningmarkt en dus bijvoorbeeld van een lagere loan to value. Dat betekent ook dat je consumenten de mogelijkheid moet bieden om daarvoor bijvoorbeeld pensioenbesparingen in te zetten. De commissie geeft dat ook aan, maar ik denk dat het nog een heel gedoe wordt om dat uit te werken. Ik zie uit naar de discussie met minister Blok. Ik dank de commissie nogmaals en wens haar succes.



Mevrouw **Visser** (VVD):

Voorzitter. Ik begin mijn tweede termijn met het indienen van een motie, want ik wil dank uitspreken aan de tijdelijke commissie Huizenprijzen en haar ondersteuning voor de rapporten, maar ook voor de beantwoording nu en de suggesties die zij meegeeft. Ik dien daartoe de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelet op de opdracht van de Kamer aan de tijdelijke commissie Huizenprijzen;

van oordeel dat deze commissie gedegen onderzoek heeft verricht en de bevindingen hiervan heeft weergegeven in een heldere rapportage;

spreekt hier haar dank en waardering voor uit;

spreekt uit dat het rapport met de conclusies en aanbevelingen een basis biedt voor verdere gedachtevorming inzake het woningmarktdossier;

verzoekt de regering om een reactie op het rapport die als basis kan dienen voor een debat met de minister voor Wonen en Rijksdienst,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Visser, Monasch, Van Klaveren, Paulus Jansen, De Rouwe, Koolmees, Schouten, Voortman, Bisschop, Ouwehand en Klein.

Zij krijgt nr. 9 (33194).

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik dank de heer Verhoeven voor de uitgebreide toelichting namens de commissie, waarin hij met name heeft aangegeven op welke wijze de aanbevelingen moeten worden gelezen. Een en ander is mede naar aanleiding van de discussie over vragen, bijvoorbeeld wat nu de rol van de overheid is, wat centraal en decentraal is en of er nu voor meer of minder overheid wordt gepleit. Dat heeft verheldering opgeleverd, maar het heeft ook nog een aantal vragen met zich meegebracht. Ik wil die vragen graag in deze termijn inbrengen.

Allereerst is de overheid wat ons betreft er voor een adequate marktordening, zodat vraag en aanbod juist op elkaar kunnen inspelen. Het gaat er juist om dat, zoals de heer Verhoeven ook zegt, de consument centraal staat, hij of zij iets te kiezen heeft en de markt daar op een goede manier op kan inspelen. Je moet er daarom voor zorgen dat belemmeringen worden weggenomen. Een belangrijk element daarin is dat je moet stimuleren dat er voldoende naar de behoefte van mensen wordt gebouwd, zowel kwantitatief als, met name, kwalitatief. De heer Verhoeven gaf dat zelf ook aan in zijn beantwoording. Ik wil hem vragen om in zijn tweede termijn aan te geven welke mogelijkheden hij daarvoor nog ziet. Wat zijn de mogelijkheden, met name in wet- en regelgeving, in de belemmeringen en mogelijk ook in de bevoegdheden die op andere niveaus zijn gelegd, ook decentraal? Misschien kan hij ook ingaan op het werken van de bouwplaat, zoals hij dat noemde. Zijn er mogelijkheden om in dat mechanisme wijzigingen te laten optreden, zodat de consument ook daadwerkelijk centraal kan staan en de markt daarop ook op een goede manier kan inspelen? We zullen dat debat vast ook op basis van de kabinetsreactie nog voeren.

We hebben een uitgebreid debat gehad over bodems en plafonds als het gaat om loan to value en loan to income. Daar gaan we op dit moment volgens mij niet helemaal uitkomen. Ik sluit me aan bij de heer Koolmees, die zei dat je dat ook integraal moet bekijken. In dat kader zullen wij dat ook doen, dus in relatie met de fiscale behandeling. Ik noem daarbij zaken als vermogenstoetsen, pensioenopbouw en eigenwoningbezit en de wijze waarop je dat zou moeten beoordelen.

Ik wil het hierbij laten en ik dank de commissie nogmaals.

De voorzitter:

Dit was de laatste spreker van de zijde van de Kamer in tweede termijn. De commissie heeft gevraagd om een korte schorsing alvorens de vragen te beantwoorden en blijkbaar ook nog even na te denken over de motie. Ik schors de vergadering tien minuten, want ik zit met een druk schema. Nou, vooruit, een kwartier, dus tot 12.40 uur. Als het eerder kan, houd ik mij aanbevolen. Veel succes.

De vergadering wordt van 12.25 uur tot 12.40 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik spreek even een speciaal woord van welkom uit aan een parlementair monument, als ik het zo oneerbiedig mag uitdrukken. De heer Kosto heeft zich bij ons gevoegd in de voorzittersloge. Ik noemde u een monument, mijnheer Kosto. U bent heel lang lid geweest van de Tweede Kamer,

tien dagen in deze zaal maar een heel lang verleden in de oude zaal. U bent natuurlijk ook bewindspersoon geweest. U bent 75 jaar en u bent vandaag even terug. Dat vinden wij een groot genoegen. Wij hopen dat u een plezierige dag hebt en zien u in de toekomst nog graag vaak langskomen.

Het woord is aan de heer Verhoeven.



De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Dank aan de Kamerleden die opnieuw nog wat vragen hebben gesteld en die ook hun dank hebben geuit voor het werk van de commissie. Ik geef die dank direct door — ik doe dat ook in navolging van een aantal commissieleden — aan met name ook de ambtelijke ondersteuning, de staf die ons een jaar lang heeft ondersteund en dag en nacht heeft meegewerkt aan het mogelijk maken van het geven van alle antwoorden die ik zojuist heb mogen verwoorden. Ik denk dat het goed is dit hier nogmaals te vermelden. Ik dank iedereen heel veel, met name de mensen die hier achter mij zitten, maar ook de mensen die achter mij staan. Ik ben daar heel blij mee en zonder hen was het niet mogelijk geweest.

De heer Monasch had een vraag over pagina 16 van het rapport. Voor wie is de geliberaliseerde huursector bedoeld, als hij de rol krijgt die de commissie aanbeveelt? De heer Monasch vroeg daarbij of hij is bedoeld voor mensen die een huis bezitten en dan de overstap maken naar de private huur, mensen die dus de overstap van koop naar huur zouden maken. Hij noemde dat als voorbeeld. Volgens mij is de geliberaliseerde huursector met name bedoeld als kans voor de nieuwe toetreders voor wie het, vanwege de situatie waarin zij zich bevinden en vanwege de flexibeler arbeidsmarkt en andere contractvormen, aantrekkelijker is om in plaats van een koophuis te kiezen voor een huurhuis. Mijn antwoord zou dus zijn dat met name de nieuwe toetreders tot de markt meer van de private huursector kunnen profiteren.

De heer Monasch noemde verder het punt van zelfrealisatie, dat wij als commissie nadrukkelijk naar voren hebben gebracht in de vorm van een echt politiek dilemma. Aan de ene kant van dit dilemma staat concurrentie en mededinging, de ruimte voor reageren van de markt op vraag en aanbod. Aan de andere kant staat het eigendom. Die twee elementen zijn niet zomaar even met een penne streek in de juiste balans te brengen. Ik raad de heer Monasch aan in een debat met de minister hiervan zeker een punt te maken.

De heer Jansen zei dat ik zo diplomatiek had gereageerd op zijn politieke vragen. Dat is correct. Ik heb dat bewust gedaan en ik hoop ook dat hij zijn politieke vragen nog twee keer zo scherp naar voren wil brengen in het debat met de minister. Ik hoop tevens dat de minister niet zo diplomatiek hoeft te zijn als ik in mijn functie als voorzitter van deze commissie.

Hij vroeg ook hoe wij kijken naar de aanbevelingen die wij als commissie hebben gedaan, naar de praktijk van de toezichthouders, DNB en de gedragscode en hoe deze twee onderwerpen zich tot elkaar verhouden. Wij kunnen in ieder geval constateren dat een aantal normen in het kader van dat plafond ook nu al zijn gesteld. Dat heb ik net in het debat

al aangegeven. Wij zijn in die zin al een klein beetje ingehaald door de realiteit. Het gaat echter ook om de handhaving van de normen die er zijn. Het is heel goed mogelijk dat we over een bepaalde periode in Nederland toch geneigd zullen zijn, zoals nu het geval is in Duitsland, de normen weer los te laten en te gaan verruimen. Op dat moment ontstaan nieuwe problemen. Dat is ook het moment dat ons rapport er weer even bij moet worden gepakt, niet in het minst door de heer Jansen. Ik hoop dat hij daarmee begrijpt hoe wij de verhouding tussen onze aanbevelingen en de praktijk zien.

De heer Jansen vroeg voorts naar een onderzoek over het particulier opdrachtgeverschap waarnaar ik had verwezen. Dit is een onderzoek van Boelens en Hooimeijer, dat een zeer lezenswaardig rapport heeft opgeleverd. Wij hebben ook een blok in de rondetafelgesprekken gehad over particulier opdrachtgeverschap. Daarbinnen is ook naar voren gekomen dat de kosten vaak lager zijn bij particulier opdrachtgeverschap. Wij hebben in Almere gezien, dat zei ik al, dat soms gelijkblijvende kosten tot een veel hogere kwaliteit leiden. Als je meer kwaliteit krijgt voor dezelfde prijs, zou je in zekere zin ook kunnen zeggen dat je dan goedkoper uit bent. Je hebt meer waar voor je geld gekregen; het is dus een betere koop geweest. Zo kun je het ook uitleggen.

Particulier opdrachtgeverschap heeft vele verschijningsvormen, zeg ik tot slot tegen de heer Jansen. In het ene geval is de verschijningsvorm bijna industrieel, waarbij de heer Jansen zegt: dan zie ik het wel goedkoop worden. In het andere geval is de verschijningsvorm ambachtelijk. In Almere hebben wij ook voorbeelden gezien van mensen die heel gelukkig waren met een ambachtelijke vorm.

De heer Fritsma zei dat hij een andere koers vaart dan het kabinet. Als commissievoorzitter kan ik alleen maar zeggen dat mij dat ook weleens is opgevallen, maar daar heb ik verder geen mening over of reactie op.

De heer Koolmees stelde zowat de hamvraag, namelijk: hoe zit het met de verhouding tussen overmatige en beheerste prijsstijging? Hij vroeg: wie bepaalt dat en hoe zit dat? Dat is niet keihard in beton gegoten, maar wij kunnen er wel iets over zeggen. Aan de ene kant heeft Taco van Hoek in een van de rondetafelgesprekken aangegeven dat er niet meer wordt gebouwd als de stijging van de huizenprijzen langdurig onder de inflatie ligt, wat je als ongezonder zou kunnen beoordelen. Aan de andere kant moeten er rode lampen gaan branden als de stijging van de huizenprijzen lang — laten wij zeggen vijf jaar — ver boven de inflatie ligt, omdat je op basis van de historie weet dat dat weer leidt tot een correctie. Dan zou je kunnen spreken van een overdadige of ongezone vorm van prijsstijging.

De heer Koolmees trok enkele conclusies over de rol, positionering en mogelijkheden van de overheid om bepaalde acties te ondernemen op het moment dat de markt niet werkt. Daar ging een deel van dit debat ook over. De commissie herkent zich in de uitleg van de heer Koolmees in reactie op het punt van de heer Monasch. Het mooie is dat ik het punt van de heer Monasch ook heel goed vond. Hij zei namelijk: het gaat nu even om de consument en niet om een discussie over markt en overheid. In antwoord daarop gaf de heer Koolmees aan waar de bandbreedtes van het onderzoek naar wijzen, namelijk een aanjagende, beperkingen en problemen wegnemende marktmeester en

niet, zoals ik ook tegen mevrouw Visser heb gezegd, een centrale staatsplanner. Dat is, denk ik, duidelijk.

Mevrouw Visser onderstreepte dat ook weer. Zo zie je de convergentie in de discussie toenemen. Naarmate wij er langer over praten, worden wij het meer met elkaar eens. Dat is positief om te zien. Zij zei ook dat alle kapitaalvraagstukken, zoals loan to value, loan to income, pensioenopbouw en vermogenstoetsen, een integraal verhaal zijn. Dat is deze commissie helemaal met haar eens. Sterker nog, dat hebben wij ook opgeschreven. Mevrouw Visser vroeg ook hoe het zit met de mogelijkheden om de bouw wat meer naar behoefte te laten zijn. Misschien is de ruimtelijke ordening veel te streng of zitten milieu- en bouwregels in de weg en moeten die worden weggenomen. Als provinciale bouwambities niet gehaald worden, waarom is dat dan zo? Wordt er te veel en te lang op de grond gezeten? Als je ziet dat raming en aanbod ver uit elkaar lopen, kun je daar als overheid op een gegeven moment naar gaan kijken.

Zelfrealisatie en het open aanbesteden van bouwprojecten zijn belangrijke punten voor het debat met de minister. Dat staat ook in het rapport. Bij die vormen is er meer concurrentie, waarvan de overheid kan zeggen: dat laten wij meer gebeuren. Daarbij is sprake van minder overheid doordat de overheid zegt: laat er ook echt meer sprake zijn van vrije marktwerking. Over zelfrealisatie hebben wij niet zomaar even "bam" een mening, zoals ik ook al tegen de heer Monasch zei, maar die heeft wel degelijk een rol gespeeld in de beperkte mededinging, waardoor de VVD misschien denkt dat er te veel overheid is. Je zou ook kunnen zeggen dat marktpartijen het recht op zelfrealisatie op een bepaalde manier hebben benut. De commissie doet daar geen harde, richtinggevende uitspraak over, maar het speelt wel een rol in wat de heer Koolmees en de commissie het "regionale bouwvoldermodel" noemen.

Hiermee heb ik antwoord gegeven op de vragen van de leden. Zo niet, dan hoor ik dat graag. Op de motie hoef ik volgens mij geen reactie te geven, want ik ben geen bewindspersoon, maar slechts een eenvoudig voorzitter van een commissie die ziet dat de Kamer in de volle breedte waardering uitspreekt voor het rapport. Daar ben ik blij mee, evenals met deze motie. Ik hoop dat ze wordt uitgevoerd, want dat leidt dan tot het debat met deze minister waarop wij als commissie hopen.

Het baart mij lichtelijk zorgen dat de voorzitter van deze Kamer termen als "zen" en "holisme" gebruikt. Ik zie die termen toch een beetje als platitudes die misschien niet helemaal passen bij de aard van dit debat. We hebben zeker in algemene zin gesproken over de woningmarkt en de huizenprijzen, maar we hebben hier en daar zeker ook concrete discussies met elkaar gevoerd. Het is dus in die zin niet zo dat we alleen maar in abstracties hebben gesproken. We hebben als commissie de ruimte genomen die we hadden en zijn verder niet buiten ons boekje gegaan. We hebben werk gedaan dat de Tweede Kamer hoort te doen. Ik denk dat dat precies de bedoeling was: we moeten vooral stimuleren dat de discussie goed gevoerd zal worden. Dat is vanmorgen ook gebeurd.

Ik kijk even rond: ik heb gereageerd op de motie, ik heb de mensen bedankt die ons werk mogelijk hebben gemaakt, ik heb naar eer en geweten antwoord gegeven op alle vragen. Daarom is het goed dat we nu het debat beëindigen, waarbij ik iedereen nogmaals wil danken voor de gepleegde

inzet. Ik hoop op een goed en vruchtbaar, doch niet holistisch en zen-matig vervolg.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Dan dank ik de commissie voor het vele werk. De commissie heeft er met de ambtelijke ondersteuning een jaar lang aan gewerkt. Ik dank u voor de gegeven antwoorden, die volgens mij adequaat waren. Volgende week zal worden gestemd over de ingediende motie. Dat zou ook het moment kunnen zijn waarop de Voorzitter de commissie decharge verleent. Dat hangt nog af van een aantal praktische zorgen, zoals de archivering en de vraag of de consumptiebonnetjes betaald zijn. Verder is het aan de Kamer om te bepalen wanneer zij met het kabinet gaat discussiëren over uw rapport en de aanbevelingen. Dat zal uiteraard niet meer voor het reces zijn. Nogmaals hartelijk dank.

De vergadering wordt van 12.52 uur tot 13.45 uur geschorst.

Voorzitter: Van Miltenburg