

## 5 Tijdelijke commissie Huizenprijzen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen (33194, nr. 2).**

De beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

Ik heet hartelijk welkom onze tijdelijke commissie Huizenprijzen, een belangrijk lichaam uit de Tweede Kamer zelf, bestaande uit de heer Verhoeven, voorzitter van de commissie, en de leden Knops, Groot en De Boer. U hebt allen heel hard gewerkt. Dat geldt ook voor de ambtelijke ondersteuning: Laura Middelhoven, Martijn Balster, Joris Thomassen en Mark van der Leeden. Zij zitten vandaag in vak-K; hartelijk welkom!

We gaan debatteren over de resultaten van de commissie. Dat doen we door te luisteren naar de Kamer. Er hebben zich zeven sprekers gemeld van de zijde van de Kamer, waarvan de heer Monasch de eerste is.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Vandaag bespreekt de Tweede Kamer het rapport Kosten Koper over het functioneren van de huizenmarkt in de afgelopen jaren. De Partij van de Arbeid-fractie begint met het bedanken van de commissie voor haar voortreffelijke werk en voor de nieuwe inzichten die het rapport heeft gebracht. Het is een rapport met goede aanbevelingen en schokkende conclusies.

Als een van de initiatiefnemers van dit onderzoek zeg ik dat onze leidende stelling was: kijk naar de huizenmarkt. Van begin tot einde worden rekeningen doorgeschoven. De gemeenten, de projectontwikkelaar, de architect, de aannemer, de installateur, banken en hypotheekadviseurs schuiven de rekening door aan elkaar. Aan het einde van dit doorgeefspel staan drie partijen die de eindrekening betalen en dus alle rekeningen krijgen toegeschoven. Dat zijn de koper, de huurder en de belastingbetaler via de hypotheekrenteaftrek of de huurtoeslag. Dat systeem, zonder zeggenschap van de betaler gedurende het bouwproces, moet tot inefficiëntie en prijsopdrijving leiden. Dat is welhaast een economische wetmatigheid. Een van de redenen waarom we dit onderzoek graag wilden, was om dat boven water te krijgen. Dat blijkt gelukt, met schokkende conclusies.

Het rapport laat zien dat de woonconsument en de belastingbetaler de rekening betaalden voor een informeel en gesloten systeem van banken, bouwbedrijven en gemeenten. Zij wisten maximaal te profiteren van ongeken- de prijsstijgingen. Er was sprake van een gek gedraaide internationale vastgoedsector die pakketjes hypotheek securitiseerde en onderling doorverkocht, zonder dat nog iemand wist wat er in het pakketje zat. Grondposities innemen en speculeren, aftrekbare schulden maken en winsten verdelen was het devies. De kosten waren voor de koper, de huurder of de belastingbetaler.

De commissie concludeert dat belangrijke publieke doelen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare woningen en het opbouwen van bezit door middel van je eigen woning, ondergeschikt werden gemaakt aan de deel-

belangen in de bouwketen; een schokkende conclusie. Er is een feestje gevierd, de zakken zijn gevuld, het kon niet op. Zelfs in de verkiezingsstrijd van 2010 waren grote partijen in dit huis en maatschappelijke organisaties daarbuiten ervan overtuigd dat het ongeremd maken van hypotheekschulden moest kunnen doorgaan.

Hoe groot is nu de kater? Restschulden bij huizenbezitters, een veel te hoge nationale hypotheekschuld, een vet geworden sector en onvoldoende betaalbare huurhuizen. Was het dan allemaal fout? Dat is wellicht de ironie. Nederland heeft in de afgelopen jaren een ongekend kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad opgebouwd. Gemeenten hebben hun te hoge grondprijzen ingezet voor andere, publieke doelen. Het was echter een onhoudbaar proces, een balletje-balletje waarvan de burger de kosten koper betaalt. Dromen zijn bedrog en de vastgoedzeepbel is uit elkaar gespat.

De fractie van de Partij van de Arbeid heeft kennisgenomen van de conclusies van dit rapport, waarvan zij de meeste deelt. Ik noem er een aantal. Er waren te hoge leennormen voor consumenten, waarvan de aflossingsvrije hypotheek misschien wel de meest doorgedraaide variant was. Huiseigenaren hebben daarbij uiteindelijk nog wel een eigendomspapiertje, maar doen niets anders dan hun huis huren van de bank. Er kwam een ongekend aanbod van hypothecair krediet, verpakt in allerlei internationale securitisaties. Er was een toenemende vraag naar koopwoningen die, gek genoeg, niet werd gevolgd door een prijselastisch toenemend aanbod. Ook op dat gebied mag de overheid het boetekleed aantrekken. Gemeentes kregen baat bij het schaars houden van bouwgrond en het opnemen van veel kantorenretaillocaties in de plancapaciteit. De grondprijs is tussen 1995 en 2002 met 300% toegenomen en de grondkosten als percentage van de totale bouwsom namen toe van 7 tot 30. Bouwbedrijven rekenden structureel hogere prijzen voor nieuwbouwactiviteiten, gebaseerd op de structureel hogere prijsnormen van de bestaande bouw. De marges van bouwbedrijven namen dus toe, en de belangen van de woonconsument – het hele rapport is daarvan doorspekt – sneeuwden onder. Particulier opdrachtgeverschap, dat veel van dit soort zaken had kunnen voorkomen, kwam niet van de grond. Dat kwam de belangen in de keten niet uit.

Het kabinet heeft inmiddels een aantal historische beslissingen genomen om dit proces te keren. De hypotheekrente wordt beperkt, het maximaliseren van schuld om fiscaal maximaal te profiteren gaat tot het verleden behoren, en dat je bezit opbouwt in je woning wordt weer normaal. In de huurmarkt wordt doorstroming gestimuleerd, worden sturing, toezicht en taken van corporaties gewijzigd en zullen gemeenten wel tien keer nadenken voor ze ooit weer risicovolle grondposities innemen, zo mag je althans hopen.

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

De heer Monasch geeft aan dat grondposities en misbruik daarvan een belangrijke oorzaak zijn van prijsopdrijving en het niet inspelen op consumentenwensen. Wij ondersteunen die visie. Wat zijn naar de mening van de PvdA-fractie de denkrichtingen voor de oplossingen? Wat zouden we landelijk aan grondbeleid moeten doen om het probleem bij de wortel aan te pakken?

## Monasch

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is een heel goede vraag. Ik wil hem nu beantwoorden, maar hij zal natuurlijk zo dadelijk in mijn betoog aan de orde komen, als ik over de aanbevelingen van het rapport kom te spreken.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat we naar de heer Monasch luisteren.

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

Ik wacht het even af.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mocht dat niet naar tevredenheid of niet voldoende zijn, dan ga ik daar graag alsnog op in.

We hebben een aantal vragen bij de aanbevelingen van de commissie. De commissie stelt dat het, om grip op de huizenprijzen te houden, noodzakelijk is dat Tweede Kamer en kabinet jaarlijks of hoofdlijnen spreken over de ontwikkeling van de huizenmarkt. Stelt de commissie voor dat het kabinet niet alleen met een overzicht komt van wat er in de bouwplanning zit, maar ook een duidelijk beleidskader aangeeft over hoe hiermee om te gaan? Ik ontvang graag een reactie van de commissie.

De commissie stelt dat huizenprijzen jaren en zelfs decennia kunnen afwijken van de langetermijnevenwichtsprijs. Dat kan grote gevolgen hebben voor de woningmarkt en de schuldpositie van huishoudens. De commissie verwijst naar het Canadese model, dat voor Nederland als voorbeeld kan dienen. Kan de commissie nog eens uitleggen hoe dat Canadese model werkt, zeker in een politiek roerige omgeving die de Nederlandse politiek intussen is geworden?

De commissie stelt ook dat het doel moet zijn om in plaats van bezit juist gebruik en doorstroming te bevorderen in zowel huur als koop. Stimulansen moeten doelgroepen voor een beperkte tijd ondersteuning bieden om een stap te kunnen maken in hun wooncarrière, zonder dat dit tot onevenwichtige risico's leidt. Aan welke maatregelen denkt de commissie om deze ontwikkeling te bevorderen?

De commissie heeft ons welhaast overladen met aanbevelingen. Het geeft de ambitie en de noodzaak aan om ons permanent af te vragen hoe wij de woningmarkt kunnen blijven verbeteren, in het belang van huurders, huizenbezitters en kopers. Een aantal aanbevelingen wil ik kort aanstippen, om aan te geven welke wij daarvan belangrijk vinden zonder dat wij daarmee een van de andere aanbevelingen te kort zouden willen doen. Ik hoop op die manier alvast een deel van het antwoord op de vraag van de heer Jansen te geven.

Wij steunen het pleidooi voor veel meer prijstransparantie in de kolom. Gelukkig is intussen het schip gekeerd door de wal en zien we dat steeds meer bouwpartijen huizen aanbieden die gewoon betaalbaar zijn. Er worden op dit moment door de bouwers huizen aangeboden van minder dan € 100.000. Eengezinswoningen die energie-neutraal zijn en grondgebonden. Dat proces moet doorgaan. De transparantie in de bouwkolom is misschien wel de kern geweest waarop al deze conclusies zijn gebaseerd.

Wij steunen het pleidooi voor meer landelijke sturing vanuit het ruimtelijkeordeningsbeleid. Dat doen wij niet zozeer om schaarste te bevorderen, alles behalve, als wel juist om veel beter te kunnen inspelen op ontwikkelingen

die gaande zijn. Dat gebeurde in het verleden niet. Daarom steunen wij dat pleidooi.

Wij steunen ook de oproep aan corporaties om juist een taak te hebben bij het betaalbaar bouwen. Wij vinden niet, zoals sommige corporatiedirecteuren, dat de betaalbaarheid een zaak van de overheid is. Wij vinden juist dat de corporaties een verantwoordelijkheid hebben om betaalbaar te bouwen.

De parlementaire enquêtemissies bouwsubsidies en bouwnijverheid hebben al geconstateerd dat de gemaakte kosten en opbrengsten niet transparant zijn. De aanbevelingen die deze commissie doet, ondersteunen wij van harte. Het is een duidelijk uniforme eindnota. Gemeenten moeten hun track-and-tracesysteem kunnen afdwingen. Het is ook zeer belangrijk dat het particulier opdrachtgeverschap veel meer in positie komt om de prijs en de kwaliteit zo goed mogelijk te bewaken. Met particulier opdrachtgeverschap van de huurder of de koper, van een coöperatie of een corporatie of van een collectief particulier opdrachtgeverschap worden prijs en kwaliteit zo goed mogelijk bewaakt.

Dan kom ik op de oproep om te kappen in het regulier. Wat ons betreft komt er een analyse op het hele Bouwbesluit om dat helemaal kosteneffectief door te rekenen. Duidelijk moet worden wat we nu echt nodig hebben en waar te veel prijsopdriving zit. In deze zaal lijkt het vaak mooi en vol goede bedoelingen maar in de praktijk leidt dat soms tot kafkaïaanse situaties maar ook tot prijsopdriving. We hebben er al eerder voor gepleit om in de toekomst aanpassingen in het bouwbesluit alleen dan te nemen als er ook een doorberekening zit op de kosten. Wij willen ook daar graag de mening van de commissie over horen.

Ten slotte wil ik toch ook niet voorbijgaan aan de actuele situatie op de woningmarkt, maar dan met name vanuit het perspectief van dit rapport. Want als je dit rapport leest ontcom je toch niet aan de indruk dat wederom in de economische crisis die ermee gepaard gaat te veel kosten in de huizenmarkt afgewenteld worden op kopers, huizenbezitters en huurders. Dat komt onder andere door onvoldoende marktwerking, door gebrek aan regie en door het ontbreken van zeggenschap bij de betaalers. Daar zijn ze weer: de koper, de huurder en de belastingbetaler. Ik zal zo drie voorbeelden van die afwenteling schetsen, maar ik wijs er nu al op dat die afwenteling niet alleen onrechtvaardig is, maar ook schadelijk voor onze economie. Daarom leg ik ook zo graag de drie volgende casussen voor aan de commissie. Overigens worden enkele van die casussen ook aangeroerd in de rapportage van de commissie.

De eerste casus. Recente berekeningen van de Nederlandsche Bank en de Autoriteit Consument en Markt naar de werking van de hypotheekmarkt, laten zien dat Nederlanders in een markt zonder volledige concurrentie via een kunstmatig te hoog gehouden hypotheekrente de rekening betalen voor het balansprobleem van de banken. De marge van banken op hypotheekleningen is drie keer zo hoog als voor de crisis. Volgens de ACM, de Autoriteit Consument en Markt, hebben de Nederlanders al 53 miljard extra bijgedragen aan de balansen van de banken. Ik heb hierover een Kamerdebat aangevraagd en nu ik hier toch sta, verzoek ik de Voorzitter en de Griffie om dat debat spoedig te beleggen, want Nederlanders blijven anders de rekening betalen.

Eerst reddden we de banken met ons belastinggeld en nu krijgen we wederom de rekening gepresenteerd, dit

## Monasch

keer in de vorm van te hoge hypotheekmarges. Het wordt bovendien steeds problematischer om een hypotheek te verkrijgen. Hoe kijkt de commissie aan tegen deze kostenafwenteling, mede in het licht van de berekening van de ACM en de Nederlandsche Bank dat een rentedaling van 0,5% tot 1% zal leiden tot een forse impuls van de binnenlandse consumptie, een grote stijging van de bouwinvesteringen en een stevige vermindering van de restschuld van huizenbezitters? Graag een oordeel van de commissie in het licht van haar bevindingen.

De tweede casus. Net als op de koopmarkt eisen pensioenfondsen veel hogere rendementen op hun investeringen in huurwoningen in Nederland dan in het naburige Duitsland. In Nederland is dat 5% en, zie het Financieele Dagblad van afgelopen weekend, in het naburige Duitsland 3%. Dat is een verschil van 2% en dat verschil moet via de kosten koper door de huurder worden opgebracht. De maandelijkse rekening van de Nederlandse huurder ligt door deze rendementseisen een derde – een derde! – hoger dan die van een Duitse huurder. Ook hier de vraag aan de commissie of zij in het licht van haar conclusies afwentelingsmechanismen ziet ten koste van de bouw, in dit geval de huurwoningen in de vrije sector.

De derde casus betreft de rentepercentages die het WSW, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hanteert. Is het renteverval dat het WSW hanteert voor zijn geborgde leningen ten opzichte van de Libor-rente niet veel te groot? Kan het kapitaal niet scherper worden ingekocht, zodat er meer investeringsruimte ontstaat en huizen betaalbaar gebouwd kunnen worden? Graag een oordeel van de commissie op deze drie casussen.

De commissie is met veel aanbevelingen gekomen. Ik bedank haar dan ook graag nogmaals voor het uitstekende werk en het klinkende rapport. Hoe gaan we nu verder? De PvdA-fractie hoopt dat wij als politieke partijen, zo breed als mogelijk, deze aanbevelingen in beleid kunnen omzetten en wel op zo'n manier dat de centrale gedachte van het rapport haar weerslag krijgt. Die gedachte is: ervoor zorgen dat kopers, huurders en de belastingbetaler niet langer het kind van de rekening zijn van ongecontroleerde, oncontroleerbare belangen in het bouwproces. Maar voor het zover is, wacht ik de antwoorden en de reactie van de commissie af. Daarna zou ik hierover graag zo snel mogelijk het debat met het kabinet aangaan.

### De voorzitter:

Dan is nu het woord aan de heer Paulus Jansen van de fractie van de SP. Hij heeft verzocht om een spreektijd van twintig minuten!



### De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter, dank u wel voor zo veel ruimhartigheid!

De Kamer heeft een tijd geleden besloten om jaarlijks een aantal thematische verdiepingsonderzoeken uit te voeren naar grote thema's, waarbij een gemeenschappelijke feitenbasis kan bijdragen aan consensus over oplossingsrichtingen of misschien zelfs aan uitgewerkte oplossingen voor grote maatschappelijke problemen. De enorme stijging van de huizenprijzen in de periode voor 2008 en de keldering daarna is zo'n maatschappelijk probleem. De SP heeft veel waardering voor de vier Kamerleden die besloten hebben om zich hierin grondig te verdiepen, zeer grondig mag ik wel zeggen. Naast alle andere werkzaamheden zijn er door de commissie ruim 80 ge-

sprekken gevoerd met deskundigen en andere betrokkenen. Dat is volgens mij een record. Complimenten daarvoor. Op de achtergrond heeft natuurlijk ook de staf van de tijdelijke commissie een grote bijdrage geleverd aan deze verdieping van het kennisniveau over de bouw- en woningmarkt. Kan de commissie overigens toelichten waarom op de lange lijst gehoorde slechts twee personen stonden die werkzaam zijn in het uitvoerend bouwbedrijf en niemand die werkzaam is in de toeleverende industrie of de installatiebranche? Vanuit mijn eigen historie weet ik dat deze bedrijven letterlijk met de poten in de modder staan en daarom een heel eigen inbreng kunnen leveren in het debat, en niet alleen vanuit de positie van het beklagdenbankje.

De kritische vragen die ik de commissie ga stellen, kunnen de schijn wekken dat de SP-fractie de meeste conclusies en aanbevelingen niet onderschrijft. Dat doet mijn fractie juist wel. Binnen het bestek van dit debat moet de nadruk echter komen te liggen op de resterende vragen en discussiepunten. Daarbij volg ik in mijn bijdrage de volgorde van de aanbevelingen.

De commissie beveelt aan om een jaarlijkse rapportage over de ontwikkeling van de huizenprijzen te maken gevolgd door een debat. Dat is op zich prima maar is dat niet een te beperkte en wat verkokerde benadering? Het komt de SP-fractie voor dat de relaties binnen de bouw- en woningmarkt zo zijn dat er altijd naar de samenhang tussen koop- en huursector moet worden gekeken en naar de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad. Ook mis ik nog een aantal indicatoren die naar onze mening een relatie hebben of kunnen hebben met de huizenprijzen, zoals leegstand, grondposities, spikkelwijken, en stadsvernieuwingsproblematiek; ik noem als voorbeeld de problematiek in Rotterdam-Zuid.

De commissie stelt voor om een maximumverhouding tussen leningen en inkomen, de LTI, vast te stellen. Dat maximum is er natuurlijk al. Die maakt onderdeel uit van de regels voor de hypothecaire kredietverstrekking van de AFM, zij het dat hier gemotiveerd van afgeweken kan worden. De SP-fractie onderschrijft op zich de wenselijkheid om grenzen te stellen aan de mogelijkheid van huizenkopers om zich in de schulden te steken. Wat wil de commissie echter op dit punt precies aanscherpen? De suggestie om kredietmogelijkheden te beperken of te verruimen, afhankelijk van prijsontwikkeling, lijkt mij een verdere uitwerking waard.

De derde aanbeveling onderschrijft mijn fractie van harte: de commissie pleit voor een eigendomsneutraal woonbeleid van de overheid, een idee dat in 2007 voor het eerst gesuggereerd werd in het advies Tijd voor keuzes van de VROM-raad en recent is uitgewerkt in het initiatief Wonen 4.0. Ik blijf wel zitten met de vraag waarom deze logische aanpak niet in het regeerakkoord terecht is gekomen. Die vraag kan ik echter natuurlijk niet aan deze commissie stellen.

Kapitaalopbouw via woning en pensioen moet meer in samenhang worden bekeken. Dat vind ik ook, maar wel met een aantal flinke kanttekeningen. In een recent WRR-rapport over de koppeling van arrangementen voor wonen, zorg en pensioen staan in de laatste twee bijdragen tal van 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 – niet het meest vermogende deel – helemaal geen eigen woning heeft. De SP-fractie begrijpt uit die twee studies in het kader van het WRR-rapport dat in Duitsland

een slimme stimulans voor pensioen en eigenwoningbezit is ontwikkeld. Daarbij kunnen huurders en eigenwoningbezitters kiezen. Dat is dus een meer persoonsgerichte strategie. Ik ben benieuwd hoe de commissie daartegen aankijkt.

Een andere vorm van hypotheekfinanciering is ook een logisch advies van de commissie, in lijn met onder andere het advies van de 22 economen uit het voorjaar van 2012. Het Deense en Canadese model worden als inspirerende voorbeelden gezien, maar ik meen toch begrepen te hebben dat de Deense obligatiefinancieringen inmiddels een paar flinke deuken hebben opgelopen. Hoe zit dat precies?

De commissie stelt voor om de relatief hoge hypotheekrente in Nederland aan te pakken door meer transparantie en concurrentie. Prima. Dat is altijd goed. Wordt hier echter niet een belangrijke, en misschien wel de belangrijkste, verklarende factor voor de hoge hypotheekrente in Nederland vergeten? In Duitsland zijn vrijwel alle woonhypotheken gebaseerd op een lone-to-value-verhouding die lager is dan 80%. In Nederland is de LTV ook na de gefaseerde verlaging uit het regeerakkoord nog steeds 100%. Waarom beveelt de commissie niet aan om de LTV in stapjes verder te verlagen tot de gezonde grens van maximaal 80%? Zeker gecombineerd met de invoering van bouwsparen zou dat een positief effect hebben op de woonlasten van eigenwoningbezitters zonder dat het de overheid per saldo veel belastinginkomsten scheelt.

De commissie vindt dat de positie van de consument moet worden versterkt en de zorgplicht van hypotheekverstrekkers beter moet worden ingevuld. Die aanbeveling lijkt mij nogal zwak in relatie tot de mechanismen die een rol spelen. Een deel van de consumenten is inderdaad onvoldoende geïnformeerd. Tegelijkertijd hebben kooplustigen de natuurlijke neiging om altijd meer te willen lenen dan verstandig is en het hoofd in het zand te steken voor de gevolgen. De banken hebben op hun beurt de natuurlijke neiging om daarop in te spelen, want extra lenen is extra omzet. Waarom beveelt de commissie niet aan om de wettelijke regels ten aanzien van overkreditering verder te verduidelijken, met inbegrip van een beter kader voor de ruimte om af te wijken van de standaard?

De commissie wijst op de gevolgen van het restrictief ruimtelijke ordeningsbeleid voor de bouwproductie en beveelt aan om altijd te zorgen voor voldoende planvoorraad. Ik vind de analyse op dit punt niet zo scherp. Bij een andere gelegenheid heb ik samen met enkele leden van de commissie een debat gevoerd met de minister van Wonen over de leegstand van kantoren, winkels en bedrijfspanden. Een van de oorzaken van die leegstand is de zeer ruime planvoorraad, die vervolgens heeft geleid tot overproductie. Lagere overheden zijn in beleidsconcurrentie met elkaar en ontwikkelaars willen bouwen. De carrousel stopt vervolgens pas bij 13.000.000 m<sup>2</sup> leegstand in de genoemde drie sectoren.

Ook in landen als Ierland en Spanje is de keldering van de huizenprijzen mede veroorzaakt door het volstrekt ontbreken van enige restrictie in het ruimtelijk beleid. De SP-fractie vindt daarom de conclusie dat restrictief beleid onderdeel is van de problemen, veel te gemakkelijk. Het is absoluut waar dat te weinig planvoorraad de prijs opdrijft, maar te veel planvoorraad leidt op termijn juist tot leegstand en maatschappelijke kapitaalvernietiging. Om die reden is een vorm van sturing door de rijksoverheid gewenst. Laat dat nou precies zijn wat het kabinet absoluut niet wil!

Wij onderschrijven de aanbeveling om de instrumenten van de Grondexploitatiewet, inclusief het nuttige amendement van de SP destijds, beter te benutten om collectieve investeringen in een gebied te financieren. Toch mogen gemeenten het wat ons betreft wel rustiger aandoen bij de grootse en meeslepende gebaren, die uiteindelijk betaald worden door de toekomstige bewoners. Die prachtige A2-tunnel bij Utrecht kost wel € 15.000 per woning in Leidsche Rijn. Dat wetende zou de SP-fractie ervoor hebben gekozen om de A2 in te pakken in een bedrijvenstrook, die dan tevens geluidbuffer is. Kortom, op welke manier denkt de commissie dat we kunnen voorkomen dat gemeenten hobbyisme gaan bedrijven en de rekening doorschuiven naar de woonconsument?

De tiende aanbeveling raakt naar mijn mening een van de kernoorzaken van de te hoge huizenprijzen in de nieuwbouw. Het recht op zelfrealisatie zet concurrentie bij de bouw op een laag pitje. Het ligt voor de hand om het realisatierecht los te koppelen van het eigendom van de grond. Vindt de commissie dat ook? Ik lees dat niet met de veel woorden in de aanbevelingen. Zijn er niet nog veel meer aanbevelingen te doen op het gebied van grondpolitiek die een grote bijdrage kunnen leveren aan betere en goedkopere bouwproductie?

Met de volgende aanbeveling om projecten op gemeentelijke grond zo veel mogelijk openbaar aan te besteden, kan ik het alleen maar roerend eens zijn. Dan is er nog een aanbeveling die in mijn ogen niet al te praktisch is: een duidelijke eindnota waarin de koper kan zien welke partij precies welke diensten heeft geleverd en voor hoeveel. Ik kan me wat voorstellen bij een verdeling op hoofdlijnen in bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten. Dat is ook interessant voor de gemeenteraad, die het college moet controleren. Maar wat koopt de koper voor een verdere specificatie als het uiteindelijk draait om de bottomline, het bedrag onder de streep? Ik had op dit punt eerder verwacht dat de commissie zou komen met aanbevelingen over een verplichte opleverkeuring en de mogelijkheden om woonlasten van eigenwoningbezitters en huurders te verlagen via bijvoorbeeld conceptueel bouwen en ESCO's, Energy Service Companies.

Gezien de dertiende aanbeveling is deze commissie klaarblijkelijk van mening dat particulier opdrachtgeverschap bijdraagt aan een betere prijs-prestatieverhouding op de koopmarkt. De SP-fractie denkt dat hier twee zaken door elkaar worden gehaald. Het aanbod op de koopmarkt dient inderdaad beter aan te sluiten op de vraag, dat onderschrijven wij van harte. Maar het is een heel andere zaak of dat doel op een kostenefficiënte manier bereikt wordt als bewoners zelf als opdrachtgever gaan optreden. Ik wil het nu niet hebben over de kleine niche van de zelfbouwers in het topsegment. Daar speelt geld geen enkele rol. In de prijsklasse tussen € 150.000 en € 300.000 durf ik de stelling aan dat echt zelf ontwikkelen duurder is dan slim shoppen in industriële woningconcepten, bij vrijstaande woningen gewoonlijk aangeduid als cataloguswoningen en bij geschakelde en gestapelde woningen als conceptueel bouwen. Goede concepten maken gebruik van zo veel mogelijk standaardprocedures en standaarddetails en laten tegelijkertijd ruimte voor variatie in de vormgeving en het afwerkingsniveau om in te spelen op de behoeften van de toekomstige klant. Dat is kosteneffectief en leidt ook tot een veel hogere bouwkwiteit, zeker als je het zou koppelen aan een wettelijk verplichte verzekerde garantie. Als je zelf het wiel gaat uitvinden, ben je juist duurder uit en worden er meer bouwfouten

## Paulus Jansen

gemaakt. In Almere zie je zelfs dat met goedkeuring van de regering een deel van de bouwvoorschriften bij het vuil wordt gezet. Uit de veertiende aanbeveling begrijp ik dat de commissie dat ook prima vindt. De SP-fractie voorspelt dat de betreffende eigenaars hiervan veel spijt kunnen krijgen in de toekomst. Kan de commissie mij in het licht van deze kritiek nog eens uitleggen op welke gronden zij tot de dertiende en veertiende aanbeveling is gekomen?

Gemeenteraden moeten beter toezicht houden op het grondbeleid van hun gemeente. Dat vind ik een buitengewoon goede aanbeveling. De vraag is alleen hoe dit wordt ingevuld. Kennisdeling is een belangrijk aspect. Zou het niet een idee zijn om jaarlijks of tweejaarlijks een benchmark te maken met een vergelijkbare opzet als de benchmark van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting voor de woningcorporaties? Daarbij worden de prestaties vergeleken met een controlegroep die een min of meer vergelijkbare positie heeft.

### De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb een vraag naar aanleiding van het vorige blokje, want ik begrijp dat het verhaal over particulier opdrachtgeverschap en de seriële industriële productie in de woningbouw afgerond is. Met seriële productie kun je prijs beperken. Ik vind dat prima en heb er verder geen inhoudelijk bezwaar tegen. Seriële productie leidt echter wel tot grootschaligheid en nog meer marktwerking. Het leidt ertoe dat zaken elders worden geproduceerd, terwijl de SP juist in allerlei andere debatten pleit voor de menselijke maat: mensen nemen het heft in eigen handen. Particulier opdrachtgeverschap is precies zo iets. Je mag namelijk zelf bepalen hoe je huis er uitziet en niet een of andere directeur van een woningbedrijf of een directeur van een fabriek die ze voor je in elkaar zet. Nee, dat mag je nu zelf bepalen: regels aan de kant, menselijke maat, zelf zeggenschap. Nu blijkt de SP opeens een heel andere keuze te maken. Zou het niet verstandig zijn om ze allebei te omarmen en allebei de kans te geven?

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

Mijn inbreng vandaag is uiteraard ook gebaseerd op mijn eigen ervaringen. Die kunnen bij anderen weer anders zijn. Ik loop 40 jaar in deze sector rond. In een van mijn eerste functies was ik betrokken bij de nieuwbouwproductie in Spijkenisse eind jaren zeventig. Toen werden er 3.000 woningen per jaar gebouwd met inspraak. Het was een soort voorloper van particulier opdrachtgeverschap. Toekomstige kopers en huurders werden betrokken bij projecten van ongeveer 300 woningen. Het grappige is dat er keer op keer min of meer hetzelfde resultaat uitkwam. Je kunt dus langs heel veel wegen uiteindelijk dezelfde conclusie trekken, bijvoorbeeld dat een gezin met twee kinderen de voorkeur geeft aan een tuinkamerwoning met een ruime woonkamer. Kortom, het is mogelijk om in het kader van conceptueel bouwen concepten te maken die inspelen op die vraag en tegelijkertijd voldoende ruimte geven om afwijkingen van de standaard – keukens voor, keukens achter; u kunt het zich wel voorstellen – kosteneffectief te realiseren. Daarvan ben ik een groot voorstander. Het eerste verschil tussen die aanpak en bijvoorbeeld de aanpak in Almere, waar mensen zelf hun huis ontwerpen, is dat de overhead veel groter is omdat iedere keer het wiel opnieuw uitgevonden moet worden. Het tweede verschil is dat het risico groter is dat er kwaliteitsgebreken optreden doordat men het wiel net iets an-

ders heeft uitgevonden dan de vorige keer. Dat is niet erg als je geld zat hebt. Vandaar dat in het topsegment zelfbouw altijd heel gebruikelijk is geweest. In het middensegment is dat echter een groot risico voor mensen die hun kostbare spaarcentjes daarin hebben gestoken.

### De heer **Monasch** (PvdA):

Het was een heel lange omweg via de jaren zeventig en Spijkenisse, maar uiteindelijk bleek dat de SP ruimte wil geven om je kozijnen en je keuken iets anders neer te zetten. Ik doe een beroep op de SP om dit juist te omarmen. Nogmaals, ik ben ook blij met seriële productie. Dat kan niet altijd even mooi zijn. Het zal vaak ook wat monotoner zijn. Wij moeten er ook uit architectonisch oogpunt onze vraagtekens bij plaatsen, maar betaalbaarheid staat toch vaak voorop en terecht. De SP-fractie wil in al die andere dossiers mensen ruimte geven mensen om, juist binnen hun eigen gemeenschap, zelf beslissingen te nemen. Het zou de SP-fractie sieren om die ruimte ook hier te geven en er niet met de botte bijl in te gaan alsof dit alleen maar tot problemen in de woningbouw leidt.

### De **voorzitter**:

Een kort antwoord graag, mijnheer Jansen.

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

In Almere zijn de meest succesvolle projecten van particulier opdrachtgeverschap de collectieve projecten die zijn gebouwd door corporaties als GoedeStede. Dat zijn huurwoningen. De invulling die mensen hebben gekozen, past daar precies binnen het betoog dat ik zojuist heb gehouden. Ik denk dat er de facto helemaal geen sprake is van grote beperkingen, alleen van een groot kwaliteits- en kostenvoordeel wanneer men kiest voor bestaande concepten. Nogmaals, als je een auto koopt in deze prijsklasse, ga je ook niet zelf bepalen waar de wielen zitten. Dat laat je echt aan de fabrikant over. Ik raad iedereen aan om dat vooral in zijn achter- en voorhoofd te houden.

### De **voorzitter**:

Ik hoor graag het antwoord van commissievoorzitter Verhoeven op uw stelling. U continueert.

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

Daarnaar ben ik ook buitengewoon benieuwd. Mijn volgende punt was het toezicht van gemeenteraden op het grondbeleid. De SP-fractie denkt dat een vorm van benchmarking daarbij heel erg voor de hand ligt. Wij denken wel dat het goed is dat gemeenten worden vergeleken met vergelijkbare gemeenten, zodat het voor gemeenteraadsleden zo gemakkelijk mogelijk wordt gemaakt om te kijken hoe anderen het wellicht beter doen. Om te voorkomen dat juist de zwakke broeders zich onttrekken aan de kennisdeling – dat is de natuurlijke neiging, is mijn ervaring – zou deelname verplicht moeten worden gesteld voor gemeenten die bijvoorbeeld meer dan 5% van hun omzet uit grondbeleid halen. Wanneer substantieel veel geld omgaat in deze tak van sport, zou je gemeenten moeten verplichten om met zo'n benchmark mee te doen, zodat de gemeenteraadsleden het instrument hebben om kritisch te kijken of een college goed bezig is.

De prijsafstand tussen huur en koop moet kleiner worden. Daarmee is de SP-fractie het eens. Voor de koopsector zijn er volgens de commissie al betekenisvolle stappen gezet. Ik ontvang daarvoor graag een onderbouwing, want volgens de observatie van de SP-fractie zijn de struc-

turele publieke kosten van de eigen woning het afgelopen jaar nog met meer dan 1 miljard gestegen, middenin deze crisis en op het moment dat zwaar het mes werd gezet in de huurtoeslag. Het zal nog vele jaren duren eer deze kosten substantieel gaan dalen. De formulering "betekenisvolle stappen" uit de aanbeveling suggereert ook dat er nog meer stappen moeten volgen. Welke zijn dit? Is bijvoorbeeld de andere aanbeveling van de commissie, namelijk om een eigendomsneutrale woontoeslag in te voeren, niet een heel logische conclusie die zij kan koppelen aan dit aspect?

De geliberaliseerde huurmarkt zal vooral voor de kopers een aantrekkelijk alternatief moeten worden, zegt de commissie. De SP-fractie constateert dat een geliberaliseerde huurmarkt pijlsnel in omvang toeneemt, niet door de bouw van grote aantallen nieuwe huurwoningen, maar door de prijsverhoging van huurwoningen die eerst binnen het betaalbare segment vielen, zonder dat er overigens veel aan die woningen is vertimmerd. Kan de commissie mij nog eens uitleggen hoe dit te rijmen valt met de feitelijke ontwikkeling van de vraag? Volgens het recente woononderzoek WoON 2012 is de vraag naar betaalbare woningen tweeënhalve keer meer gestegen dan de vraag naar woningen in het dure segment, waarop volgens de commissie zo moet worden gefocust.

Dat brengt mij op een aanbeveling waarbij ik aarzel tussen een lach en een traan. De woningcorporaties bouwen volgens de commissie onvoldoende naar behoefte en de onderkant wordt onvoldoende bediend. Aanbevolen wordt om het verdienmodel van de corporaties in overeenstemming te brengen met de behoeften. Hoe kun je dit met droge ogen opschrijven? De corporaties krijgen al jaren geen cent subsidie meer. Ze zijn juist de pin-automaat van de minister van Financiën. Ze worden gedwongen om de huren nog verder op te drijven, terwijl de woonquote van de huurders al 10% hoger is dan die van eigenaar-bewoners. Desondanks hebben die vervloekte woningcorporaties het afgelopen jaar tweemaal zo veel nieuwbouwwoningen gebouwd als al die briljante, marktgeoriënteerde projectontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers bij elkaar. Het lijkt er bijna op dat deze aanbeveling is geformuleerd door iemand die tien jaar geleden is geëmigreerd naar een ver en zonnig land. Ik vraag daarom de commissie om nog eens een onderbouwing van deze samenvatting tegenover mijn argumentatie te zetten.

Daarmee kom ik op nog een belangrijke en principiële aanbeveling. De commissie stelt voor een onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een vereveningssysteem tussen hogedrukgebieden, stagnatiegebieden en krimpgebieden. Als ik dit goed lees, zou de verevening moeten plaatsvinden voor zowel de koop- als de huursector. Lees ik dat goed? Ik heb daar een vraag over. Wij hebben toch ook het Gemeentefonds voor de verevening tussen gemeentes en regio's? Is dat geen geschikter middel voor dit op zich terecht geconstateerde probleem? Op zich ziet de SP-fractie er wel iets in om dit thema eens nader te verkennen, mits ook de schaduwzijden in kaart worden gebracht. Nog niet zo lang geleden hebben wij ervaring opgedaan met de vogelaarheffing voor de wijkaanpak. Van die vorm van verevening hebben wij juist geconstateerd dat die compleet averechts werkte.

Ten slotte beveelt de commissie aan dat de energiekosten en huur, dan wel de kapitaallasten van de eigen woning meer geïntegreerd worden. Volgens mij zijn de mogelijkheden om de investeringen bij huurwoningen te

rug te verdienen na een recente wetswijziging voldoende groot, voor de groenste labels zelfs te groot, in die zin dat de maximale huurverhoging veel groter is dan de maximaal te behalen winst op de energierekening. Graag een reactie op dit punt. Voor de koopsector mis ik een aanbeveling over kostenreductie door een collectievere aanpak, hetzij aan de vraagzijde, bijvoorbeeld via verenigingen van eigenaren of coöperaties, hetzij aan de aanbodzijde, bijvoorbeeld via Energy Service Companies (ESCO's).

Concluderend, de woonlasten vormen voor de Nederlandse huishoudens de grootste kostenpost in het huishoudboekje. Alleen al om die reden is het goed dat de Kamer zeer kritisch is op de kostenontwikkeling zowel in de huur- als de koopmarkt. Dank aan de vier collega's die de handschoen hebben opgenomen en hun nek hebben uitgestoken.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik had nog een vraag over aanbeveling vier, helemaal aan het begin van het betoog van de heer Jansen. Die ging over loan to value en bouwsparen. Dat is altijd een zeer interessant punt. Ik ben het ook eens met de heer Jansen dat je zou moeten willen streven naar een wat lagere loan to value en meer eigen vermogen op de koopwoningmarkt, maar de commissie legt duidelijk een link met pensioenbesparingen. Dat vind ik een interessant punt. De heer Jansen noemde het Duitse voorbeeld van bouwsparen. Dat heeft er natuurlijk mee te maken dat er in Duitsland geen grote verplichte pensioenspaarfondsen zijn. Daarom kun je in Duitsland een deel van je spaartegoeden gebruiken voor je eigen woning. In Nederland kan dat niet omdat je in Nederland verplicht moet sparen voor het pensioenfonds van de sector waar je in werkt. Staat de SP open voor suggesties om die pensioenfondsen te koppelen aan sparen voor de eigen woning?

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

Ja, ik sta daar open voor. Ik was bijvoorbeeld het enige Kamerlid dat aanwezig was bij een debat van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid over dit thema het afgelopen najaar. Ik heb ook het rapport dat daarna verschenen is, met belangstelling bekeken. Veel mensen zijn in het algemeen als ze 30 zijn, opgezaald met een studieschuld en krijgen nog een enorme hypotheekschuld op hun nek, terwijl ze aan de andere kant al vermogen opgebouwd hebben in een pensioenpot. Dus een vorm van brutering is een heel logische gedachte. Die heb ik in het verleden ook zelf weleens geuit. Alleen, ik ben heel erg voorzichtig en voor zover ik dat niet ben, word ik door mijn collega's die het woord voeren over pensioenen, aangespoord om voorzichtig te zijn. Dus ik ben heel voorzichtig om al te makkelijk aan de knoppen van ons pensioenstelsel te gaan draaien. Dat is immers een heel waardevol systeem, waarvan ook in het buitenland wordt gezegd: goh, wat hebben die Nederlanders dat goed voor elkaar. Dus als wij iets doen, moeten wij het voorzichtig doen. Het is wel een interessant idee om eens uit te werken, vervolgens op kleinere schaal te proberen en te bezien hoe dat uitpakt.

Ik wil ook een keerzijde van die brutering aangeven. Er is nu in de pensioenopbouw een vorm van solidariteit tussen generaties ingebouwd. Er zou nagedacht moeten worden over hoe je dat verandert. Daarnaast moet je ook bekijken hoe je in een later stadium – laten wij zeggen als je 40 of 50 bent – wellicht iets compenserends gaat doen, waardoor je alsnog de achterstand in je pensioen-

## Paulus Jansen

opbouw gaat compenseren. Het is namelijk wel goed om na je pensionering op meerdere pijlers te kunnen rusten. Dat lijkt mij een sterk punt van ons pensioenstelsel.

De heer **Koolmees** (D66):

Het is goed dat de SP ruimte openlaat om dit te verkennen. Mijn fractie vindt het een goed idee om pensioenbesparingen te combineren met hypotheekbesparingen om risico's te spreiden over pensioenfondsen en je eigen huis. Dus dank voor het antwoord.

De **voorzitter**:

Prima. Dat is geen vraag, dus we gaan meteen door naar de volgende spreker, de heer Van Klaveren van de Partij voor de Vrijheid.

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

Voorzitter. Allereerst bedank ik de leden van de commissie voor alle tijd die het hun gekost heeft en voor alle inspanningen die geleverd zijn om dit rapport tot stand te brengen. Mede aan de hand van dit rapport zullen we de discussie over de woningmarkt verder kunnen voeren.

Het is een uitgebreid rapport geworden dat een beeld moet schetsen van de huisprijsstijging in de periode van 1995 tot 2008. Naar aanleiding van het rapport heeft de PVV nog wel een aantal vragen; daar zal ik mijn eerste termijn dan ook voornamelijk voor gebruiken.

Dat de huizenprijzen zijn gestegen, is een gegeven. De waarde van huizen nam in de onderzochte periode snel toe. Ook de verkoop kende, in tegenstelling tot vandaag de dag, een stijgende lijn. De PVV krijgt echter de indruk dat de commissie deze prijsstijging, zonder dat dit overigens expliciet wordt gesteld, negatief waardeert. Klopt dat? De commissie stelt verder dat het omslagpunt in 2008, wanneer er een einde komt aan de stijging van de huizenprijzen, samenhangt met de afgenomen financieringsmogelijkheden en de aanhoudende discussie over de beperking van de hypotheekrenteaftrek. Klopt het dat de commissie daarmee ook stelt dat het consumentenvertrouwen daardoor enorm werd aangetast? Onderkent zij het belang van dit vertrouwen wel voldoende, aangezien dit begrip in het hele rapport slechts twee keer voorkomt?

Verder stelt de commissie in de aanbevelingen voor om een maximum te stellen aan de "loan to income"-ratio en de "loan to value"-ratio. Wat zouden deze maximaal moeten zijn volgens de commissie? Waar stopt voor de commissie de eigen verantwoordelijkheid van de consument? Ziet zij dat de consumptie nog verder kan wegzakken? En hoe verhoudt deze aanbeveling zich tot de Gedragscode Hypothecaire Financieringen? Ook stelt de commissie dat Rijk en lagere overheden moeten zorgen voor ruim voldoende bouwlocaties. Het Rijk moet de regie kunnen nemen, ook als het gaat om de feitelijke bouwproductie en bindende afspraken. Is dit een pleidooi voor centralisatie? En wat die bindende afspraken betreft: houdt dit in dat er sancties volgen als die doelen niet gerealiseerd zouden worden?

In februari 2013 kwam het Centraal Planbureau met het rapport "De Nederlandse woningmarkt: hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie" over de Nederlandse woningmarkt. Daarin stelt het CPB dat de huizenprijzen voornamelijk samenhangen met het inkomen en vermogen van de consument, de rente en het woningaanbod. Nu weten we dat dit punten zijn waarmee dit kabinet volledig

de mist ingaat. De koopkracht is fors minder geworden door belastingverhogingen en de aantasting van de hypotheekrenteaftrek, en als gevolg daarvan verdampt het vermogen van huizen, waardoor er minder huizen worden verkocht. Kan ik namens de PVV concluderen dat deze commissie onderschrijft dat het huidige kabinetsbeleid van grote invloed is op de huizenprijzen? Zo ja, beoordeelt de commissie deze effecten dan als negatief of positief?

Een belangrijke aanbeveling van de commissie luidt verder dat de effecten van de zelfrealisatie verder moeten worden onderzocht. Dat lijkt ons terecht. Waarom heeft de commissie dit punt echter niet verder uitgewerkt? Ten slotte oppert de commissie het idee dat de pensioenfondsen een rol kunnen gaan spelen in het minder afhankelijk maken van hypotheekverstrekkers van de internationale kapitaalmarkt. Wat de PVV betreft is dit een zeer onzalig plan. Het zijn kunstgrepen, nadat dit kabinet de woningmarkt kapot heeft gemaakt door te morrelen aan de hypotheekrenteaftrek, de lasten enorm te verzwaren en het vertrouwen van de consument aan te tasten. De PVV hoort liever wat de visie van de commissie is op het prijsleiderschapsverbod in relatie tot de hoge hypotheekrente in Nederland in vergelijking met de ons omringende landen.

Ik ga afronden. De commissie stelt in het rapport de vraag of het anders had kunnen lopen. De PVV zegt: ja, het had anders kunnen lopen. Ik doel voornamelijk op het einde van de waardetoeename van huizen. In de CPB-doorrekening van het prachtige PVV-verkiezingsprogramma zien wij dat er sprake zou zijn van een waardestijging van huizen zowel op de korte als de lange termijn, als de discussie over de hypotheekrenteaftrek, de uiteindelijke aantasting daarvan en uiteraard de enorme lastenverzwaringen van het kabinet er niet zouden zijn geweest. Ook de consumptie van huizen, de verkoop dus, zou toenemen met 5%. Dat zou uiteraard een enorme boost zijn voor de gehele economie.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Voorzitter. Ik dank de tijdelijke commissie Huizenprijzen zeer voor de inspanning die zij toch maar weer even geleverd heeft ondanks de drukke Kameragenda. De leden ervan zijn flink de verdieping ingegaan en hebben goed doorgrond wat er de afgelopen jaren goed en zeker ook fout is gegaan. Ik dank ook alle mensen die daar letterlijk en figuurlijk achter staan. Het vraagt altijd veel van de medewerkers. Er ligt nu een behoorlijk uitgebreid rapport. Ik geloof dat de heer Jansen dat al zei. Daar sluit ik mij bij aan. Ik dank deze mensen dus ook voor alle geleverde inspanningen.

Dit is het eerste debat waarin wij spreken met de schrijvers van het rapport om hen te complimenteren, te bekritisseren of om hen vragen te stellen. Later zal wat ons betreft ook het echte debat plaatsvinden met minister Stef Blok. Hij nam dit rapport volgens mij overigens niet zo serieus en wekte de indruk dat hij er verder niets mee zou doen. Ik ben benieuwd of de commissie die indruk ook heeft gekregen. Wat is de reactie van de commissie op de eerste reacties van de minister? Werd de commissie enthousiast van die reactie en zag zij daarin steun? Ik ben nieuwsgierig naar het oordeel van de individuele leden van commissie, of nee laten wij dat maar niet doen!

## De Rouwe

Mijn fractie begrijpt de aanbevelingen in het rapport heel goed en ziet heel goed in waarom zij daarin zijn opgenomen. Zij heeft daar veel waardering voor. Eigenlijk is er niet één aanbeveling die ik onzin vond. Dat vond ik wel jammer. Dat deel ik graag met commissie. Ik had graag de degens willen kruisen met de commissie, maar de gedane aanbevelingen kunnen in grote lijnen op steun van de CDA-fractie rekenen.

Nadat het rapport verschenen is, zijn er verschillende andere reacties verschenen. Een heel recente is die van de commissie-Van Dijkhuizen. Ik krijg daarop graag een reactie van de commissie. Wat vindt zij van de aanbevelingen die daarin gedaan zijn? Laat ik er een punt uitpakken dat vaak ter discussie staat en in het rapport volgens mij min of meer benoemd wordt. Wat is het oordeel van de commissie over het 100% aflossen van een hypotheek? Welke nuance zit daarin? Of moet daarin de realiteit zitten dat 100% aflossen er heel erg voor zorgt dat mensen niet kunnen kopen, terwijl zij best een goed inkomen en een goed perspectief hebben?

Als ik het rapport scan en doorlees, stel ik mijzelf de vraag wat nou eigenlijk het probleem is geweest de afgelopen jaren. Ik vertaal dat zo dat er de afgelopen jaren op de huizenmarkt door eenieder die verantwoordelijk is, zowel de koper als de financiële verstrekkers van hypotheeklen als de overheid, is aangejaagd, terwijl er misschien geremd had moeten worden.

Ik draai de vraag ook om. Ik vraag een oordeel aan de commissie over het beleid dat nu gevoerd wordt. Zou je niet kunnen zeggen dat er nu wordt geremd door het kabinetsbeleid, terwijl er misschien moet worden aangejaagd? Ik denk aan starters, particulier opdrachtgeverschap en het verlagen van de kosten voor het bouwen van een wonen. Kan de commissie reageren op de conclusie dat er de afgelopen jaren is aangejaagd, terwijl er had moeten geremd? De voorstellen die er nu liggen, gaan eigenlijk heel erg een kant uit tegenovergesteld aan het beleid van de regering. Er wordt nu geremd, terwijl er misschien aangejaagd moet worden.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Ik ben benieuwd naar de mening van de CDA-fractie. Ik heb de heer De Rouwe in het begin horen zeggen dat hij geen enkele van de aanbevelingen onzin vond en dat hij ze allemaal kon onderschrijven. Daaruit valt te concluderen dat het CDA dus ook afstapt van de hypotheekrenteaftrek als instrument. Immers, een van de aanbevelingen van de commissie is om daarvan af te stappen en te gaan kijken naar een andere, woonvormonafhankelijke benadering. Verder staat er ook een aantal aanbevelingen in die zijn gericht op vermindering van de loan to income en de loan to value. Ik hoor de heer De Rouwe net zeggen dat hij dat goed vindt, maar vervolgens ook bepleiten dat het wordt verruimd. Wat vindt het CDA concreet van die aanbeveling en wat is zijn reactie daarop?

**De heer De Rouwe (CDA):**

Ik heb zojuist verwoord wat ik, in grote lijnen, vind van de aanbevelingen. Dat lijkt me dus heel duidelijk. Het is wat jammer dat het niet geregistreerd kan worden, maar toen hier net de suggestie werd gewekt dat de commissie afstand zou doen van de hypotheekrenteaftrek, gingen de temperaturen links van mij wat omhoog. Ik proefde aan de voorzitter dat hij misschien wel zou willen reageren op deze onzin, maar dat mag hij niet. Laten we daarvoor de ruimte geven, als de voorzitter mag reageren. Ik had sterk

het idee dat hier suggesties worden gewekt, dat datgene wat de commissie over dit ingewikkelde onderwerp gezegd zou hebben, uit zijn verband is getrokken. Dat was ook de smaak die daarbij paste. Het werd echt uit zijn verband getrokken. Maar laten we het debat aangaan en laat de commissie er maar op reageren. Ik heb sterk het idee dat niet zozeer de hypotheekrenteaftrek het probleem van de afgelopen jaren was, als wel met name – dat vind ik heel duidelijk verwoord in het rapport – het absoluut aanjagen van zo veel mogelijk lenen middels ingewikkelde instrumenten, van verstrekkers, die maar één doel hadden, namelijk de consument zo veel mogelijk laten lenen. Dat heeft een behoorlijk versterkend effect gehad op de huizenprijzen. Zo heb ik het rapport gelezen. Zo staat het er ook in.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Ik herhaal mijn vraag toch. U gaf zelf aan dat u geen onzin kon constateren in de aanbevelingen. Een van de aanbevelingen is om te kijken naar een andere, woonvormonafhankelijke ondersteuning, en daarmee afstand te doen van zowel de huurtoeslag als de hypotheekrenteaftrek. U gaf zelf ook heel duidelijk aan dat de commissie constateert dat de hypotheekrenteaftrek geen prijsopdrijvend effect heeft.

**De voorzitter:**

Ik geef niets aan.

**Mevrouw Visser (VVD):**

De heer De Rouwe gaf dat net in zijn bijdrage aan. Maar omdat hij zegt dat hij het eigenlijk in alle aanbevelingen kan vinden, ben ik zo benieuwd naar de visie van het CDA op de huidige instrumenten, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt, voor het ondersteunen van wonen, specifiek op de hypotheekrenteaftrek. De heer De Rouwe zei zelf: ik onderschrijf alle aanbevelingen. Ik krijg hierover graag zijn mening.

**De heer De Rouwe (CDA):**

Ten derde male: mijn fractie onderschrijft in grote lijnen de conclusies en aanbevelingen. Ik heb er geen aanbeveling tussen gezien waarvan ik denk: daarmee ben ik het pertinent niet eens. Er komt een debat over de wijze waarop we het gaan vormgeven en wat de reikwijdte dan zal zijn. Dat debat zullen we hier met elkaar voeren. Mijn punt is echter een ander. Ik zag mevrouw Visser daarop aanslaan; dat vond ze wellicht niet zo leuk. Mijn stelling is namelijk dat dit kabinet op dit moment remt, terwijl er aangejaagd zou moeten worden. Als mevrouw Visser mij vraagt welke van de huidige instrumenten gebruikt zouden moeten worden, dan is mijn stelling nu al – dat ga ik graag nog veel harder plegen bij de betrokken bewinds-persoon, een partijgenoot van mevrouw Visser – dat dit kabinet ontzettend weinig doet. Er wordt niet aangejaagd. Sterker nog, je wordt haast weer een beetje angstig door alle onheilspellende berichten van dit kabinet en door het feit dat het niets doet voor de woningmarkt. Gelukkig laat de consument zich daardoor niet sterk leiden. De berichten van vandaag zijn weer een beetje positief gestemd. Mijn stelling is: de minister staat erbij, kijkt ernaar en doet voor de rest niets. Dat is mijn kritiek. Die wil ik graag met hem delen. Daar gingen mijn opmerkingen van zojuist ook over.



## De Rouwe

De **voorzitter**:

Afrondend, kort, mevrouw Visser.

De heer **De Rouwe** (CDA):

O, ik dacht dat ik mocht afronden.

De **voorzitter**:

Nee, u bent afgerond.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik ben afgerond, hoor ik net.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dit is een bijzondere draai van de heer De Rouwe bij de beantwoording van de vraag wat de visie van het CDA is over de aanbevelingen op deze punten.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik wil wel afronden, maar ...

Mevrouw **Visser** (VVD):

Hij geeft aan dat de minister niets doet, maar tegelijkertijd krijgt de minister van het CDA het verwijt dat hij allerlei maatregelen neemt, waardoor ...

De heer **De Rouwe** (CDA):

Geen maatregelen.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Geen maatregelen. Nou ja, dan gaan we in de Kamer geen discussie meer voeren over de heffing, corporaties en dergelijke, want daar doen we dan gelukkig, volgens u, niets mee. Laat ik het dan anders stellen. De commissie stelt in haar aanbevelingen dat "loan to value"-ratio en de "loan to income"-ratio verder verminderd en scherper zouden moeten worden. Pleit het CDA nu wel of niet voor een verruiming van de financieringsvormen en de bestaande normen?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Wij staan er zeker voor open om te kijken naar die financieringsnormen en het verruimen daarvan. Op andere momenten heeft het CDA daar ook al opmerkingen over gemaakt. Ik denk hierbij aan de heer Essers in de Eerste Kamer. Het kabinet heeft wel maatregelen aangekondigd, maar die hebben in onze ogen een absoluut demotiverend effect op de werkgelegenheid in Nederland en op de ruimte voor woningcorporaties. Er wordt dus niets gedaan om de woningmarkt echt te helpen. Dat kan met bestaande instrumenten en daar kunnen wij zeker het debat over voeren. Alleen heb ik in dat verband de stelling dat het kabinet die instrumenten niet optimaal inzet en gebruikt en dus op dit moment niet doet wat het zou moeten doen, namelijk de woningmarkt helpen en stimuleren zodat die weer van de grond komt. Nogmaals, de minister staat erbij en kijkt ernaar.

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

Ik kom even terug op het punt van de eigendomsneutrale stimulering van het wonen. De heer De Rouwe nodigde de voorzitter van de commissie al uit om direct opheldering te verschaffen. Ik zou dat eigenlijk ook wel nuttig vinden, want ik heb aanbeveling 3 exact hetzelfde gelezen als mevrouw Visser, zij het dat zij daar verontrust door is en ik daar juist enthousiast over ben. Ik lees even het relevante stukje voor, want ik kan niet anders dan conclu-

deren dat er volkomen in lijn met Wonen 4.0 wordt gezegd dat wij van de huurtoeslag af moeten en van de hypotheekrenteaftrek en dat daar iets neutraals voor terugkomt. In de aanbevelingen staat letterlijk het volgende: "De afgelopen decennia heeft de overheid het eigenwoningbezit actief gestimuleerd. Afgezien van het wisselende resultaat van die inspanning, is de maatschappij inmiddels veranderd, onder meer door de flexibilisering van de arbeidsmarkt, langer doorwerken en de veranderde gezinssamenstelling." En nu komt het: "In dat licht kan bij toekomstig overheidsbeleid bijvoorbeeld gekozen worden voor een neutralere, meer woonvorm-onafhankelijke benadering." Waar komt dus de interpretatie van de CDA-fractie vandaan dat er niets gebeurt met de hypotheekrenteaftrek?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik kan die vraag omdraaien. Er staat hier dat het kan. Het is dus een mogelijkheid, een suggestie. De vraag is dan wat er precies bedoeld wordt en hoe je dit kunt invullen. Laat ik duidelijk zijn over die stelling: mijn fractie voelde en voelt er niets voor om de hypotheekrenteaftrek weer ter discussie te stellen. Daar zal ik zo dadelijk ook mee eindigen.

Ik las vandaag weer een ontzettend mooie opinie in Het Financieele Dagblad. Daar wordt een oproep gedaan aan mensen als de heer Jansen, namelijk de hervormers op dit dossier, om zich nu echt even koest te houden en om een keer niet met allerlei revolutionaire ideeën te komen over de hypotheekrenteaftrek en die weer ter discussie te stellen. Want dat zorgt er nu juist voor dat consumenten de hele tijd de draad kwijtraken. Zij weten daarvoor niet waar de overheid precies voor staat. Als op basis van deze aanbeveling van de commissie gesuggereerd wordt dat bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek opnieuw ter discussie moet worden gesteld – dat hoor ik de heer Jansen op zijn manier doen – is dat volgens mij de verkeerde weg.

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

Deze visie van de heer De Rouwe is niet meer in lijn met zijn beginstelling, namelijk dat zijn fractie eigenlijk aanbevelingen van de commissie van harte kan onderschrijven. Dan moet hij namelijk zeggen: over mijn lijk, aanbeveling 3 gaat echt niet gebeuren!

De heer **De Rouwe** (CDA):

Laten wij het debat daarover voeren met de commissie. Ik lees de aanbevelingen van de commissie niet zo dat wij van de hypotheekrenteaftrek af moeten. Sterker nog, in de aanbevelingen geeft de commissie aan dat de hypotheekrenteaftrek als instrument niet het probleem is geweest, maar dat het probleem van de hypotheekrenteaftrek is geweest dat heel veel financiële instellingen maar één doel hadden, namelijk zo veel mogelijk uitlenen aan consumenten. Dat had een prijsopdrijvend effect. De consumenten snaptten de instrumenten ook vaak niet meer. Het werd helemaal uitgehold en dat heeft geleid tot prijsopdrijvende effecten die wij allemaal niet meer willen. Ik zou daar meer de focus op willen leggen dan op een nieuwe discussie over de hypotheekrenteaftrek. Daar is de woonconsument echt niet bij gebaat.

De **voorzitter**:

Mijnheer De Rouwe, u continueert en rondt een beetje af.

## De Rouwe

De heer **De Rouwe** (CDA):  
Ik heb hier nog zes minuten en negentien seconden staan.

**De voorzitter:**  
Ja, die staan er bij mij ook, maar kunnen het korte zes minuten zijn?

De heer **De Rouwe** (CDA):  
Voorzitter, u moedigt mij nu aan om het kort te houden. Ik zal bekijken of dat lukt.

Er is terecht gezegd dat er veel kosten zijn. Concurrentie zou gestimuleerd moeten worden. Dat kan bij de hypotheek door meer duidelijkheid over wat een consument kwijt is. Daar zijn ook aanbevelingen over gedaan. De heer Jansen vroeg al of bij een nota duidelijker kan worden aangegeven waar precies de kosten in zitten. Er zijn ook kosten bij gemeenten. Bijvoorbeeld bij de leges zie je iets gek. Gemeenten verhogen leges vaak onder het mom dat er minder aanvragen zijn. Dat is mijns inziens toch een wat verkeerd uitgangspunt. Als er minder aanvragen zijn, heb je daarvoor minder ambtenaren nodig. Dan moet je dat toch niet in stand willen houden en dan moet je er toch niet allemaal ambtelijke lucht in gaan blazen, wat de koper uiteindelijk dan weer moet gaan betalen? Hoe kijkt de commissie daartegen aan? Is zij het met het CDA eens dat gemeenten niet leges moeten gaan verhogen om hun ambtenaren aan het werk te houden terwijl er geen werk is, maar dat ze dan juist minder ambtenaren zouden moeten hebben teneinde de leges naar beneden te brengen? Is de commissie ook van mening dat er op dat punt dus meer zou moeten gebeuren?

Corporaties moeten meer de ruimte krijgen om hun kerntaken uit te voeren, zoals sociale woningbouw. Vindt de commissie dat de corporaties op dit moment de juiste instrumenten hebben om ook echt aan die kerntaken te voldoen? Zo-even is door een van de leden in wat scherpe bewoordingen aangegeven dat de corporaties zich nu soms een pinautomaat van de overheid voelen. Heeft de commissie het idee dat de corporaties met de huidige voorstellen die er liggen, ook echt de ruimte krijgen om hun kerntaken verder uit te voeren?

De afgelopen jaren is er door de overheid vaak gestuurd op schaarste. Dat is ook een punt dat vaak terugkomt in het rapport. Ik denk ook dat de commissie daar zeker gelijk in heeft. Een recent voorbeeld betreft de provincie Brabant die bij de gemeente Landert de suggestie wekte dat het principe van het creëren van schaarste gehanteerd wordt. Ziet de commissie dat ook? Is dat ook precies zo'n voorbeeld waarvan zij vindt dat dit de verkeerde weg is en, zo ja, hoe kunnen we dit soort dingen dan voorkomen? Hoe zou de overheid daarop moeten reageren? Ik zie de aanbeveling wel maar ik wil graag nader van de commissie horen hoe hieraan vorm kan worden gegeven.

Mijn fractie denkt dat particulier opdrachtgeverschap iets heel goeds is. De suggestie werd gewekt dat particulier opdrachtgeverschap misschien alleen makkelijk is voor mensen met een royaal gevulde portemonnee, maar ik denk dat het tegenovergestelde waar is. Er zijn bijvoorbeeld heel veel mensen die nu nog in de bouw werken die niet met een dikke portemonnee maar met heel veel eigen ervaring en kennis hun huis verbouwen of zelf een huis bouwen. Het geeft aan dat ook mensen met een laag inkomen of een middeninkomen datgene kunnen verwezenlijken wat ze willen. Ik zou dan ook de stelling willen bestrijden dat particulier opdrachtgeverschap op wel-

ke manier ook geremd zou moeten worden. Geef hun de ruimte. Het is echt niet alleen weggelegd voor mensen met een dikke portemonnee; heel veel mensen in de bouw kunnen ontzettend goed hun eigen huis bouwen en zouden daarbij ook echt gestimuleerd moeten worden.

Voorzitter. Laat ik afronden – ik heb nog 2 minuten en 40 seconden – met het volgende mooie gedicht van Jules Deelder: Hoe verder men keek, hoe groter het leek. Dat is tevens het gehele gedicht. Het is ook een van de weinige gedichten die ik uit mijn hoofd ken, maar het was het gedicht dat ook terugkwam in de commissie. Ik denk dat er hierbij tevens een belangrijk punt ligt rond de consument. Ik meen dat we er ook allen wel bij betrokken zijn vanuit onze eigen situaties. Het is onmiskenbaar ingewikkeld om een huis te kopen door allerlei gecompliceerde regels en producten en door het gebrek aan transparantie over de prijzen. Het is heel belangrijk dat we met dit rapport de consumenten de ruimte geven om de betekenis van al die complicaties te doorgronden. Er is een aantal aanbevelingen gedaan waarbij met name de financiële dienstverleners transparantie moeten bewerkstelligen, maar toch zou ik de commissie willen vragen hoe we de consumenten meer kennis, ruimte en input kunnen geven om er zelf over te oordelen. Nu lijkt die verantwoordelijkheid veel bij de instellingen te liggen, waar ik het op zichzelf mee eens ben, maar daarmee is de cirkel nog niet rond. Het zou goed en mooi zijn als consumenten eigen baas zijn over niet alleen hun eigen woning maar ook de financiële producten en ze ook weten hoe het zit en hoe het werkt.

"Hoe verder men keek, hoe groter het leek", dat is het gevoel dat bij mij opkomt en dat slaat ook de spijker op zijn kop. Daar zullen we met zijn allen ook echt meer oog voor moeten hebben. Ik zou de commissie willen uitnodigen om ons als Kamer te helpen waar het gaat om de vraag wat we er nog verder aan kunnen doen dan alleen de aanbevelingen die zij heeft gedaan.

Voorzitter. Ik heb nog ruim een minuut over. Ik hoop dat ik u daarmee een beetje tegemoet ben gekomen.

**De voorzitter:**  
Als u nog een paar gedichten wilt voordragen, kan dat.

De heer **De Rouwe** (CDA):  
Laat ik de volgende keer weer met een gedicht komen. Dan kunnen wij het een beetje opbouwen en dan hebben wij ook een mooie cliffhanger.

**De voorzitter:**  
Daar houd ik u aan. Er meldt zich een andere dichter.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Welke wilt u horen, voorzitter? Soms laten wij ons politiek te veel vervoeren in programma's en ideologieën, maar een van de verstandige dingen die de commissie adviseert is om maatwerk te leveren. Wij kunnen discussiëren over het beleid nu, maar wij kunnen ook even terugkijken. De partij van de heer De Rouwe heeft zelf een taboe gelegd op de hypotheekrenteaftrek die heeft geleid tot een enorme schuldcreatie. Heeft het CDA zelf ook de les geleerd om dit soort discussies niet meer te bezwaren met taboes, maar om gewoon te kijken naar wat noodzakelijk is en de manier waarop iets zich ontwikkelt, in plaats van kiezers valse beloftes te doen waarna rigoureus aan de rem moet worden getrokken omdat de boel uit de hand loopt? Moet hier niet veel pragmatischer naar worden gekeken? Dat geldt overigens ook voor mijn eigen partij. Ik

## De Rouwe

trek het me ook meteen aan. Daarom sta ik ook voor de hervormingen die we nu inzetten. Dergelijke oplossingen vereisen echter wel van partijen dat zij zich niet te veel ingraven in taboes. Daarom de vraag aan de heer De Rouwe om te kijken of de ruimte er is. Ik begrijp dat zijn nieuwe partijleider een prachtig verhaal heeft gehouden over de toekomst, dat in de toekomst de ruimte er is om dit soort discussies niet meer met taboes te beladen.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Dat laatste is mij op geen enkele manier geworden de afgelopen jaren. Het CDA heeft zich altijd uitgesproken voor de hypotheekrenteaftrek, met heel veel argumenten daarvoor. Het is misschien in dit kabinet een beetje gek om bij je standpunt te blijven, maar voor ons is het een belangrijke waarde. Als het gaat over valse beloftes, dan zou ik met de heer Monasch het debat willen aangaan met het kabinet. Ik denk namelijk dat het daar heel veel patent op heeft. Dan kunnen wij ook met het kabinet wisselen wat de verschillende partijen de afgelopen jaren hebben beloofd en wat er is gedaan. Dat debat ga ik heel graag aan. Verder heeft het CDA altijd aangegeven dat we niet fors moeten gaan rommelen in de hypotheekrenteaftrek, omdat dit heel veel onrust geeft bij huizenkopers. Die vragen zich echt af hoe hun toekomst eruitziet met een overheid die de regels steeds verandert. De PvdA heeft er in het verleden heel vaak aan willen morrelen en blijft dat doen. Ik zeg: houd daarmee op, want daarmee wordt weer de spanning gecreëerd die de huizenkoper op dit moment echt niet nodig heeft. Geef zekerheid voor de lange termijn. Daarmee is de huizenmarkt op dit moment gediend en niet met steeds weer eraan rommelen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Nu breekt mijn klomp. Dit is de partij waarvan een lijsttrekker nog in 2010 zijn politieke leven eraan verbond en zei "handen ervan af". We hebben de grootste hypotheekschuld van Europa, die onze economie zo'n beetje omstrekt. We zien dat mensen zich in de schulden hebben gestoken vanwege die aftrek en dat zij nu met de gebakken peren zitten, op de blaren zitten. Het CDA zegt "handen ervan af". Dit is toch het element geweest in het systeem waardoor het mis is gegaan. Het CDA heeft een gigantische schuldencreatie toegelaten, waardoor mensen nu restschulden hebben en de Nederlandse economie is opgezadeld met een gigantische hypotheekschuld. Daar moet toch iets aan gedaan worden?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Op dit moment wordt ons heel veel toegedicht. Daarvoor dank. Ik vind het bijzonder dat de PvdA met een enorme klomp boter op haar hoofd een partij verwijten staat te maken, terwijl zij zelf jarenlang mede veroorzaakt heeft wat er is gebeurd. Wij zullen ook ons deel daarin hebben gehad, maar één ding kan het CDA niet verweten worden. Dat is wispelturigheid bij de hypotheekrenteaftrek. Wij hebben daar altijd heel bewust voor gestaan. Wij vinden die van belang. Het gaat om ingrijpende langlopende financiële producten, waarbij je de koper niet moet opjagen met voortdurende veranderingen. Ons kan niet verweten worden dat wij hier bij verschillende verkiezingen gewoon voor gestreden hebben en dat dit onze inzet was, is en blijft.

De **voorzitter**:  
Helder.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Dank dat het ook helder is voor de voorzitter. Voor ons is het dat in elk geval zeer zeker.

□

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ik heb een gedicht bij me, ook van Jules Deelder: "In Rotterdam verdienen ze het, in Den Haag verdelen ze het en in Amsterdam smijten ze het over de balk." Dat is vooral voor de voorzitter, als Amsterdammer, van belang.

De **voorzitter**:

Als Amsterdammer kan ik mij daar goed in vinden.

De heer **Koolmees** (D66):

Allereerst dank ik de commissie van harte voor het rapport en complimenteer ik haar met de prestatie die zij heeft geleverd. Ik heb de voorzitter regelmatig tot laat zien werken aan het rapport. Mijn complimenten! De voorzitter zit bij mij op de gang, dus die heb ik inderdaad zien werken. De rest van de commissie heeft natuurlijk ook heel hard gewerkt. Ik ben persoonlijk ook zeer tevreden dat de residuele grondwaardetheorie een belangrijke hoeksteen is van de analyse in dit rapport. Dat geef ik de voorzitter graag mee.

In het rapport zien we hoe de zeepbel op de huizenmarkt kon ontstaan. Die zeepbel loopt nu in rap tempo leeg. De conclusies liegen er niet om: de huizenmarkt functioneerde slecht en de huizenkoper was de klos. De vraag is wat we kunnen leren voor de toekomst. Ik zal hierom eerst ingaan op de vraagzijde, dus de hypotheekmarkt, en dan op de aanbodzijde. Ik loop niet alle aanbevelingen langs, zoals de heer Jansen heeft gedaan, maar neem een aantal punten eruit.

Het rapport is helder. Vooral de ruime leenmogelijkheden hebben de huizenprijzen opgedreven en niet zozeer de hypotheekrenteaftrek an sich. Ik noem de aflossingsvrije hypotheeken en het ontstaan van veel nieuwe, moderne hypotheekvormen. Hierdoor kon de zeepbel ontstaan. D66 pleit al lang voor hervorming op de koopmarkt, zodat aflossen van de hypotheek weer de norm wordt en de hypotheekrenteaftrek beperkt blijft. In het interruptiedebatje tussen de heer De Rouwe en de heer Monasch ging het er net ook al om: dit was jaren onbespreekbaar in Den Haag. Met het Lenteakkoord en ook met het woonakkoord hebben we gelukkig eindelijk de eerste stappen gezet. Ik kan me dan ook vinden in de aanbeveling van de commissie om de leennormen te beperken.

Daarover heb ik wel een vraag. De strikte leenvoorwaarden – ik vroeg de heer Jansen al naar loan to value – zorgen bij veel starters natuurlijk wel voor een gat tussen de hypotheek en het huis, want er moet eerst eigen vermogen komen. Startersleningen bieden weliswaar een overbrugging, maar vormen ook weer vreemd vermogen dat later moet worden afgelost, terwijl mensen maar beperkt mogelijkheden hebben om zelf eigen vermogen op te bouwen, omdat de hoge pensioenbesparingen verplicht zijn en mensen als zij werken verplicht moeten sparen in het pensioen. Op welke wijze denkt de commissie dat we het aandeel eigen vermogen kunnen vergroten? Er wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Hoe kijkt de commissie daartegenaan? Ziet zij bijvoorbeeld mogelijkheden in zaken zoals Bouwsteen? In het FD heeft een aan-

## Koolmees

tal weken geleden een artikel daarover gestaan; graag een reactie daarop.

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

Ik deel de analyse van de heer Koolmees van het probleem van de 30-jarige die een huis nodig heeft en op dit moment in de problemen zit om dat rond te krijgen. De heer Koolmees besteedt echter geen aandacht aan de optie die door deze groep het meest als eerste voorkeur wordt genoemd voor wonen, namelijk een huurwoning. 75% van de starters wil niet starten als koper, maar als huurder. Op het moment dat die huurwoning er niet is, wordt hij min of meer met het mes op de keel gedwongen om te kopen. Dat leidt vervolgens tot allerlei perverse effecten. Onderschrijft de heer Koolmees dat ook dat deel van de woningmarkt beter moet worden bediend? Hoe zou D66 dat willen invullen?

De heer **Koolmees** (D66):

Het ging nu over de hypotheek en over de vraagzijde, maar het is goed om het ook over de huurkant te hebben. De huurkant in Nederland is de afgelopen decennia danig verstoord. Dat heeft te maken met scheefwoners en met een beperkt aanbod in de vrije huursector, of eigenlijk met het ontbreken van aanbod boven de liberalisatiegrens. Ik denk dat het goed is dat nu de eerste stappen zijn gezet om de doorstroom te bevorderen. We hopen ook dat marktpartijen het ontbrekende deel gaan verzorgen. Dat kan juist voor starters heel relevant zijn. Met het woonakkoord hebben we daartoe de eerste stappen gezet. In Nederland is 75% van de huurwoningen nu in het bezit van de corporaties, wat in de kern een sociale taak is. Het feit dat het middensegment helemaal ontbreekt, is echt een fout in de huurmarkt in Nederland. Met het woonakkoord wordt een goede eerste stap gezet. Ik denk dat daardoor de beschikbaarheid van huurwoningen voor starters groter wordt.

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

Dat is een echt D66-verhaal ...

De heer **Koolmees** (D66):

Dank u, dan heb ik het goed vertolkt!

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

... maar aan wat voor woonquota moet ik dan denken? Je kunt constateren dat starters geen koopwoning kunnen betalen, noch gefinancierd kunnen krijgen trouwens, maar een huurwoning in het geliberaliseerde segment kunnen ze evenmin betalen. Althans, laten we zeggen dat drie kwart het niet kan betalen. Welk woonquotum zou voor D66 redelijk zijn voor zo'n starter om bijvoorbeeld dat vermogen op te bouwen waarmee hij straks een huisje kan kopen?

De heer **Koolmees** (D66):

Ik constateer dat, door het systeem dat we nu in Nederland hebben, er wachtlijsten zijn van vijf tot tien jaar. In Arnhem is het geloof ik acht jaar, in Amsterdam is het tien jaar voordat iemand die zich als starter meldt in aanmerking komt voor een socialehuurwoning. Met andere woorden, het aanbod past zich helemaal niet aan de vraag aan. Dat heeft alles te maken met het dichtgereguleerde karakter van de huurwoningmarkt in Nederland. We hebben met het woonakkoord eerste stappen gezet om dat open te breken, Dat gaat niet van het ene op het andere

moment, dat heeft zijn tijd nodig, maar juist het oude systeem zorgde ervoor dat die wachtlijsten ontstonden en dat had tot gevolg dat de woningmarkt helemaal op slot zat. Dat gold zowel voor de koopmarkt, met de hypotheek-renteaftrek, waardoor het voor starters bijna onbetaalbaar werd om een woning te kopen, als ook voor de huurmarkt. Als je iets wilt op de woningmarkt zul je aan beide kanten moeten hervormen en zul je aan koop- en huurkant grote wijzigingen door moeten voeren om de wachtlijsten te verkleinen en starters in staat te stellen om een woning te kopen.

De **voorzitter**:

Afrondend.

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

Het aanbod aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens is de afgelopen tien jaar met ongeveer 8% gedaald. Er is sprake van een enorme erosie van aanbod in het segment waarin mensen graag willen huren. Is dat dan niet gewoon de simpele verklaring?

De heer **Koolmees** (D66):

Als we constateren dat in Nederland 75% van het aantal huurwoningen onder de liberalisatiegrens zit en er helemaal geen aanbod is in de categorie van € 600 tot € 1.000 per maand, dan zou ik het probleem dat er geen doorstroombmogelijkheden zijn daar neerleggen. Dat zie je ook in de scheefwonersanalyse: mensen die heel lang in een sociale woning blijven wonen die is bedoeld voor mensen met een laag inkomen en voor starters, vormen echt het probleem. Dat los je niet op door niets te veranderen aan de socialehuursector.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Naar aanleiding van de opmerking van de heer Koolmees dat hij voorstander is van verdere aanscherping van criteria voor loan to value en loan to income, vraag ik hem hoe ver hij daar in wil gaan. Er zijn aanscherpingen geweest: vindt hij die voldoende of pleit hij voor verdere aanscherping?

Mijn tweede vraag is of hij vindt dat dat onderdeel dient te zijn van de gedragscode, van het toezicht door de AFM, dat vervolgens wordt bekrachtigd door het ministerie van Financiën? Of vindt hij dat de overheid daar een nog ingrijpender rol in zou moeten hebben, om daar nog meer in te sturen en daarover nog meer in wet- en regelgeving vast te leggen?

De heer **Koolmees** (D66):

Op het tweede punt kom ik zo in mijn tekst. Wat betreft het eerste punt: mijn fractie is voorstander van meer eigen vermogen op de woningmarkt. Vandaar dat we ook voorstander zijn van aflossingshypotheken en niet van aflossingsvrije hypotheken. Alleen, je moet kijken naar de totale consumptie van huishoudens in Nederland. We constateren dat we verplichte besparingen hebben in het pensioenfonds en dat je straks verplicht je annuïtaire hypotheek moet aflossen. Dat kan gaan cumuleren. Als je dan ook nog eens op korte termijn een heel lage loan to value zou opleggen, bijvoorbeeld 80% zoals in Duitsland het geval is, ga je alles verstoren. Ik zie er zelf meer in om naar het totaal te kijken. De commissie adviseert dat ook. Dus dat je naar de verbanden kijkt tussen pensioenbesparingen en de mogelijkheden voor cofinanciering van je eigen huis. Uiteindelijk is het toch vermogen dat je

## Koolmees

zelf opbouwt, dat je later, als je met pensioen gaat, weer kunt gebruiken voor consumptie. In het Lenteakkoord en ook in het woonakkoord hebben we de afspraak gemaakt dat de loan to value langzaam wordt teruggebracht naar 100%. Dat lijkt me heel verstandig. Ik zou niet nu willen pleiten voor heel snel veel meer. Het is veel belangrijker om na te denken over hoe we meer integraal kunnen kijken naar sparen, zoals integraal pensioensparen en integraal sparen voor de oude dag via je eigen woning. Daar is ook de commissie-Van Dijkhuizen, of de commissie-Kroes zoals die nu heet, mee bezig.

Ik kom nu op het tweede punt van mevrouw Visser. Dat is wel een punt van kritiek richting de commissie. De commissie stelt voor om actief bij te sturen en de kredietmogelijkheden bij prijsstijgingen of prijsdalingen aan te passen. Bij deze aanvulling heb ik zo mijn kanttekeningen en mijn vraagtekens. Sinds een jaar hebben we uit het sixpack van Van Rompuy de macro-economische evenwichtigheidsprocedure, die kijkt naar de ontwikkeling van de private schulden in een land, ook in Nederland. Maar deze procedure is natuurlijk niet actief op de ontwikkeling van woningprijzen. De commissie suggereert dat wel te willen doen. Waarom zou de overheid weten wat het juiste prijsniveau is? Het is een misvatting dat de overheid dat wel zou kunnen bepalen. We hebben bijvoorbeeld niet eens zicht op de kwaliteit van koopwoningen. Wil de commissie straks een puntensysteem voor koopwoningen om die kwaliteit bij te kunnen houden? Dat lijkt me niet de bedoeling. De commissie doet de suggestie om de kredietvoorwaarden aan te scherpen als de prijzen snel stijgen. Maar betekent dit dan ook dat de kredietmogelijkheden verruimd moeten worden als de prijzen snel dalen? Dat lijkt me ook niet de bedoeling. Ik denk dat de woningmarkt gebaat is bij rust en voorspelbaarheid. Je moet geen jobo beleid creëren met je leningvoorwaarden. Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de commissie op deze vraag, al denk ik niet dat het haar bedoeling is.

Er wordt veel geklaagd over de hoogte van de hypotheekrente. Ook de heer Van Klaveren en de heer Monasch zeiden dat. De hypotheekrente zou veel te hoog zijn. Over de oorzaken horen we verschillende geluiden: onvoldoende concurrentie op de hypotheekmarkt en ik denk dat het zo is, weinig banken die actief zijn – ABN AMRO heeft een prijsleiderschapsverbod – banken moeten duur buitenslands kapitaal aantrekken door de bijzondere financiële architectuur van pensioenfondsen en banken in Nederland, en ook moeten de banken hun buffers vergroten vanwege kapitaaleisen vanuit Basel III en CRD IV.

Ik ben zeer benieuwd naar de voorstellen van de werkgroep-Kroes over de rol van de pensioenfondsen bij de financiering van hypotheek. ABN AMRO moet zo snel mogelijk af van het prijsleiderschapsverbod. Wat is het oordeel van de commissie over de stand van zaken op de hypotheekmarkt en hoe kunnen we de concurrentie daar aanjagen? Ik heb zelf een motie ingediend samen met de heer Nijboer van de PvdA om concurrentie in de bankensector aan te jagen. Voor de zomer komt de minister van Financiën daarmee. Maar hoe kijkt de commissie daartegen aan?

Ik ga verder met het aanbod. Terwijl de vraag naar woningen groot was en de kredietmogelijkheden ruim waren, nam de bouwproductie af. In het "bouwpoldermodel" – een mooi woord van de commissie – raakten de grondmarkt en de bouwmarkt met elkaar verweven. Het loonde ook om schaarste te creëren, om als het ware de win-

sten geleidelijk af te romen. Uiteindelijk betaalde de huizenkoper daarvoor de rekening. Op welke manier denkt de commissie dat we het bouwpoldermodel kunnen doorbreken? Moet zelfrealisatie aan banden worden gelegd, bijvoorbeeld door de termijnen waarin gebouwd mag worden te beperken? Met andere woorden, je moet niet ellenlang kunnen wachten voordat je tot zelfrealisatie overgaat.

De commissie wil dat we meer naar reële, lokale behoefte gaan bouwen. Zij stelt voor dat de overheid daarbij een grotere rol krijgt en dat het Rijk meer de regie op zich neemt. Maar hoe gaat het Rijk dan precies de woonbehoefte bepalen? Kan het Rijk de woonwensen op lokaal niveau wel overzien? Welke rolverdeling voorziet de commissie tussen het Rijk, de gemeentes en de vastgoedsector?

In haar rapport stelt de commissie ook voor om het particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Dat lijkt mijn fractie een goed idee, want de huizenkoper staat nu te vaak aan de zijlijn en zijn woonwensen komen nauwelijks aan bod. Hoe verhoudt de aanbeveling van meer particulier opdrachtgeverschap zich echter tot de grotere rol van de overheid? Komen deze zaken niet haaks op elkaar te staan? Graag krijg ik hierop een reactie van de commissie.

**De heer Monasch (PvdA):**

Iedereen herkent aan de ene kant het bezwaar dat je het te veel centraal zou willen bekijken. Aan de andere kant is de vraag gerechtvaardigd of op je lokaal niveau kunt zien wat de woningbehoefte is. De meeste gemeenten hebben ook midden in de crisis nog steeds de gedachte dat de woningbehoefte binnen hun grenzen heel groot is, terwijl dat nergens uit blijkt. Er zijn schitterende en evengoed tragische voorbeelden van te geven. Graag krijg ik van D66 een bespiegeling – we hoeven hier niet tot een oordeel te komen – op de vraag hoe met dát probleem om te gaan. Dit heeft namelijk mede geleid tot de problemen waarmee we nu te maken hebben.

**De heer Koolmees (D66):**

Dat is een terecht punt van de heer Monasch. De afgelopen jaren hebben we hetzelfde met bijvoorbeeld bedrijventerreinen gezien. De SER-ladder is bedacht voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Er is meer toezicht van provincies gekomen om te voorkomen dat gemeenten elkaar kapot concurreren met de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Ik herken het punt dat gemeenten een strategische positie innemen en dat het Rijk daarbij een rol zou kunnen spelen. Het is echter lastig om te beoordelen of het Rijk weer centraal moet bepalen waar gebouwd moet worden. Ook daar zaten namelijk haken en ogen aan. Uit de gezichtsuitdrukkingen van de commissieleden maak ik op dat de commissie dit niet bepleit. Ik herken het probleem, maar ik wil waken voor een te centralistische regie vanuit Den Haag op de manier waarop gebouwd moet worden. Dat lost volgens mij het probleem niet op. Juist het particulier opdrachtgeverschap, zelfrealisatie, kan een mooie manier zijn om mensen het heft in eigen handen te geven. Ik ben zeer benieuwd hoe de commissie reageert op de tegenstelling die in haar aanbevelingen lijkt te zitten.

Ik dank de commissie nogmaals voor haar rapport. Ik ben zeer benieuwd naar de antwoorden op mijn vragen. Ik wens haar veel succes bij de voorbereiding daarvan.



Mevrouw **Visser** (VVD):

Voorzitter. Ik spreek allereerst mijn dank en waardering uit voor al het werk dat de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft verricht en voor de ondersteuning die haar is geboden. Een aantal van de voorgaande sprekers hebben al aangestipt dat het hard werken was. De commissie heeft namelijk veel werkbezoeken afgelegd en veel mensen gesproken. Zij heeft dit uiteindelijk allemaal weten weer te geven in een heel bondige rapportage en dat is een prestatie op zich. Er zijn namelijk 16 miljoen bondscoaches voor de woningmarkt. Iedere dag staat er in de krant wel een opinieartikel waarin wordt betoogd hoe de huizenmarkt eruit zou moeten zien en welke maatregelen genomen zouden moeten worden. Het is dus een prestatie dat de commissie van al die verschillende verhalen een eenduidig verhaal heeft gemaakt.

De commissie constateert zelf ook dat de woningmarkt zich kenmerkt door heel veel partijen met heel veel verschillende belangen en meningen, die vaak ook nog eens tegengesteld zijn. Naar onze mening heeft de commissie een gedegen analyse op tafel gelegd waarin zij zowel de vraagkant als de aanbodkant bekijkt. De commissie constateert dat vraagfactoren de prijsstijging hebben veroorzaakt. De commissie zegt daarbij ook dat het eigenlijk gaat om algemeen economische factoren, zoals inkomensstijgingen en demografische kenmerken zoals jonge starters die op de woningmarkt kwamen. De belangrijkste factor die de commissie noemt, is de wereldwijd dalende rente op de kapitaalmarkt, waardoor er veel meer ruimte is gekomen in besteedbaar inkomen. Deze tendens is overal ter wereld te zien, maar in Nederland werd die versterkt door ruimere kredietmogelijkheden, zoals de commissie zelf aangeeft, en niet zozeer door de hypotheekrenteaftrek, zoals door veel deskundigen naar voren is gebracht.

De commissie concludeert ook dat de aanbodzijde eigenlijk weinig invloed heeft gehad op de huizenprijzen. De factoren die ten grondslag liggen aan het niet reageren van het aanbod op de vraag zijn onder andere het ruimtelijkordeningsbeleid, de bureaucratie en het gebrek aan concurrentie. Een belangrijke constatering in het rapport is dat de huurmarkt geen ventiel was om ruimte te geven op de woningmarkt. Mensen hadden daar geen bewegingsruimte. Er was een grote voorraad sociale woningbouw en geen geliberaliseerde huurmarkt, die er noude moet komen.

Die analyse kon de VVD-fractie volgen, maar er volgt een "maar". Deze macro-economische factoren die van invloed zijn geweest op de huizenprijzen vormen een spanning met de aanbevelingen. De commissie pleit ervoor dat de rijksoverheid grip moet houden op de huizenprijzen. De commissie begint zelfs met deze uitspraak in de algemene aanbevelingen. Daarmee impliceert de commissie dat de overheid verantwoordelijk is voor de huizenprijzen op de woningmarkt. Ik ben benieuwd naar de visie van de commissie op de rol van de overheid in relatie met de huizenprijzen. Pleit de commissie nu voor meer of voor minder overheid? Pleit de commissie voor een meer centrale regie of voor meer decentrale uitvoering? Wat ons betreft moet de overheid in een vrije markt de prijzen vrijlaten. De overheid moet zorgen voor een optimale marktordening waarbinnen het aanbod geoptimaliseerd kan worden. Dan kan het aanbod goed aansluiten op de vraag. Het is niet de juiste route om de overheid

een grote rol te laten spelen in vraagregulering, behoefte-ramingen, bouwprocessen en zelfs in het laten vaststellen van bouwproductie op nationaal niveau, laat staan de overheid daarop aanspreekbaar te laten zijn. Dat lezen wij wel in de aanbevelingen van de commissie. Wat ons betreft moet de route bestaan uit meer flexibiliteit, vooral in het ruimtelijkordeningsbeleid, met minder overheidssturing en meer marktwerking. Ik moet wel constateren dat het rapport daartoe enkele aanknopingspunten biedt. De commissie pleit ook voor meer concurrentie, meer transparantie, meer openbare aanbestedingen en meer mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Dat zijn voor ons goede startpunten om ervoor te zorgen dat de positie van de consumenten sterker wordt en er meer naar de vraag gebouwd kan worden. Wat ons betreft gaan we naar die lijn kijken. We moeten bezien of er meer experimenteerruimte is in de regelgeving voor bouwen en of er minder regelgeving kan komen. Ook moeten we het particulier opdrachtgeverschap nader bekijken. Deze punten kunnen op onze steun rekenen.

Een aantal andere punten roepen vragen op. De heer Koolmees plaatste in zijn bijdrage een kanttekening bij de rol van de rijksoverheid in dezen. De commissie stelt in haar beantwoording dat, als je de huizenprijzen wilt reguleren en de volatiliteit wilt verminderen, je meer ruimte moet geven aan de bouw om er meer woningen bij te laten komen. Indien dat niet lukt, kun je in extreme gevallen de leencapaciteit beperken. Hoe verhoudt deze uitspraak zich tot de aanbeveling dat de loan to value en de loan to income verder moeten worden beperkt? Pleit de commissie ervoor om de huidige maatregelen, die de laatste tijd zijn aangescherpt, nog verder aan te scherpen om naar een loan to value en een loan to income van 80% te gaan, of is dat niet het geval? Wat verstaat de commissie onder extreme gevallen? De commissie stelt dat de aanbodkant niet veel invloed heeft gehad op huizenprijzen, maar wat moet daarin gebeuren waar het gaat om het ruimtelijkordeningsbeleid, anders dan die experimenteerruimte? Heeft de commissie daar concrete voorbeelden van en heeft zij er concrete ideeën over hoe we dat meer en beter kunnen benutten?

De heer **De Rouwe** (CDA):

Wat vindt mevrouw Visser er dan van dat een partijgenoot van haar in Noord-Brabant juist weer gaat sturen op schaarste? Ik heb het voorbeeld gegeven in het debat. Dat lijkt mij toch ontzettend contrair aan haar inbreng hier. Ik snap die inbreng en ik ben het er ook mee eens, maar daarom verbaas ik mij zo over hetgeen een partijgenoot van haar in Brabant doet. Wat is haar reactie daarop?

Mevrouw **Visser** (VVD):

De heer De Rouwe moet het zelf ook herkennen dat partijgenoten in het land soms een andere mening vanuit een ander gedachtegoed en andere belangen inbrengen. Ook Limburg heeft recentelijk beleid aangekondigd waarin heel bewust op een bepaalde manier wordt gestuurd. Ik heb net aangegeven hoe de VVD-fractie hierin zit. Wat ons betreft, moet er juist meer ruimte worden gegeven aan de markt, die dan vanzelf de behoeften van mensen invult. Overheidssturing, nationaal of provinciaal, om schaarste te creëren terwijl je weet dat er vraag is, is volgens ons niet de juiste weg.

## Visser

De heer **De Rouwe** (CDA):

Dat begrijp ik. Het is wel contrair aan hetgeen daar gebeurt, maar ik ben het met mevrouw Visser eens dat het soms kan voorkomen. Zij is er duidelijk over dat het niet de goede richting is en ik ben dat met haar eens. Het komt niet overeen met de aanbevelingen in het rapport. Stel dat in de komende jaren meer van dit soort VVD'ers dit soort dingen gaan doen. De VVD kan nu wel zeggen dat de markt het moet oplossen, maar kennelijk gebeurt dat niet. Hoe moet je daarmee omgaan? Mevrouw Visser zegt: minder overheidssturing. Daar ben ik ook voor. Als het echter regionaal weer wordt opgepakt, is het dan niet verstandig dat je uiteindelijk een minister daarop kunt aanspreken?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Die er vervolgens niet over gaat. Dit wordt besloten in GS, waarvan ook het CDA deel uitmaakt in beide provincies. Misschien kunnen wij beiden onze collega's daarin aanspreken. De minister gaat er echter niet over, want het is een eigenstandige bevoegdheid. De afgelopen tien, vijftien jaar is er in het ruimtelijkeordeningsbeleid een bewuste keuze gemaakt voor decentralisatie. Geconstateerd is dat wij hier op nationaal niveau niet kunnen bepalen wat er in Groningen, in Noord-Holland of in Zuid-Holland moet worden gebouwd. De heer Koolmees gaf het heel duidelijk aan. Wij hebben er vertrouwen in dat het lokaal op een goede manier kan gebeuren. Als je die bevoegdheid daar legt, moet je loslaten. Men zal soms besluiten nemen die je op nationaal niveau, vanuit je eigen landelijke partij, niet altijd kunt onderschrijven. Dan kun je niet anders, zoals de heer De Rouwe zelf ook al aangeeft, dan je eigen partijgenoten daarop aanspreken en hen weer wijzen op het liberale gedachtegoed.

Terug naar de leencapaciteit. Die intrigeert mij, omdat de commissie in haar beantwoording en ook in het rapport een aantal tegenstrijdige geluiden afgeeft. Ik ben heel benieuwd bij welk eindplaatje de commissie wil uitkomen. In haar beantwoording gaat de commissie in op de rol van het toezicht. Zij geeft aan dat de overheid eerder had moeten ingrijpen door beperking van de Nationale Hypotheek Garantie, door loan to income, door loan to value, door beperking van de hypotheekrenteaftrek en ook door versterking van de rol van het toezicht. In de aanbevelingen mis ik wat de commissie daarvan vindt, want zij stelt er niets over op. Wat vindt zij van het toezicht op de financiële sector, van de rol die de toezichthouder in dezen heeft en van zijn bevoegdheden? Dan heb ik het over de AFM en de Nederlandsche Bank, beide met een andere rol als toezichthouder.

De heer **De Rouwe** (CDA):

Ik sluit mij graag aan bij die vraag, maar ik heb dan ook direct een vraag voor mevrouw Visser. Zij bepleitte net heel liberaal dat de overheid zich er niet te veel mee moet bemoeien. De commissie constateert dat de overheid de afgelopen jaren te veel erbij stond en ernaar keek. Onderschrijft de VVD dan wel overheidsingrijpen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

De commissie stelt dat de overheid eerder had moeten ingrijpen en dat de overheid verantwoordelijk is voor de huizenprijzen. Precies die discussie zou ik nu met de commissie willen aangaan. Daar zit wat ons betreft de crux als het gaat om het opvolgen van de aanbevelingen. De commissie stelt dat de overheid eerder had moeten ingrij-

pen door loan to value, loan to income, beperking van de Nationale Hypotheek Garantie en beperking van de hypotheekrenteaftrek en ook door het toezicht te versterken en meer bevoegdheden te geven. De commissie constateert ook dat de stijging van de huizenprijzen is veroorzaakt door de dalende marktrente op de internationale kapitaalmarkten. Daarop heeft de nationale overheid, misschien tot somberheid van een aantal in deze zaal, weinig tot geen invloed, omdat het per definitie iets is van de markt.

De heer **De Rouwe** (CDA):

De commissie stelt wel meer dan alleen dit, onder andere dat financiële producten finaal uitgebuit werden, waarbij de consument erbij stond en echt niet meer wist waarover het ging. Daarover zegt de commissie heel terecht dat de overheid had kunnen en moeten ingrijpen via de desbetreffende instanties, denk aan de Nederlandsche Bank. Ik richt mij nu echter niet op de commissie, maar op de VVD-fractie. Wat vindt de VVD-fractie ervan? Hoe verhoudt zich dit met het betoog van daarnet dat de overheid zich er vooral niet mee moet bemoeien? Als het echt misgaat, als de consument door allemaal vage producten van banken door de bomen het bos niet meer ziet, vindt en vond de VVD-fractie dan dat de overheid moet of moest ingrijpen? Deelt zij dat lost de markt, die zo aanbeiden wordt door de VVD, het allemaal weer op, of creëert de markt juist de problemen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Als de heer De Rouwe had geluisterd naar de input die ik net had gegeven, had hij gehoord dat de VVD-fractie voor een vrije keuze is, maar met een juiste marktordening. De overheid moet voor die marktordening zorgen. Dat betekent inderdaad transparantie en goed toezicht op de financiële markten. Daarin moet transparantie worden gebracht, zodat de consument weet waaraan hij of zij toe is, welke producten er zijn en welke risico's die met zich meebrengen. Daardoor kan de consument op basis van alle informatie een goede afweging maken tussen een koopwoning en een huurwoning met een bepaalde prijs, en wetende dat er bepaalde huurprijsstijgingen zullen komen. Absoluut, de overheid heeft een rol in een juiste ordening en zorgt dat het toezicht op de financiële markten adequaat is. Vandaar mijn vraag aan de commissie hoe zij de rol van het toezicht ziet. Dat lees ik namelijk niet terug in de aanbevelingen. Vindt de commissie dat dit voldoende is? In haar beantwoording geeft zij namelijk aan dat moet worden ingegrepen op de loan to value en loan to income. Ik mis de consistentie in de beantwoording en daarmee ook in het gedachtegoed van de commissie over de rol van de overheid in dezen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik raak het beeld een beetje kwijt van waar de VVD-fractie precies staat in de analyse. Wij kunnen het vervolgens over de aanbeveling hebben, maar deelt de fractie nu wel of niet de analyse van deze commissie dat de kosten zijn afgewenteld op de koper, zoals het rapport zegt? Ik voeg daaraan toe de huurder en de belastingbetaler. Deelt de fractie die analyse, of zegt zij: dit is gewoon een gevolg geweest van hoe de markt de afgelopen tien tot vijftien jaar heeft gewerkt en betaald de rekening maar?

## Visser

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik ben nog niet bij het einde van mijn bijdrage gekomen, maar ik ben een beetje verbaasd over deze populistische opmerking van de heer Monasch. De commissie geeft een heel duidelijke analyse van wat de stijgingen van de huizenprijzen heeft veroorzaakt. Die heb ik net genoemd. De heer Monasch kan dit nalezen in het rapport. Het gaat om macro-economische factoren. Dat is wat de commissie zegt. In antwoord op de vraag hoe de huizenprijzen zijn gestegen en door welke factoren dat komt, noemt zij macro-economische factoren, die in Nederland nog eens werden versterkt door de verruiming van de financieringsmogelijkheden. Op de vraag van de heer Monasch of ik die mening deel, is mijn antwoord dat de commissie een gedegen analyse heeft gegeven.

De heer Monasch geeft hieraan het waardeoordeel – dat is zijn keuze – dat alles is afgewenteld op de burger en de belastingbetaler. Dat is een van de vragen die ik van plan was aan de commissie te stellen. De commissie stelt in haar analyse en haar aanbevelingen een aantal zaken, vooral wat de aanbodzijde betreft. Zij verwijst daarbij naar de bouwplender. Zij geeft aan dat daar op onduidelijke wijze een nieuwe dimensie is ontstaan door een aantal nieuwe inrichtingen in verband met het ruimtelijkeordeningsbeleid en de woningbouwcorporaties. Zij stelt dat er ruimte was voor eigen interpretatie door partijen, dat er weinig transparantie in bestond, dat de consument daarin weinig keuzemogelijkheden had en dat diens positie moet worden versterkt. Dat is een heel duidelijk signaal van de commissie. Vindt de commissie dat in het bouwplenderoverleg, zoals het nu functioneert, iets moet worden veranderd? Zij doet namelijk geen concrete aanbeveling over de vraag of de hele methodiek met decentralisatie van bevoegdheden naar lagere overheden en naar een bouwplenderoverleg in stand moet blijven. Heeft zij het vermoeden dat er allerlei prijsafspraken zijn gemaakt en dat daarmee aan mensen kosten zijn doorberekend die niet doorberekend hadden moeten worden, zoals de heer Monasch suggereert en ook in zijn betoog zei?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik dank mevrouw Visser voor haar antwoord. Dan wachten wij dat af. Er was zo veel kritiek op de aanbevelingen dat ik mij afvroeg wat dit zei over de analyse van dit rapport.

Mijn tweede punt is het volgende. U verwijst nogal veel naar wat er op de internationale kapitaalmarkt is gebeurd en zegt dat de hypotheekrenteaftrek totaal geen blaam treft in de schuldcreatie bij burgers. Nou lees ik even een passage voor op bladzijde 8 van het commissierapport: "Nieuwe producten die gericht waren op maximale benutting van de hypotheekrenteaftrek en sterk verruimde leennormen zorgden wel voor het oprekken van de leencapaciteit, met bovenmatige prijsstijging tot gevolg." Dan kunt u toch niet volhouden dat het een geen invloed had op het ander?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Als u dan even verder leest, ziet u: "De hypotheekrenteaftrek zelf leidde overigens niet direct tot extra stijging van de huizenprijzen." En op diezelfde pagina staat: "De vraagfactoren veroorzaakten hoofdzakelijk de prijsstijging. Het ging daarbij om algemeen economische factoren (...) en het meest belangrijk: de (wereldwijd) sterk dalende rente op de kapitaalmarkt." Ik verwijs net als u gewoon naar pagina 8 en naar de stelling van de commissie.

De **voorzitter**:

Het is bijna een gedicht, zegt commissievoorzitter Verhoeven.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik zal voortaan daarmee opletten.

De **voorzitter**:

Het rijmde niet, volgens mij.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Nee.

De **voorzitter**:

Nog één afrondende al dan niet populistische opmerking, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik weet niet op wiens werkterrein ik nu kom, maar laat ik het populisme maar even laten voor wat het is. Er staat dus gewoon: "met bovenmatige prijsstijging tot gevolg". Dus die conclusie delen wij.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Die woorden zijn voor rekening van de heer Monasch. Ik ga verder met de vraagstelling aan de commissie.

Ik kom op de rol van het toezicht. Moet er volgens de commissie nog iets veranderen aan het systeem dan wel aan de bevoegdheden van beide toezichthouders of zijn die voldoende? Pleit de commissie voor meer wet- en regelgeving op het gebied van financieringsruimte en -mogelijkheden of zegt zij dat de huidige maatregelen voldoende zijn? Wat vindt de commissie van de decentralisatie van bevoegdheden in relatie tot haar aanbeveling dat de nationale overheid een centralere rol zou moeten hebben in ramingen, het aanspreekbaar zijn op de nationale ramingen en interventiemogelijkheden op lokaal niveau? Hoe verhoudt zich dat met de recent aangenomen SVIR (de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), waarin door decentralisatie juist meer zaken aan lokale overheidslagen zijn toebedeeld?

Wat zijn volgens de commissie nut en noodzaak van het voorgestelde vereveningssysteem? Voor welk probleem biedt dat een oplossing? Ik geloof dat de heer Jansen het ook zei: het Gemeentefonds houdt hier al rekening mee. Waarom doet de commissie deze aanbeveling? Welk probleem lost dit op? De commissie stelt terecht dat het noodzakelijk is om meer ruimte te geven aan het ventiel van de huurmarkt. Zij constateert ook dat er te weinig in het liberale segment wordt aangeboden. Welke maatregelen moeten er nu genomen worden om dat te kunnen realiseren? Hoe verhoudt zich dat met haar aanbevelingen dat het verdienmodel van en de publieke randvoorwaarden voor woningbouwcorporaties moeten worden aangepast? Wat bedoelt de commissie daar precies mee? Suggereert zij daarmee dat het huurprijsbeleid moet worden aangepast? Wat betekent dat voor de omvang van de sociale woningbouw? Wat is de visie van de commissie daarop?

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

Wij weten uit de doorrekening van de verschillende verkiezingsprogramma's dat de handhaving van de hypotheekrenteaftrek zou betekenen dat de waarde van huizen zou stijgen. Wij weten dat de totale consumptie zou toenemen en dat de economie dus zou groeien. Waarom



## Visser

houdt de VVD, nadat zij haar kiezers keihard bedrogen heeft met de hypotheekrenteaftrek, hier het pleidooi dat zij de hypotheekrenteaftrek omarmt?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Wij hebben deze discussie vaker met elkaar gevoerd. De PVV vergeet altijd te vermelden dat uit de doorrekening van de woningmarktplannen door het CPB blijkt dat de PVV de rekening doorschuift naar 2017 en dat er dan 5 miljard extra uitgaven zijn gekomen door niet in te grijpen in de woningmarkt, zowel de huur- als koopmarkt. Die kanttekening wil ik erbij maken. De hypotheekrenteaftrek hebben wij heel lang geleden in Nederland ingevoerd onder een liberale minister. Daarbij ging het erom dat werken ging lonen en dat dat niet nivellerend zou gaan werken. En wat ons betreft is dat nog een van de belangrijke uitgangspunten waarom het instrument hypotheekrenteaftrek zou moeten blijven bestaan.

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

Het eerste deel van het verhaal van mevrouw Visser is niet waar. Wij zien in die doorrekeningen namelijk gewoon dat het mogelijk is om de hypotheekrenteaftrek te bewaren en daarnaast een economische groei te zien.

Dan het tweede punt. Het is interessant dat mevrouw Visser dat aanstipt. Er was natuurlijk altijd een koppeling tussen de hypotheekrenteaftrek en de inkomstenbelasting. Volgens mij heeft de VVD die nu samen met de Partij van de Arbeid losgekoppeld. In hoeverre kan mevrouw Visser nog serieus stellen dat zij dit een mooi concept vindt? Ook dat heeft zij immers weggegeven.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Nogmaals, in 2017 wordt de rekening van de PVV ten aanzien van de woningmarkt 5 miljard hoger. Dat laten de CPB-doorberekeningen gewoon zien.

Er zijn maatregelen getroffen aan de hypotheekrenteaftrek. De heer Van Klaveren weet op grond van ons verkiezingsprogramma hoe wij daarin zitten. Het is gekoppeld aan de verlenging van de derde schijf en het is niet ten behoeve van de beperking van de problemen met de schatkist. Het is een concessie die wij met veel moeite hebben moeten doen. De heer Van Klaveren vraagt aan mij wat ik vind van het instrument van de hypotheekrenteaftrek en wat de stellingname van de VVD daarin is. Die blijft zoals ik heb toegelicht.

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

Het verhaal dat mevrouw Visser net hield, namelijk dat zij het een mooi principe vindt en dat zij zich daar hard voor maakt, is dus eigenlijk gewoon allemaal kul, want zij heeft het al weggegeven.

Mevrouw **Visser** (VVD):

De hypotheekrenteaftrek staat gewoon nog, zoals de heer Van Klaveren weet. Wij hebben een concessie moeten doen. Dat heb ik net verteld. Wat de VVD betreft is dit het pakket voor de woningmarkt. Dat is meerdere malen in debatten aan de orde geweest. Wat de VVD betreft is de hypotheekrenteaftrek juist een van de belangrijke instrumenten in het kader van de fiscaliteit en het principe dat werken moet lonen. Die blijft overeind en zal overeind blijven.

De **voorzitter**:

Wij gaan luisteren naar de laatste spreker van de zijde van de Kamer, de heer Bisschop van de SGP. Daarna zullen wij schorsen voor de lunch.

□

De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Ook ik begin met het uitspreken van mijn waardering voor het grondige werk dat de tijdelijke commissie heeft verricht. Zij heeft een uitstekende analyse gemaakt, de zaken onverbloemd op een rij gezet, daaruit heldere conclusies geformuleerd en op basis daarvan klip-en-klare aanbevelingen gedaan. Dat dit werk vrucht draagt, zie je alleen al aan het gegeven dat gisteren in het nieuws verscheen dat het vertrouwen in de woningmarkt weer stijgt. Dat is een direct gevolg van het feit dat wij vandaag over dit rapport het debat voeren, uiteraard! Die causaliteit ligt voor de hand!

Ik wil eerst even stilstaan bij de huizenprijsexplosie. Daarna zal ik inzoomen op maatregelen. Ik zal daarbij een paar punten noemen. Vervolgens zal ik vragen hoe het verder moet en daarbij wat kanttekeningen maken.

Ik begin met de prijsexplosie. Consumenten zijn in dit proces enerzijds het slachtoffer. In het rapport wordt dat uitstekend geschetst. Er was sprake van kunstmatige prijsverhoging waar de consument geen directe invloed op had en waarvan andere partijen hebben geprofiteerd. Anderzijds zijn de consumenten medeverantwoordelijk. Vrijwel iedereen is meegegaan in de fictie van ongeremde welvaartstijging. Heel veel woningconsumenten hebben gezocht naar maximalisering van hun financieringsmogelijkheden. Het is goed om de balans van aan de ene kant het slachtoffer en aan de andere kant medeverantwoordelijkheid te blijven benoemen.

Ten aanzien van de publieke ruimte zien wij dat de marktwerking de belangen van de doorsnee consument onvoldoende heeft behartigd. Ook dat blijkt uit de analyse. Ook zien wij dat er te weinig is gedaan met signalen die op bepaalde momenten weliswaar mogelijk wat te laat, maar toch wel degelijk zijn afgegeven. Verder zien wij dat de problematiek van de koop- en de huurmarkt in de politiek onverkort overeind is gehouden. Ik heb al eens een keer eerder verwezen naar mijn begin in het openbaar bestuur als raadslid. Een van de eerste woorden die de wethouder voor volkshuisvesting ons voorhield was "scheefwonen". Dat is ruim 25 jaar geleden nu. Wij praten er nog steeds over. Daaruit blijkt dat het probleem wel werd onderkend, maar dat het instrumentarium of de wil ontbrak om daadwerkelijk maatregelen te nemen.

Op het punt van die maatregelen wil ik twee zaken benoemen, allereerst toekomstbestendige financieringsregels. Die hebben we nodig; daar zijn wij het over eens, maar hoe kom je daartoe? Je hebt te maken met de regelgeving zoals die in het verleden bestond. We zijn bezig met een overgangperiode. Ik ben het van harte eens met de stelling in het rapport dat in tijden van prijsdaling ook verantwoorde verruiming van de financieringsregels tot de mogelijkheden behoort. Dat leidt ertoe dat het verlagen van de "loan to value"-waarde op dit moment volgens de SGP niet erg gelukkig is. Rigide inkomensnormen zijn ook niet echt wenselijk. Daar kun je voor kiezen als er sprake is van hoogconjunctuur, maar als de zaak in het slop zit, moet je het veel meer vanuit een integrale benadering bekijken. Daar pleiten wij nadrukkelijk voor.

## **Bisschop**

Het tweede punt betreft de hervorming van de woningmarkt. Een evenwichtige en geleidelijke hervorming is noodzakelijk. Daar zijn wij het van harte mee eens. Beide markten – zowel de koopmarkt als de huurmarkt – kennen directe of indirecte ongezonde subsidiestructuren waarvan uiteindelijk vooral middeninkomens de dupe zijn. De huurmarkt is de grootste van Europa. Hoe maakt de overheid op goede wijze duidelijk dat de extra huurverhoging redelijk is als men te goedkoop heeft gehuurd? Daarmee zitten wij feitelijk natuurlijk in de discussie over het woonakkoord, maar dit is wel iets waaraan nadrukkelijk aandacht moet worden gegeven in het publieke debat. Daar zouden we graag een reflectie van de commissie over willen horen.

Op de koopmarkt is sprake van een te hoge hypotheekrenteaf trek. Hoe is uit te leggen dat bestaande en nieuwe gevallen ongelijk worden behandeld? Ook daarover vernemen wij graag het oordeel van de commissie.

Hoe nu verder? Naar ons oordeel zit het probleem op dit moment niet zozeer in de regels, maar in de cultuur. Het woonakkoord biedt bijvoorbeeld maatwerk in hypotheeken, maar werd bij publicatie eigenlijk al bij voorbaat cynisch onthaald. Dat is een uiting van gebrek aan vertrouwen. Daar ben ik het mee eens, maar in de politieke werkelijkheid en in de publieke ruimte heb je daar in alle opzichten mee te maken.

Nog een voorbeeld: banken kunnen gemotiveerd afwijken van de regels, maar kiezen voor een buitengewoon zorgvuldige dekking van de financieringsmaatregelen bij de hypotheekverstrekkingen. Dit betekent dat in een aantal gevallen de financiële ruimte voor het verkrijgen van een hypotheek gewoon te klein is. Decentrale overheden kunnen hobbels voor de bouw weghalen, maar werpen die soms juist op, bijvoorbeeld in het kader van planbeoordeling. Een van mijn collega's heeft daar al een voorbeeld van gegeven. Ik zou het op prijs stellen als de commissie wil reflecteren over het probleem dat ik hiermee signaleer en dat ik met een paar voorbeelden heb geïllustreerd. Het gaat namelijk om de vraag hoe wij dit probleem kunnen oplossen en hoe de commissie daar vanuit haar expertise tegen aankijkt. Wat is in de ogen van de commissie een goede aanpak?

De beraadslaging wordt geschorst.

### **De voorzitter:**

Binnenkort gaan we luisteren naar de antwoorden van de commissie. Daar kunnen de commissieleden even over nadenken. Veel succes, mijnheer Verhoeven! Ik hoop dat het u lukt.

De vergadering wordt van 12.32 uur tot 13.00 uur geschorst.

### **Voorzitter: Arib**