

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 30 december 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, de vaste commissie voor Financiën en de vaste commissie voor Economische Zaken hebben op 6 november 2013 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister van Economische Zaken d.d. 17 september 2013 over de oprichting van de Nederlandse Investeringsinstelling en andere resultaten uit het overleg van het kabinet met institutionele beleggers (alleen de paragraaf over de Nationale Hypotheekinstelling) (Kamerstuk 33 746, nr. 1);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 februari 2013 met de reactie op het verzoek van het lid Monasch over de hypothecaire leennormen (Kamerstuk 32 847, nr. 41);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 8 juli 2013 met de reactie op de motie van het lid Paulus Jansen om de werkgelegenheidseffecten van het voorgestelde woningmarktbeleid te laten doorrekenen (Kamerstuk 33 400-VII, nr. 35) (Kamerstuk 32 847, nr. 81);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 juli 2013 over studieschuld in relatie tot hypotheekregels (Kamerstuk 32 847, nr. 82);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 12 juli 2013 met de stand van zaken van de rapportage van de werkgroep Alternatieve Financieringsarrangementen Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 84)**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 september 2013 over restschulden en de Nationale Hypotheek Garantie (Kamerstuk 32 847, nr. 88);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 31 oktober 2013 inzake uitwerking restschulden onder Nationale Hypotheek Garantie (Kamerstuk 32 847, nr. 96)**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Van Nieuwenhuizen-Wijbenga

De voorzitter van de vaste commissie voor Economische Zaken,
Hamer

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

Voorzitter: Paulus Jansen
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Baay-Timmerman, Paulus Jansen, Monasch, Verhoeven en Visser,

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

Aanvang 13.05 uur

De **voorzitter**: Dames en heren, ik open dit algemeen overleg van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst met de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Ik heet de Minister en zijn medewerkers en de belangstellenden op de publieke tribune van harte welkom. Wij gaan het vanmiddag hebben over de financiering van de woningmarkt en een aantal aanpalende onderwerpen. Ik stel een spreektijd van vijf minuten voor en maximaal twee interrupties in eerste termijn. Ik constateer dat de leden daarmee akkoord gaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De regering wil met een Nationale Hypotheekinstelling die obligaties kan uitgeven een groot aantal problemen op de hypotheekmarkt oplossen. Dat betreft ten eerste instabiliteit en ten tweede het tekort aan concurrentie en daarmee de in vergelijking met het buitenland hoge hypotheekrentes in Nederland. Dat klinkt natuurlijk heel goed, maar als iets in een plan bijna te mooi om waar te zijn lijkt, is dit vaak ook zo. Wij hebben dus toch nog een aantal vragen. D66 is met name bezorgd over de risico's voor de Nederlandse Staat. Op die manier kijken wij naar dit plan.

Het rapport van KPMG laat zien dat er globaal drie belangrijke risico's zijn: het debiteurenrisico, het risico bij de tussentijdse aflossing, dat inhoudt dat de bank te maken krijgt met een andere situatie dan gedacht als mensen ineens sneller gaan aflossen, en het renterisico. Alleen het eerste valt nu al voornamelijk onder de NHG. De randvoorwaarden voor de Nationale Hypotheekinstelling zijn dat het risico niet materieel mag toenemen. Daarover is iedereen het eens. Ik zeg «iedereen», maar er zijn maar vier fracties. Dat baart mij zorgen. Wat verstaat de Minister onder «materieel»? Zal het risico volgens de Minister echt niet toenemen? De Staat zal het risico op zich nemen voor ernstige stress-scenario's voor de uitlener, de financiers van hypotheeken dus. Die situatie komt bijna nooit voor, maar dit betekent niet dat er helemaal geen materieel risico is. Dat heeft de afgelopen periode ons geleerd. Bij wie ligt het risico als de NHI wordt opgericht? Soms moet je gewoon logisch nadenken en je boerenverstand gebruiken. Volgens mij bestaat er nu een risico voor de financiële sector. Waarom zou je dat risico met welke constructie en op welke manier dan ook naar de Nederlandse Staat brengen? Heeft de Minister enig zicht op de consequenties voor Nederland wanneer zich toch een extreem scenario voordoet? Welke maatregelen wil de Minister nemen om het risico te verkleinen? Wil hij bijvoorbeeld risicopremies instellen? Op welke manier gaat hij deze dan berekenen? In hoeverre kunnen die risicopremies de risico's daadwerkelijk afdekken?

Ik stel in dit AO gewoon vooral heel veel vragen aan de Minister, want ook is nog onduidelijk of de NHI past binnen de Europese staatssteunregels. Heeft de Minister daarover al meer duidelijkheid? Kan de NHI zodanig worden ingericht dat zij aan de Europese eisen voldoet? Zal de Minister voorkomen dat de NHI ongelijke concurrentie veroorzaakt?

Ook is er nog veel onzekerheid over de voordelen van de NHI. Ik gebruik de hele tijd de afkorting. Zelf vind ik het irritant als mensen dat doen. Ik bedoel daarmee dus de Nationale Hypotheekinstelling, waar wij het de hele tijd over hebben. Er is nog wat onzekerheid over de voordelen van de

NHI voor huizenkopers. Volgens de werkgroep AFW en anderen spreken woningfinanciers af dat het voordeel dat uit de NHI komt, volledig naar de consument zal gaan. Welke garantie kan de Minister geven dat dit daadwerkelijk gebeurt en op welke manier gaat hij dit volgen? Kan de Minister een schatting geven van het voordeel dat consumenten zullen hebben?

Ik kom op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Minister gaat de NHG aanpassen. Het wordt mogelijk om restschulden daaronder te brengen. Dat is goed voor mensen die nu een huis hebben dat onder water staat en dus een hypotheeklening hebben die hoger is dan de huidige waarde van hun huis. Dat kan de doorstroom op de woningmarkt bevorderen. Nu is alleen de vraag wat dit betekent voor het staatsrisico, want er komt een eigen risico voor de NHG-leningen van 10%. Het lijkt mijn fractie een goed idee om de garantierisico's op die manier te verkleinen en prudent lenen te bevorderen. Kan de Minister aangeven welke consequenties dit heeft voor de hypotheekverstrekking zelf? Wordt het eigen risico straks afgewenteld op klanten?

Tot slot kom ik op de WEW-premie, die met 0,15% omhooggaat. Waarom kiest de Minister voor deze verhoging? Die komt uiteindelijk natuurlijk terecht bij de huizenkoper.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Net als de heer Verhoeven zal ik in mijn bijdrage vooral veel vragen stellen. Er ligt een aantal voorstellen voor waar de VVD-fractie grote vragen bij heeft. Die voorstellen vragen om een verdere verduidelijking, want de woningmarkt kenmerkt zich ontzettend door veel overheidsingrijpen, of het nu de koopmarkt of de huurmarkt is. Alom is de overheid aanwezig, vooral in de vorm van garantstellingen. De totale omvang daarvan is 500 miljard en in de woningmarkt zit 250 miljard, zowel in de huurmarkt als in de koopmarkt. Daarnaast lopen er discussies over het functioneren van de woningmarkt en de financiële sector. Dat mondt eigenlijk uit in de voorstellen die nu voorliggen over de NHI's, NII's en NHG's, allemaal afkortingen. Daar hebben wij wel wat vragen bij. Wij hebben gisteren gezien dat er een kwartiermaker is aangesteld en dat hij een opdracht heeft gekregen. Het verbaast ons dat wij als commissie voor Wonen en Rijksdienst die opdracht niet hebben ontvangen, omdat daarin ook staat dat de NHI ondergebracht moet worden in de NII. Wij willen eerst een fundamentele discussie over de NHI voordat wij gaan spreken over organisatievormen en de vraag waar die moet worden ondergebracht. Wat betreft de NHI is voor ons nog steeds de vraag wat nut en noodzaak zijn van een dergelijke overheidsgarantie naast de bestaande Nationale Hypotheek Garantie. In de voorliggende rapporten zien wij wat de reden is dat institutionele beleggers het niet als een transparant instrument zien. Als zij het niet zien als transparant instrument, is de vraag natuurlijk waarom wij dan niet aan de knoppen van dat instrument draaien om te bekijken hoe wij het op een andere manier kunnen ordenen. Dat moeten wij doen in plaats van het optuigen van een nieuw instituut hetende de NHI, want welk probleem lossen wij daarmee op? Onder welke randvoorwaarden gebeurt dit? D66 heeft daarover ook een aantal vragen gesteld. Wat betekent de NHI straks eventueel voor de toename van de overheidsgaranties materieel en niet-materieel? Wat betekent zij voor de verruiming van het risicoprofiel en eventuele substituerisico's van de NHI in relatie tot de bestaande staatsgaranties?

Ook is de eventuele marktverstoring belangrijk, want wij hebben de afgelopen periode gezien dat NIBC zelf een aantal nieuwe securitisaties heeft weten te realiseren die heel erg lijken op het initiatief van de NHI dat nu voorligt. De overheid moet alleen optreden als het echt niet anders kan. Wij zien dit initiatief dus op deze manier. Misschien kan de Minister een duidelijke toelichting geven op dit initiatief dat bestaat naast een marktinitiatief. De vraag is wat de meerwaarde is van de NHI in deze

vorm. Wij willen dus graag een nadere toelichting hierop en ook op het proces, los van de Europese discussie over staatssteun. Wat zijn het nut en de noodzaak van de NHI in relatie tot de NHG? Waarom is er niet voor gekozen voor een discussie over de wijze waarop wij de NHG kunnen hervormen?

Een van de redenen die wordt genoemd voor het niet-transparant zijn van de NHG, is dat er sprake is van een onverzekerd deel. Dat hebben wij opgelost door een aantal maatregelen te nemen op de woningmarkt. We hebben een aantal maatregelen genomen ten aanzien van de financiële sector. Beoordeelt de Minister die maatregelen als onvoldoende? Welke maatregelen zijn volgens hem nog noodzakelijk? Waarom moet het plaatsvinden in de vorm van het nieuwe instrument NHI? Ik houd het kort. Wij kunnen hierover heel veel technische vragen stellen, maar wij horen hierover graag het bredere perspectief van de Minister.

Ik kom op de voorstellen met betrekking tot de NHG. In dat kader zou ik van de Minister willen horen hoe hij de huidige voorstellen voor de NHG ziet in relatie tot mijn eerdere vraag rondom de NHI. Is het perspectief wat betreft de NHG dat hij schetst in zijn brief, ook het eindperspectief of kunnen wij meer verwachten? In de adviezen die wij hebben voorliggen, staat dat er, als je overgaat tot een NHI, een fundamentele discussie moet plaatsvinden over de NHG, de toekomst ervan, de omvang, de reikwijdte en het risicoprofiel. Wij zien een afloop van de gehanteerde grenzen. Daarom vraag ik of de Minister hierin een eindplaatje ziet. Of komen er nog meer voorstellen in relatie tot de eventuele oprichting van de NHI? Ik kom op de NHG en de voorwaarden voor de restschulden en het meefinancieren daarvan. Voor welke groep is dit een oplossing? Er wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven, maar welke consumentengroepen kunnen hierdoor doorstromen, voor welk percentage is dat en wat betekent dat dan?

Een andere vraag blijft steeds naar boven komen, ook vandaag weer in de berichtgeving: wordt er nu voldoende maatwerk geboden bij de hypotheekverstrekking? Ik vraag de Minister in dat kader om toch eens samen met zijn collega's te kijken naar bijvoorbeeld de «comply or explain»-regeling. Je ziet dat de toepassing daarvan ontzettend is afgenomen. De wet- en regelgeving geeft wel aanleiding om die toe te kunnen passen, maar in 2007 en in 2010 zie je een ontzettende afname en wij hebben geen recentere cijfers beschikbaar. Je ziet gewoon dat de ruimte voor maatwerk steeds minder wordt. Wij vragen de Minister om daarover met de banken dan wel de toezichthouder te gaan praten om te bekijken of daarover nadere informatie te verkrijgen is en of de inkomensperspectieven bij de hypotheekverstrekking daadwerkelijk op een goede manier worden toegepast. Er zit ruimte in de wet- en regelgeving, maar hoe wordt die toegepast? Ik zie de voorzitter naar mij kijken. Volgens mij moet ik afronden. Dan wacht ik de reactie van de Minister af.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de toezending van al deze stukken, die gaan over belangrijke onderwerpen. Gelet op de beperkte tijd wil ik ze kort doorlopen. Het eerste punt rond de NHI en de NII is al een paar keer door mijn collega's aangestipt. Er circuleren op dit moment twee varianten, allebei met de goede inzet. Dat is namelijk de vraag hoe wij het geld dat wij met elkaar via de pensioenfondsen sparen, zo goed mogelijk meer kunnen investeren in Nederland, met het belang van de pensioendeelnemers voorop. Een aantal opties doet nu de ronde. Laten wij het geld dat wij aan hypotheek willen wegzetten, bijvoorbeeld via de hypotheekobligaties, op de balans van de banken staan of moet dat naar de NHI toe? Dat heeft alles te maken met de discussie rond de garantstelling door de Staat. Voor ons is het uitgangspunt dat het niet zo kan zijn dat dit een soort operatie is waarin de Staat het risico voor het bedrijfsleven afdekt. Tegelijkertijd willen wij er natuurlijk voor zorgen dat dit vehikel dusdanig wordt ingericht dat zonder

die toename de investeringen van onder andere pensioenfondsen toch maximaal gefaciliteerd kunnen worden. Graag krijg ik dus graag de visie van de Minister op die ontwikkeling en de stand van het debat daarin. Soms gaan dingen te snel voorbij. Ik ben blij dat de studieschuld in de toekomst maar beperkt zal meetellen bij de toekenning van hypotheeken. Het gaat slechts om een beperkt deel. Dat een studieschuld meetelt is logisch, maar dat dit beperkt is, is misschien een vorm van maatwerk waar wij vaak om vragen, gelet op de carrièreperspectieven van deze groep.

Er zijn nieuwe leennormen naar buiten gekomen. Het is goed dat de regels zijn versoepeld voor energieneutrale woningen. Het is ook goed om het initiatief van SP-collega Jansen en mijn collega De Vries mee te nemen om te bekijken of er meer mogelijk is op het gebied van bijvoorbeeld funderingsherstel. Tegelijkertijd is er de zorg over de beperktere leencapaciteit. Het gaat met name om een groep die toch al in de knel dreigt te komen in de huidige woningmarkt, namelijk de groep met een inkomen van rond € 45.000. Bij deze groep gaat de leencapaciteit met zo'n € 11.000 achteruit. Graag krijg ik nu een iets bredere blik op die groep. Die ent ik niet op € 45.000, maar ergens tussen € 40.000 en € 50.000. Waar kan die groep nog terecht, nu hun leencapaciteit verder achteruitgaat op de koopmarkt en hun mogelijkheden op de huurmarkt, zoals bekend, zeer beperkt zijn?

Ik kom op de brief van 4 november over de mogelijkheden voor investeringen in de vrijehuursector door institutionele beleggers. Wij zijn buitengewoon verheugd dat er op aandringen vanuit de Kamer, mijn collega Visser en ondergetekende, toch een vernieuwd gesprek is tussen de Nederlandsche Bank en de pensioenfondsen. Soms is de regelgeving wel duidelijk maar is de interpretatie daarvan een eigen leven gaan leiden. Soms zijn mensen gedrag gaan vertonen dat niet de bedoeling is van de regelgever of in dit geval van de Nederlandsche Bank. Het lijkt ons buitengewoon belangrijk dat dit gesprek waarover in de brief gerept wordt, verder zijn vervolg zal krijgen. Wij willen daarvan graag op de hoogte blijven.

In de brief van de Minister en de brief van de heer Kroes van de APG die daarop volgde, wordt gesproken van nieuwe beleggingsproposities. Daarop hebben wij ook vaak aangedrongen, laatst nog tijdens het AO Studentenhuisvesting. Beleggers hebben vaak te kleine portefeuilles om in Nederland te kunnen investeren. Je kunt bekijken of dat bij elkaar kan worden gestopt, zodat er wel in Nederland wordt geïnvesteerd en niet alleen in studentenhuisvesting in Engeland. Er wordt aangekondigd dat daarnaar nader wordt gekeken. Hoe staat het daarmee? Wij weten dat er in dat verband voorstellen circuleren. Ten aanzien van het bezit van woningcorporaties speelt de vraag van wie de corporaties zijn en uiteindelijk van wie dat bezit is. Uiteindelijk kun je naar dat hele bezit kijken als het aardgas van Nederland boven de grond. Er zit daar 200 miljard in stenen. Als je er op die manier naar kijkt, kun je heel andere beleggingsproposities in stand houden waarbij je duurzaam omgaat met dat bezit en er geen sprake is van een verkoopje hier en een verkoopje daar. Dat mag allemaal, maar als je even naar de grote som kijkt, zit er een enorme aardgasvoorraad boven de grond. Moet er niet eens ook op die manier vanuit verschillende beleggingsproposities in nauwe samenwerking met de corporaties en de Minister naar worden gekeken?

Ik kom op de toegenomen premie van de NHG om de restschulden te compenseren. Het lijkt allemaal zo weinig, maar het gaat om een stijging van de premie van 0,85% naar 1%. Uiteindelijk is dat echter wel een stijging van 18%. Daarmee nemen de banken ook een iets groter risico voor hun rekening. Is die stijging niet iets te fors? Uiteindelijk moet het toch weer bij elkaar geleend worden? Graag krijg ik daarin inzage. Tot slot is er een maatregel genomen voor het verlengen van de dubbele aftrek voor de hypotheek in het geval van twee huizen. Daarover staat

geen brief op de agenda. Moet daaraan niet op een gegeven moment een einde komen juist vanuit de optiek van marktwerking? Op een gegeven moment zul je toch echt met de prijs moeten zakken. Daarvoor wordt vaak gepleit, ook door het kabinet. Waarom wordt dit nu dus weer verlengd? Geldt dit ook voor nieuwe gevallen of moeten nieuwe gevallen eerst hun eigen huis verkopen voordat zij weer verder kunnen of het eigen risico nemen? Of mogen nieuwe gevallen het risico nemen, terwijl dit afgedekt wordt door een dubbele aftrek? Graag krijg ik daarover meer informatie van de Minister. Tot zover.

De **voorzitter**: Voordat ik het woord geef aan mevrouw Baay-Timmerman, wil ik haar graag hartelijk welkom heten als nieuwe woordvoerder namens 50PLUS in deze commissie. Als u denkt dat dit een suffe club is en dat er nauwelijks gedebatteerd wordt, komt dat waarschijnlijk omdat de woordvoerders zo onder de indruk zijn van uw komst, want normaal gaat het er hier een stuk heftiger aan toe. Wellicht gebeurt dat straks in het debat met de Minister. U meldt zich maar als u wilt interrumperen.

Mevrouw **Baay-Timmerman** (50PLUS): Mijnheer de voorzitter. Uiteraard vraag ik er enig begrip voor dat ik het dossier nog niet totaal in de finesses beheers, gelet op mijn korte inwerkperiode. De Nationale Hypotheekinstelling staat voor mij centraal tijdens dit debat. Nederland heeft behoefte aan een structurele versterking van het financieringsvermogen en een balansherstel om het hoofd te bieden aan een reeks maatschappelijke uitdagingen, waaronder het vlot trekken van de woningmarkt. De Nederlandse pensioenfondsen hebben een beleggingsportefeuille van circa 1.000 miljard. 50PLUS vindt het een goed idee dat gezocht wordt naar mogelijkheden om pensioenfondsen meer te betrekken bij deze financiering, maar daarvoor moeten een onvoorwaardelijke vrijwilligheid van de fondsen en een goede risicorendementsverhouding die in het belang is van de deelnemers, als uitgangspunt gelden. Zijn daarvoor voldoende waarborgen?

De NHI financiert pakketten NHG-hypotheken van kredietverstrekkers en financiert zich door de uitgifte van obligaties. De opzet hiervan is dat hiermee een betere aansluiting ontstaat op de behoefte van beleggers. Ook kan hierdoor een stabielere en ruimere financiering van de hypotheekmarkt ontstaan. Uiteindelijk wordt daardoor een drukkend effect op de hypotheekrentes voor de consumenten verwacht. 50PLUS vraagt om een grondige toelichting op de vraag hoe de risico's voor de Staat in deze opzet verantwoord en beheersbaar kunnen blijven. Het lijkt ons een illusie dat de risico's voor de Staat niet zullen toenemen. Hoe gaat hierop toezicht plaatsvinden? De vorming van voldoende privaat vermogen in de NHI om risico's voor de Staat af te dekken is dan ook noodzakelijk. Verder vragen wij de Minister om nader in te gaan op mogelijke aspecten van staatssteun bij dit financieringsplan. Wij zijn nog niet voldoende overtuigd door de informatie die nu op tafel ligt, dat dit daadwerkelijk inzichtelijk is. Het is mooi dat een drukkend effect op de hypotheekrentes wordt verwacht, maar hoe reëel zijn deze verwachtingen eigenlijk? Rekenen wij ons niet erg gemakkelijk rijk? Op de hypotheekmarkt zijn immers veel factoren van invloed die wij niet in de hand hebben, zoals de risicopremie voor de Staat en de kredietwaardigheid van de Staat.

Verder is in de plannen nog sprake van het mogelijk opzetten van woonfondsen door de institutionele beleggers voor geliberaliseerde en te liberaliseren delen van het woningbestand. Kan de Minister hierop nader ingaan? Wat zijn hierbij de risico's en de kansen?

De commissie AFW heeft een helder rapport uitgebracht. Wij zijn zeer benieuwd naar de bevindingen van het kabinet en horen graag hoe wij hier nu verder mee moeten omgaan. De Hervormingsagenda Woning-

markt van 17 september jl. geeft ons op dit moment nog weinig aanknopingspunten.

Ik maak nog een enkele opmerking over de kredietverstrekking en de studieschuld. Er kan minder geleend worden als er sprake is van een studieschuld, maar deze wordt minder zwaar meegewogen dan een consumptief krediet bij de vaststelling van de hypothecaire kredietruimte. Dat lijkt ons een prima uitgangspunt voor de starters op de woningmarkt. Ik kom bij de restschulden en de Nationale Hypotheek Garantie. De restschulden vormen een flink probleem voor de woningmobiliteit. Ongeveer 1 miljoen huishoudens hebben thans een hypotheek die onder water staat met een gemiddelde restschuld van € 40.000. Ook de vorige sprekers haalden dit al aan. Wij juichen toe dat naar oplossingen wordt gezocht voor de restschuldenproblematiek, maar dit moet wel op een verantwoorde wijze gebeuren. Nu wil het kabinet het ook voor bestaande leningen met de Nationale Hypotheek Garantie mogelijk maken om restschulden mee te financieren. Dat is begrijpelijk, maar 50PLUS wijst er in dit verband op dat het gevolg hiervan is dat de rol van de overheid op de hypotheekmarkt wederom toeneemt. Dat geldt ook voor het risico voor de Staat. Kan de Minister daarom aangeven hoe risico's voor de overheid binnen de perken zijn te houden? Ondanks de voorwaarden die in de brief van 31 oktober jl. genoemd worden, blijft onze vraag of hiermee voldoende waarborgen zijn ingebouwd voor risicobeheersing voor de Staat. Gaarne vraag ik of de Minister daarop nader wil ingaan. 50PLUS vindt dat wellicht overwogen kan worden om de regeling te beperken voor die categorie mensen die niet overgaan naar duurdere woningen. Langs deze weg zou het risico voor de Staat verder beperkt kunnen worden. Hoe denkt de Minister hierover?

Tot slot gaat 50PLUS in op hypotheekverstrekking en de vraag in hoeverre in het verleden te riskante hypotheekleningen zijn verstrekt. Bestaat er een beeld in hoeverre sprake is geweest van een te riskante hypotheekverstrekking? Met andere woorden, hoe is er omgegaan met de wettelijke zorgplicht en de gedragscode voor deze sector? Bestaat er een macrobeeld? Wat betekent dit voor de problematische hypotheekrestschulden? Wat is de inzet van de Minister hierop? Wat gaat hij hieraan doen?

Voorzitter: Monasch

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. De Kamer heeft ongeveer vierenhalf jaar geleden gedebatteerd met de toenmalige Minister – ik dacht dat het Minister Van der Laan was – over het verruimen van het plafond van de Nationale Hypotheek Garantie in het kader van het eerste crisispakket voor de bouw. Toen heb ik gevraagd wat de contragarantie van de Staat eigenlijk waard is in euro's. Ik kan mij nog herinneren dat mevrouw Van der Burg van de VVD toen zei: niets, want die staat niet op de begroting. Dat vond ik opmerkelijk. Ik vind het wel grappig dat deze Minister er nu een prijskaartje aan hangt, zij het een heel bescheiden prijskaartje. Mijn eerste vraag is dus waar dit prijskaartje vandaan komt, want destijds was mijn stelling dat je met de waarde van de contragarantie van de Staat eigenlijk de premie zou kunnen betalen om haar te herverzekeren bij Lloyds of een commerciële verzekeraar. Dat is zij in wezen waard. Ik denk eerlijk gezegd dat het risico wel iets groter is dan de 0,15% risicopremie die nu in rekening wordt gebracht.

De SP-fractie heeft altijd heel positief gestaan ten opzichte van het idee van de NHG, omdat zij per saldo een vorm is van socialisering van een risico en tegelijkertijd de rente ermee wordt gedrukt op een kostendekkende basis. Dat is voor ons altijd cruciaal geweest. Bij de kostendekkendheid van de premie hebben wij in die tijd vraagtekens geplaatst. Ik constateer dat de premie inmiddels drie à vier keer zo hoog is geworden en dat wij dus enige vooruitziende blik hadden.

Op dit moment doet de Minister drie dingen tegelijk bij de NHG. Dat baart mij zorgen. Hij wil het plafond omlaag brengen, hij zal de risicopremie verhogen en hij gaat een eigen risico voor de banken invoeren. De heer Verhoeven stelde daarover de vraag wat dit zal betekenen voor het gedrag van de banken. Ik voorspel dat de banken de rente gaan verhogen. Als er een eigen risico komt, wordt de risicopremie die de banken rekenen in de rente verhoogd. Kortom, dit zijn drie zaken die naar mijn mening de toegankelijkheid van de NHG verminderen. Wat betekent dit voor het aantal af te geven Nationale Hypotheek Garanties? Wat betekent dit voor het aantal mensen dat een huis kan kopen? Mijn inschatting is nog steeds dat de problemen in de huursector groter worden. Dat zal de Minister niet verbazen. De toegankelijkheid daarvan is door de verhuurderheffing in wezen verminderd. Als de toegankelijkheid in het onderste deel van de koopsector vermindert – dat zijn toch de grote aantallen – dan zijn wij probleem op probleem aan het stapelen. Nu snap ik ook een beetje waarom de Minister zegt dat hij niet kan aangeven wat de werkgelegenheidseffecten zijn van zijn beleid, want ik denk dat er nog steeds iedere week 50 à 70 bouwvakkers de straat op vliegen. Ik geloof zelfs dat dit iedere dag het geval is. Ook dit gaat weer banen kosten. De vraag is of dit op dit moment echt nodig is om de risico's voor de Staat terug te brengen, want de Staat heeft in concreto nog nooit garant hoeven staan voor de NHG. De potten zijn voller dan ooit tevoren. De risicopremies zijn aangepast. Is het niet verstandig om de verlaging van het plafond nog één of twee jaar uit te stellen tot het moment waarop wij echt uit het dal zijn? Met die vraag blijf ik zitten.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Jansen kan zeggen dat we nog wel even kunnen wachten, maar wij hebben in de woningcorporatiesector, aan de huurkant dus, het afgelopen jaar bij een aantal woningcorporaties gezien dat er wel degelijk dingen gebeuren. Toen stond juist de SP op haar achterste poten en zei dat het schandig was, omdat de belastingbetaler dat allemaal moest betalen. Dat risico bestaat hierbij op een heel andere manier natuurlijk ook, namelijk dat de Staat op een gegeven moment wel voor een hoge rekening komt te staan. Daarover moeten wij niet te lichtzinnig zijn. Waarom doet de heer Jansen dus alsof het allemaal wel meevalt, terwijl er wel degelijk financiële risico's zijn doordat Nederland veel risico op zich neemt en dat afdekt? Dat hebben wij ook de afgelopen jaren gezien. Dat valt dus heel erg tegen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is een goede vraag. Voor de sociale huursector heeft de SP die vraag beantwoord door met een voorstel te komen om de contragarantie van de Staat af te kopen, te bruteren en te verrekenen met de verhuurderheffing. Daarmee is de staatsgarantie er helemaal niet meer. Ik zou zeggen dat de Minister van Financiën daarmee blij zou zijn. Dan is het systeem transparanter geworden en is er een vorm van staatsteun weggevallen waardoor corporaties de vrijheid krijgen om woningen toe te wijzen aan wie zij willen. De Brusselgrens kan daarmee dus vervallen. Daarmee zou iedereen blij zijn, maar ik begrijp dat het kabinet en de bende van vijf dit niet zagen zitten. Het zij zo, maar wij hebben dit wel voorgesteld. Ook in dit geval kun je vragen waarom wij bij de NHG de staatsgarantie niet vervangen door een herverzekering. Die vraag stel ik de Minister bij dezen ook. Of moeten wij überhaupt nog herverzekerd worden? Het is ook nog een optie om de rentewig van de NHG iets kleiner te laten worden zonder staatsgarantie. Dan zou de verzekerde groep iets groter moeten zijn, want per saldo willen wij voorkomen dat wij zeker op dit moment de toegang tot de onderkant van de koopsector nog moeilijker maken dan die al is. Ik denk dat wij die opvatting delen. Dat is de essentie van mijn inbreng.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap het antwoord van de heer Jansen wel, maar het gaat mij erom dat wij niet te makkelijk voorbij moeten gaan aan het feit dat de overheid op heel veel punten risico's afdekt en dat dit op zichzelf weer een nieuw risico is. Dat de heer Jansen daarin een andere keuze maakt dan D66, is prima. Als hij zich dit maar realiseert en niet te makkelijk voorstelt om een paar jaar te wachten met het verlagen van de risico's voor de overheid.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het is geen nieuw maar een bestaand risico. Het gaat even om de vraag hoelang je daarmee doorgaat en in welke mate, maar het is een bestaand risico, net als het WSW. Het meefinancieren van de restschuld is een positief punt. Daarvoor hebben wij gepleit en het is mooi dat dit gebeurt. Volgens mij is de uitwerking evenwichtig.

Het financieren van het funderingsherstel en investeringen in isolatie zijn heel verstandig. Uit het voorstel van de Minister kon ik niet opmaken of collectieve renovatie, zoals speelt rond de problematiek in Rotterdam-Zuid, mogelijk blijft of misschien zelfs uitgebreid wordt. Dit is cruciaal om mensen over de streep te krijgen om mee te investeren in de situatie dat een wijk collectief wordt aangepakt. Dat is uiteindelijk ook het goedkoopste voor iedereen.

Ik besteed nog enkele woorden aan de Nationale Hypotheekinstelling. De SP denkt dat het een terechte eis is voor de pensioenfondsen dat het risicoprofiel van de portefeuille laag is. Voor de degelijkheid van de beleggingen van de pensioenfondsen is dat essentieel. Als je echter alleen NHG-gebonden leningen gaat overhevelen is de vraag wat je daar per saldo mee opschiet. De afweging over de vraag wat macro het voordeel zou zijn van zo'n benadering is mij eerlijk gezegd ook nog niet duidelijk, maar op zich kan de SP-fractie het idee om een pakket NHG-gegarandeerde leningen in zo'n NHI te stoppen onderschrijven.

De nieuwe leennormen zijn prima. Die zijn aan de ene kant een borg tegen overkreditering, maar aan de andere kant bieden ze ook meer flexibiliteit dan de normen uit het verleden. Wel heb ik nog een vraag die wij toegestuurd kregen van een marktpartij over de tussentijdse aflossing van de studieschuld. Die zei dat banken de studieschuld niet meetellen in de rekensom. Eerlijk gezegd lijkt mij dat stug. Volgens mij mogen ze dat gewoon doen. Kan de Minister duidelijkheid geven over de vraag of het nu wel of niet mogelijk is dat banken daar rekening mee houden? Ten slotte kom ik op het volgende. Als de banken strenger zijn dan de norm van de Minister, die hij in een ministeriële regeling heeft vastgesteld, mag dat. Volgens mij is dat hun goed recht. Is dat dan een teken dat er te weinig concurrentie is op de hypotheekmarkt? Is dat niet het onderliggende probleem waar wij eigenlijk iets aan moeten doen? Ik kom toch terug op mijn klassieke voorstel om 80% te kunnen lenen zoals in Duitsland in combinatie met bouwsparen. Is dat niet de oplossing waar wij heen moeten?

Voorzitter: Paulus Jansen

De vergadering wordt van 13.37 uur tot 13.46 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen de vergadering van de commissie voor Wonen en Rijksdienst over de financiering van de woningmarkt. Ik stel voor dat de leden twee interrupties krijgen tijdens de eerste termijn. Ik constateer dat zij daarmee akkoord gaan.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ook ik heet mevrouw Baay van harte welkom. Ik verheug mij op de debatten en de samenwerking de komende tijd. Er zijn veel vragen gesteld over de NHI. Die zal ik als eerste beantwoorden. Vervolgens zal ik ingaan op de aanpassingen bij de Nationale Hypotheek

Garantie, de vragen over de hypotheeknormen, de nieuwe Nibud-normen en als laatste de diverse overige onderwerpen.

Allereerst kom ik op de Nationale Hypotheekinstelling. Ik zou haast zeggen dat we de heer Verhoeven, die nu even weg is, moeten bellen. Hij had daarover veel vragen, maar dat gold eigenlijk voor iedereen. Het doel van de NHI is kort gezegd dat de consument er uiteindelijk van profiteert. Ik heb vaak met de Kamer gesproken over een aantal zorgen die breed leven rond de hypotheekverstrekking in Nederland en het opvallende verschil in rente tussen Nederland en de landen om ons heen. Voor een deel wordt dat verklaard door het feit dat de hypotheek hier hoger zijn en in het verleden ook niet werden afgelost. Ook heeft het wel degelijk te maken met het beperkte aantal aanbieders en de toegankelijkheid tot de kapitaalmarkt. Die zorg als zodanig leeft breed in de Kamer. Het is dan een terechte taak van de Kamer om mij kritisch te bevragen of dit instrument daarop een goed antwoord is. De achterliggende zorg delen wij.

Het kabinet heeft het afgelopen jaar uitgebreid gesproken met zowel banken als institutionele beleggers als ook toezichhouders. De Kamer heeft ongetwijfeld gezien dat het verslag van de commissie-Kroes wordt ondertekend door de leden van die commissie, waarin al die partijen vertegenwoordigd zijn, waaronder dus zowel banken als institutionele beleggers als pensioenfondsen als de Nederlandsche Bank. Dat alles vormt geen reden om bij het kruisje te kunnen tekenen, maar het geeft wel aan dat door de samenstelling van de commissie alle belangen op een juiste manier worden vertegenwoordigd.

Los van het belang voor de consument, zit de crux van de NHI er eigenlijk in dat je een nieuwe financiering aanboort voor die hypotheek. Op dit moment lijkt er geen probleem te zijn met de toegang tot de financieringsmarkt voor de Nederlandse banken, maar wij weten allemaal dat het tijdens de bankencrisis in 2008 en de eerste periode daarna heel moeilijk was voor banken om zichzelf te financieren. Juist voor Nederlandse banken was dat moeilijk, omdat die relatief weinig spaargeld hebben in relatie tot hun uitzettingen, waarvan woonhypotheken de grootste zijn. Dat heeft weer te maken met het feit dat in Nederland heel veel besparingen vastliggen in pensioenfondsen. Daarin verschilt Nederland echt van andere landen. Het kabinet spreekt al een tijd met pensioenfondsen, wetend dat Nederland verschilt vanwege de rol van pensioenfondsen. Voor een belangrijk deel is dat ook heel positief, want daartegenover staan goed gedekte pensioenen. Het heeft echter ook gevolgen voor de mogelijkheden om woningen of ondernemingen in Nederland te financieren. Vandaar dat wij om de tafel zijn gaan zitten en hebben bekeken of wij dat verschil op een nette manier tot elkaar kunnen brengen.

Naar mijn overtuiging zal zo'n Nationale Hypotheekinstelling heel wezenlijk zijn op het moment dat er weer spanning optreedt op de financiële markten. Wij hopen natuurlijk allemaal dat dit niet zo zal zijn, maar wij weten ook dat er om heel verschillende redenen toch weer spanningen op kunnen treden. Of dit nu is omdat het Amerikaanse Congres zichzelf klemzet of omdat er iets anders gebeurt in de wereld, wij kunnen dat zeker niet uitsluiten. Het functioneren van de hypotheekmarkt is voor een groot aantal Nederlanders en voor de Nederlandse economie van groot belang. Als je een extra financieringskanaal op een verantwoorde manier kunt aanboren – daarop ga ik zo meteen verder in, maar daarover heb ik de Kamer goed gehoord – is dat wat mij betreft een no-regretmaatregel.

Cruciaal is dus de vraag of je dit op een verantwoorde manier kunt doen. Wat mij betreft moet dit echt als een paal boven water staan. Dat zit voor een belangrijk deel ook in de randvoorwaarden, maar daarbij moeten nog een aantal zaken uitgezocht worden en de komende tijd helderder worden. Ik kan de Kamer onmiddellijk geruststellen. Er zal geen Nationale Hypotheekinstelling komen zonder dat de Kamer daarover het laatste

woord heeft. De Kamer heeft natuurlijk het recht om een finaal ja of nee te zeggen tegen de oprichting van een dergelijke instelling. De tussentijd zal ik natuurlijk nuttig gebruiken om helderheid te krijgen over de openstaande vragen.

Voor het beperken van risico's is allereerst van belang dat zo'n Nationale Hypotheekinstelling niet alle risico's van banken overneemt. Het zal uitsluitend gaan om hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie. Het debiteurenrisico loopt de Staat dus al. Helaas erkennen kapitaalmarkten de werking van die Nationale Hypotheek Garantie niet goed. De heer Verhoeven vroeg daar ook naar. Zij weten wat een staatsgarantie is. Ook kunnen zij het risico beoordelen dat zij lopen wanneer zij een financiering verstrekken aan een Nederlandse bank. De Nationale Hypotheek Garantie is echter een beetje een tussenvorm. Het volume van de Nationale Hypotheek Garantie is op de wereldwijde kapitaalmarkt ook niet zo groot dat daar in Londen en Singapore analisten op gaan zitten die haar speciaal beoordelen. Voor de Nederlandse hypotheekconsument is het dus jammer dat wij, hoewel wij hier een goedwerkend garantie-instrumentarium hebben, aan de kapitaalmarkt – dat zijn meestal jongens van ongeveer 30 achter een pc in Singapore of in Londen – niet goed duidelijk kunnen maken dat dit een goed beleggingsproduct is voor pensioenfondsen of de verzekering die zij vertegenwoordigen.

Die vertaalslag proberen wij te maken met de Nationale Hypotheekinstelling. Dat doen wij dus niet door allerlei risico's van die banken over te nemen, want in de constructie zoals de commissie-Kroes die schetst, blijft het eerste risico sowieso bij de bank. De bank moet dus nog steeds gewoon goed opletten dat hij de hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie op een goede manier verstrekt en daarna ook beheert, want anders krijgt hij allereerst zelf een scheur in de broek. Het risico dat de Nationale Hypotheekinstelling loopt, is dus ook niet het risico dat de huizenkoper loopt om in de problemen te raken – dat was al via de NHG geregeld – maar theoretisch is dat het risico dat de bank of de verzekeraar – ook anderen kunnen natuurlijk hypotheek verstrekken – zelf in de problemen raakt. Op dat moment betalen de huizenbezitters nog steeds keurig hun hypotheek terug, zo mogen wij aannemen, maar in het zwartste scenario verdwijnt de bank die dit allemaal beheerde en incasseerde. In dat scenario is de Nederlandse overheid tot nu toe steeds als redder opgetreden. In die zin kun je zeggen dat dit een beetje een theoretisch risico is, maar de Nederlandse overheid wil ook niet bij voorbaat uitstralen dat zij banken altijd zou redden, ongeacht de situatie, hoewel dit scenario tot op heden altijd voorkomen is. Als er verder wordt gewerkt aan een Europees vangnet voor banken in Nederland en in de landen om ons heen, zal dit scenario onwaarschijnlijk zijn. Daarmee zeggen wij echter nog steeds niet dat wij dit risico niet in beeld willen hebben en dat niet kunnen kwantificeren.

De commissie-Kroes geeft ook aan dat de risico's die je in zo'n situatie zou lopen, allereerst opgevangen moeten worden door het kapitaal dat in de Nationale Hypotheekinstelling zit. Vervolgens hangen die qua omvang erg af van de verschillen in rentestand tussen de uitstaande hypotheek en de rentestand op dat moment. Daarover kun je ook een hoop aannames maken. Ze zijn te beperken door de aflossingen op de hypotheekobligaties te koppelen aan de aflossingen die daadwerkelijk plaatvinden op de hypotheek. Je kunt de risico's dus verder beperken. Dat is dus een stap die in de verdere uitwerking van de Nationale Hypotheekinstelling moet worden gedaan. De vraag is hoe je het risico kunt beperken. Nogmaals, het gaat om een risico in zeer extreme gevallen, maar toch is het een risico dat je wel onder ogen moet zien. Kroes zegt dat je dit risico kunt beperken, maar dat wij wel precies moeten laten zien hoe dat moet. Verder speelt daarbij dat het dan ook reëel is dat de Staat een premie berekent, ook voor een risico in dit soort heel extreme situaties. Daarbij moet dus een reële premie gelden, zoals dat ook geldt voor de NHG zelf.

Daar komen wij zo over te spreken. Ook dat moet dus worden uitgewerkt. Daarbij moet dan ook de vraag aan de orde komen of de partijen die nu aangeven geïnteresseerd te zijn, als je zo'n premie berekent, dan nog steeds geïnteresseerd zijn. Ook deze tweede vraag moet dan beantwoord worden.

Een derde belangrijke vraag is de bevordering van de concurrentie die wij hiermee willen bereiken. Een belangrijke doelstelling van het instrument de NHI is dat op de Nederlandse hypotheekmarkt, die nu nog het terrein is van maar een paar spelers, de buitenlandse spelers weer toenemen. Dat is echt anders dan voor 2008. Toen waren een heel aantal buitenlandse banken actief op de Nederlandse hypotheekmarkt. Dat had ook een drukkend effect op de rente en was dus goed voor de consument. De toename van het aantal buitenlandse spelers zal ook typisch een van de vragen zijn waar de Europese Commissie naar gaat kijken. Daarnaast vroeg specifiek de heer Verhoeven. In Nederland zal ook de ACM daarnaar gaan kijken.

Dat bepaalt natuurlijk ook weer heel sterk de vraag die eigenlijk alle Kamerleden stelden: hoe hard is de verwachting dat de rente gaat dalen? Dat hangt daar zeer mee samen. De concurrentie moet echt bevorderd worden. Het is op zich logisch dat de rente gaat dalen. Op deze manier moet ook de financiering goedkoper worden, maar ook de concurrentie moet bevorderd worden. De commissie-Kroes wijst die twee componenten ook aan als reden voor de rentedaling.

Ik heb dus voor ogen dat wij de komende tijd verkennen of Brussel, de Europese Commissie, daaraan toestemming wil verlenen. Wij spreken met de ACM over de consequenties voor de marktwerking. Het bevorderen van de concurrentie, het beperken van de risico's en het vertalen in premies moet op een goede manier gebeuren. Daarbij zullen mijn ministerie en het Ministerie van Financiën aan de slag gaan. Collega Kamp is al bezig met de Nationale Investeringsinstelling. Omdat wij het niet efficiënt vinden om daarnaast bij voorbaat andere instellingen en mensen aan het werk te zetten, hebben wij gezegd dat het ons logisch lijkt om de Nationale Hypotheekinstelling plaats te laten hebben binnen het bredere kader van de Nationale Investeringsinstelling, mocht dit allemaal lukken. Nogmaals, hiertoe wordt pas besloten, nadat die vraag nog een keer expliciet aan de Kamer is voorgelegd.

Er was nog een aantal specifieke vragen. Mevrouw Visser vroeg naar de marktverstoring, een van de punten die ik net heb aangestipt. Dat is juist niet de bedoeling. Het is de bedoeling dat het leidt tot meer aanbieders. Mevrouw Visser vroeg ook hoe ik het risico inschat op de substitutie van staatsobligaties. Ook op grond van buitenlandse ervaringen – er bestaan soortgelijke instellingen in onder meer Frankrijk en Canada – ben ik niet bang dat zo'n instelling leidt tot minder belangstelling voor Nederlandse staatsobligaties. Qua volume gaat het om andere obligaties. Het zijn kleinere obligaties dan staatsobligaties. Zeer waarschijnlijk zal de vormgeving ook anders zijn, juist vanwege het beperken van de risico's. Staatsleningen zijn meestal heel erg rechttoe, rechtaan. Ze hebben een vaste looptijd en je moet in één keer aflossen. Dat maakt ze voor beleggers aantrekkelijk en overzichtelijk. Daarom vragen zij daar ook de laagste vergoeding voor. Deze obligaties zullen waarschijnlijk ietsje complexer worden, juist om de risico's te beperken, maar daarom concurreren ze ook niet met staatsleningen.

Mevrouw Visser en de heer Verhoeven vroegen of de markt dit niet zelf oppakt. Het probleem is dus dat de kapitaalmarkt de Nationale Hypotheek Garantie een ingewikkeld product vindt. Je kunt die nog wel uitleggen aan Nederlandse pensioenfondsen, maar deze zeggen weer dat zij graag verhandelbare beleggingen willen, als zij beleggen. Zij willen dus dat een product ook uit te leggen is aan een pensioenfonds buiten Nederland op het moment dat zij in het kader van het beheer van hun portefeuille of omdat zij gewoon de pensioenuitkeringen moeten betalen, zo'n obligatie

weer willen verkopen. Eigenlijk hebben wij onze NHG nog onvoldoende verkocht in de buitenwereld.

Mevrouw **Visser** (VVD): Bij dit onderwerp lopen veel onderwerpen en discussies over de financiële markten en de woningmarkt door elkaar. Dat blijkt ook uit de beantwoording van de Minister. Ik kom toch nog even terug op de marktverstoring. Ik vroeg in mijn bijdrage hoe de Minister het voornemen en ook de uitvoering daarvan van NIBC beoordeelt. Die heeft een conditional pass-through covered bond uitgegeven. Die heeft hypotheeklen als onderpand. Dat is een vorm van securitiseren die de Minister voorstelt en waarvan wordt gesteld dat dit voorbeeld door banken zal worden gevolgd. Daarbij is er ook sprake van dat verzekeraars veel meer bereid zijn om in liquide beleggingen te investeren zoals de woningmarkt, wat blijkt uit een inventarisatie van BlackRock. Er lopen diverse initiatieven vanuit de markt. Waarom wordt dit initiatief daar dan naast geplaatst als de markt zijn verantwoordelijkheid al neemt? De Minister wijst op de discussie over Europese staatssteun. De vraag die daaraan voorafgaat, is waarom de Minister deze verantwoordelijkheid neemt en hoe hij deze marktinitiatieven en voornemens in dat licht beoordeelt, juist voordat hij naar Europa en Azië gaat om dit voorstel überhaupt voor te leggen.

Minister **Blok**: Het is op dit moment voor iedere bank, dus ook voor NIBC, mogelijk om zijn uitstaande hypotheeklen te verpakken en op grond daarvan obligaties uit te geven. Dat geldt voor de huidige financiële markt. Ik gaf aan het begin van mijn betoog aan dat ik het, los van het voordeel van meer concurrentie en een lagere rente voor de consument, de belangrijkste toegevoegde waarde vind dat er een extra financieringskanaal is, als zich een financiële crisis voordoet. Het is interessant dat de bestuursvoorzitter van NIBC in een interview precies hetzelfde zei. Hij sprak daarin zijn steun uit voor de NHI in oprichting. Hij zei daarbij letterlijk dat hij het van belang vindt om dit financieringsinstrument voorhanden te hebben, niet omdat hij het op dit moment nodig heeft, maar wel als zich weer een crisis voordoet.

Mevrouw **Visser** (VVD): Misschien kan de Minister er in zijn antwoord rondom de relatie met de NHG nogmaals op ingaan hoe dat beoordeeld wordt. Wij ontwikkelen dit dus voor het geval van een crisis. Wij zijn echter juist bezig om een crisis in de toekomst te voorkomen. Dat is de reden waarom wij een aantal voorstellen doen in het kader van het bankentoezicht, systeemeisen en de systeemstabiliteit. Kan ik hieruit concluderen dat die eisen en voornemens binnen Nederland en Europa onvoldoende zijn en dat wij dit om die reden doen? Wat is de maximale omvang die de Nationale Hypotheekinstelling moet hebben? Ik kijk naar de totale omvang van de markt en de 50 miljard, waarover wordt gesproken. Vindt de Minister 50 miljard voldoende om eventuele schokken te voorkomen, mocht zich ondanks alle maatregelen een financiële crisis voordoen? Waarop is die 50 miljard gebaseerd? Is dat soms een soort startkapitaal dat nog verder kan groeien? Dat zou voor ons nog meer reden zijn om daarover extra zorgen te hebben.

Minister **Blok**: Het lastige met crises is dat wetenschappers altijd erg goed zijn in het verklaren van de vorige crisis en dan ook nog kunnen uitleggen wat gedaan had moeten worden om die te voorkomen, maar dat de volgende crisis altijd net weer iets anders is. Helaas is de kans op een volgende financiële crisis zeker niet uit te sluiten. Iedereen zal het voorbeeld dat ik noemde herkennen. Als het Amerikaanse Congres nog een keer langdurig in een patstelling komt, kun je een escalerend paniekeffect hebben. Ik hoop dat de maatregelen die Nederland en de Europese Unie hebben genomen en die instellingen zelf inmiddels hebben

genomen om hun financiële positie te versterken en om te voorkomen dat een bankfaillissement een nationale overheid meetrekt, op alle onderdelen werken. Voor een deel zijn ze nog niet in werking getreden. Voor een deel is het werk in uitvoering. Het gaat immers om het versterken van de vermogenspositie. Voor ieder van die onderdelen geldt dat eigenlijk niemand zegt dat één onderdeel voldoende is. Daarin schuilt wat mij betreft ook de waarde van de NHI. Wetend dat zo'n crisis weer kan voorkomen en dat één onderdeel van versterking van het financiële systeem niet voldoende is, is het aanboren van zo'n extra financieringskanaal voor de crisissituatie volgens mij een no-regretmaatregel, binnen de voorwaarden die ik heb geschetst. Nogmaals, dit is boven op dat andere belangrijke voordeel waarvoor wij het doen, namelijk dat de consument in een markt met weinig concurrentie weer een reële mogelijkheid heeft op lagere hypotheekmarges.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb even een vraag ter verduidelijking, want ik mis een argument. Ik wil weten hoe de Minister daartegen aankijkt. Het gaat volgens mij niet alleen om de concurrentie en een crisis. Een derde element is dat wij op deze manier de funding gap bij de banken, die elke vijf à zes jaar moeten herfinancieren, oplossen door daaraan een langetermijnfinanciering te koppelen. Met dit vehikel proberen wij daaraan extra zekerheid te geven, zonder dat de risico's toenemen. Ik mis dit argument. Ik zou het verrassend vinden als wij het nu verengen tot een soort crisisding dat wij langs de zijlijn klaar hebben staan. Het voordeel dat daarmee bereikt wordt, is dat de banken meer ruimte op hun balans hebben. Ook is het voordeel dat daarmee bereikt wordt, dat de financiering daarmee eenvoudiger wordt. Ook dat kan worden doorgegeven aan de consument. Ik hoor dat argument helemaal niet in de discussie. Graag krijg ik daarop een toelichting van de Minister.

Minister **Blok**: De heer Monasch heeft gelijk wat betreft dit argument. Helemaal aan het begin van mijn betoog heb ik de macro-economische analyse gegeven dat er in Nederland door de grote rol van pensioenfondsen relatief minder spaargeld beschikbaar is dan in andere landen. Daardoor staat op de balansen van banken relatief weinig spaargeld tegenover een heel hoge uitzetting aan hypotheekleningen. Wellicht heb ik dat niet helder genoeg benoemd. De structurele eigenaardigheid van Nederland, die ook een sterkte is als het gaat om het pensioenstelsel, verklaart waarom deze route logisch, en bij een goede uitwerking, verstandig is.

De heer **Monasch** (PvdA): Dan voeg ik het toe aan het mandje met argumenten. Dit punt dreigde namelijk enigszins te verwateren. Voor ons is dit altijd een van de cruciale punten geweest. Het heeft terecht zo zijn goede kanten, maar dit leidt wel tot een onevenwichtigheid in de herfinanciering van de hypotheekleningen. Nogmaals benadruk ik dat dit voor ons een belangrijk argument is.

Mevrouw **Visser** (VVD): We komen in de tweede termijn er vast nog over te spreken om een aantal zaken op papier te krijgen over doelstellingen, analyses en hoe we verder gaan. De Minister zegt dat hij dit doet in het kader van een eventuele crisis. De omvang van de NHI is 50 miljard, maar de funding gap en de «loan to deposit»-ratio's van de banken los je daarmee niet op. Of zegt de Minister dat we de funding gap van banken met de NHI gaan oplossen? Daarmee creëren we ruimte op de balansen. Maar een van de redenen waarom we in een crisis zitten, is dat we juist een ruime kredietverstrekking hadden waar onvoldoende waarde tegenover stond. De Minister noemde zijn analyse op dit punt, maar zegt hij nu ook dat de doelstelling van de NHI is om de funding gap van banken op te lossen? Dat is een vrij fundamenteel punt in deze discussie.

Minister **Blok**: De funding gap, die de heer Monasch en ik zo-even schetsten, is een structureel kenmerk van de Nederlandse economie. De funding gap is op dit moment geen actueel probleem. Dat is ook onderdeel van de argumentatie van de Kamer. Ik verwees daarbij naar het interview met de heer Drost, die zegt dat het probleem van de funding gap op dit moment niet actueel is omdat NIBC en andere banken kort geld kunnen aantrekken. Wel zeggen de heer Drost en de betrokkenen bij de commissie-Kroes: wetend hoe volatiel financiële markten zijn, vinden we het van groot belang om dat instrument te hebben op het moment dat de volatiliteit in een crisis toch weer leidt tot moeilijke of zelfs helemaal geen toegang tot geld. Naast het argument dat je hiermee voor de consument meer concurrentie introduceert, wat rechtstreeks zal leiden tot een lagere rente, is het structurele argument een no-regretargument. Ik vind namelijk dat we een arsenaal aan maatregelen moeten hebben om in het geval van een volgende financiële crisis de schokeffecten voor de Nederlandse economie zo veel mogelijk te beperken.

De heer Monasch vroeg of de NHG-hypotheeken nu helemaal van de balansen verdwijnen. Dat is niet het geval omdat het eerste risico bij de banken blijft. Dat is een heel bewuste keuze. Zij moeten scherp blijven opletten bij het verstrekken en beheren van NHG-hypotheeken. We willen dus niet alle risico's van de banken overnemen.

Mevrouw Baay vroeg of ik kan garanderen dat er geen druk uitgeoefend zal worden op pensioenfondsen. Ik ben helemaal met haar eens dat er geen enkele druk op moet staan. Het product moet uit zichzelf aantrekkelijk zijn. Dat is ook de reden waarom we voortdurend met pensioenfondsen in contact zijn. Ze zijn helemaal vrij om te beleggen, ook in dit product.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb op al mijn vragen over de NHI geen antwoord gekregen. Ik wil dat de Minister nog één keer wat scherper is over het voordeel voor de woningbezitter, de consument. Het doorberekenen van het voordeel is een van de goede redenen om het te doen, maar dat moet er dan wel zijn.

Minister **Blok**: Er is een aantal analyses gemaakt en gedeeld met de Kamer van het gebrek aan concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt en het verschil met de landen om ons heen. Daarin worden een aantal oorzaken genoemd. Een voorbeeld is de wijze waarop we in Nederland hypotheeken verstrekken. Dat is de reden waarom de heer Verhoeven en ik het eens zijn geworden over het aflossen van hypotheeken en over een lagere loan to value. Daarnaast zijn er in Nederland maar weinig aanbieders, die bovendien nog op een aantal momenten met fundingproblemen worden geconfronteerd. Als je een voor de buitenwereld goed begrijpelijk instrument, de Nationale Hypotheek Garantie, waarbij wij al garant staan, vertaalt naar het buitenland, maak je voor de buitenlandse banken die vroeger wel in Nederland actief waren maar nu niet meer, de drempel lager om hier weer hypotheeken te verstrekken. Ik denk dat de heer Verhoeven en ik het erover eens zijn dat concurrentie altijd goed is voor de consument en dat er best nog een beetje uit de marges geknepen kan worden. De heer Kroes heeft berekend dat het hierbij gaat om 50 basispunten. Dat is natuurlijk geen met bloed getekende garantie, maar wel een zeer plausibele analyse omdat we weten dat er maar zo weinig aanbieders zijn. Op die manier moet de consument daarvan profiteren.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is de uitleg volgens het marktmechanisme, zoals het normaal gesproken zou moeten gaan. Ik herinner mij de recente studies van het CPB en de ACM waarin uitgelegd wordt dat er een aantal redenen zijn waarom Nederland een iets hogere hypotheekrente heeft. Daar zitten ook elementen in die door dit plan deels of geheel worden

ondervangen: meer concurrentie en minder afhankelijkheid van de internationale kapitaalmarkten. Dat is prima. Ik zie dat dit een bijdrage zou kunnen leveren. Daar volg ik de Minister in en ben ik positief over. We hebben echter ook gezien dat organisaties weleens lagere kosten niet direct laten landen op de plek waarvan wij willen dat ze landen, bijvoorbeeld omdat ze iets bedenken waardoor ze het in hun eigen organisatie kunnen houden. Banken zijn niet de bedrijven die dat in de afgelopen tijd vaak gedaan hebben, dus we hoeven in dat opzicht geen wantrouwen te hebben. Ik zou wel van de Minister willen weten hoe hij ervoor gaat zorgen dat er een zo groot mogelijke kans is dat de consument ervan profiteert.

De **voorzitter**: Ik zal proberen te regelen dat de camera de volgende keer nog even inzoomt op het gezicht van de heer Verhoeven, zodat de kijkers thuis zijn gezichtsuitdrukking kunnen zien.

Minister **Blok**: Banken hebben de mogelijkheid om niet tot het gaatje te gaan wat betreft hypotheekmarges als er heel weinig aanbieders zijn. Je hoeft immers helemaal geen afspraken met elkaar te maken als er weinig aanbieders zijn. Als niemand druk op de prijzen uitoefent, krijg je vanzelf hoge rentes. We weten uit de periode voor 2008 dat er echte prijsvechters waren. Er waren Engelse, Belgische en Franse banken actief op de Nederlandse markt. Die concurreerden echt op prijs. Dat is uiteindelijk goed voor de consument. Door de NHG, die we toch al verstrekken, transparanter te maken voor de buitenlandse banken, willen we eigenlijk weer de situatie creëren dat de buitenlandse banken weer met de Nederlandse banken gaan vechten om de Nederlandse hypotheekklant.

De heer **Verhoeven** (D66): Het moet dus vooral van concurrentie komen.

Minister **Blok**: Dat klopt.

De **voorzitter**: We gaan over naar het volgende thema.

Minister **Blok**: Dat klopt, voorzitter. Dat blok betreft de Nationale Hypotheek Garantie.

De heer Verhoeven en mevrouw Baay vroegen of de maatregel om restschulden weer mee te financieren niet leidt tot toename van de risico's. Voordat ik die vraag specifiek beantwoord, zeg ik dat net als de hoge hypotheekrente in Nederland, de positie van mensen van wie het huis onder water staat, een vaak besproken onderwerp is. Ik denk dat zeer veel Kamerleden, wellicht zelfs de hele Kamer, van mening zijn dat dit echt een drempel oplevert voor die ongeveer 1 miljoen mensen op het moment dat ze willen verhuizen. Natuurlijk wil niet iedereen verhuizen, maar gemiddeld genomen doet de Nederlander dat regelmatig. Als men nieuw werk vindt, als het gezin wordt uitgebreid of als de kinderen uit huis zijn, kunnen dat heel goede redenen zijn om te verhuizen. Het vinden van nieuw werk is daarvan de belangrijkste. Als verantwoordelijk Minister wil ik bekijken hoe we, wetend dat dit probleem er is, mensen op een verantwoorde manier kunnen helpen om die verhuisbeweging toch te kunnen maken. We doen dat op een verantwoorde manier door een aantal condities te stellen aan het onder de NHG kunnen brengen van de restschuld. Het moet gaan om mensen die al een Nationale Hypotheek Garantie hebben. Dit betekent dat banken restschulden waarmee ze al in hun maag zitten, niet op de NHG kunnen afschuiven. In zekere zin maak je alleen bij verhuizing zichtbaar wat zich toch al voordeed. Stel dat iemand een huis heeft gekocht voor € 200.000, daar een NHG van € 200.000 op heeft en de prijzen zijn gedaald tot € 180.000. Als diegene niet verhuist, zien wij nergens in de administratie dat er een restschuld is met een NHG, terwijl die er wel is. Op het moment dat diegene verhuist

naar een huis van € 250.000, bijvoorbeeld omdat hij een andere baan vindt of omdat het gezin groter is geworden, komt de vraag naar voren hoe hij die € 20.000 financiert, ook al voldoet diegene aan de criteria voor de NHG qua inkomen en de waarde van het nieuwe huis. Op dit moment zou diegene de restschuld mogelijk kunnen financieren, maar dan ofwel via de route van een deelhypotheek zonder NHG, waarop de rente hoger is, ofwel via een persoonlijke lening – dat onderwerp is expliciet aan de orde geweest – waarop de rente toch echt fors hoger is. Het kabinet heeft mogelijk gemaakt dat de rente op de restschuld aftrekbaar is, maar ook de aftrekbare rente is nog steeds veel hoger dan de rente onder de NHG. In zekere zin wordt een restschuld alleen maar zichtbaar gemaakt. Natuurlijk kunnen we niet helemaal uitsluiten dat er extra risico's mee gelopen worden. Een voorbeeld daarvan is dat we de restschuld niet onder de NHG zouden hoeven te brengen als de betrokkene iets later verhuisd was en de huizenprijzen inmiddels weer iets waren gestegen. Dat valt niet helemaal uit te sluiten. Kortom, het hangt ook van de marktontwikkelingen af of je per saldo te maken hebt gehad met een toename van het risico of alleen het zichtbaar maken van een risico dat je toch al liep. Een andere randvoorwaarde is dat het gaat om een bestaande klant en om een nieuwe financiering die past binnen het maximale bedrag van de NHG en binnen de inkomensnorm van de NHG. Per saldo is er naar mijn overtuiging sprake van een pakket waarvan het risico voor de Staat acceptabel is en dat een belangrijke bijdrage levert aan het oplossen van het meest knellende probleem voor de beweging op de woningmarkt: de restschulden.

Mevrouw Visser vroeg voor welke groep deze maatregel een oplossing is. Is dat de groep die wil verhuizen? Het is niet aan mij om te beoordelen of daar een goede reden voor is, maar zeker het vinden van een baan is maatschappelijk gezien een dringende reden. Het zou jammer zijn als mensen daarvan zouden moeten afzien omdat ze niet kunnen verhuizen. Voor die groep is dit wel degelijk een belangrijke bijdrage. De reacties die ik uit de markt heb gehoord, van banken, van Vereniging Eigen Huis, onderstrepen dat ook in die wereld het belang van deze maatregel wordt gezien.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ter verduidelijking de volgende vraag, los van de generieke omschrijving in de beantwoording. Mijn vraag was hoe groot de doelgroep is die hiermee geholpen wordt, ook als percentage van de totale NHG-groep. Zo kan ik er een gevoel bij krijgen. Het is dus niet de totale doelgroep binnen de NHG, aangezien de Minister aanvullende condities heeft gesteld. De Minister zei dat de risico's voor de Staat daarmee acceptabel zijn. Kan hij die kwantificeren? Hoeveel zijn die toegenomen? Ik wil gewoon een kwantificatie van beide elementen.

Minister **Blok**: De vraag om kwantificering is logisch. Natuurlijk heb ik ook bij het versturen bij de brief nagedacht over de vraag of ik een goede inschatting kan geven. Ik kan een inschatting geven, maar geen goede. Ik leg eerst uit hoe ik een inschatting kan maken. Ik weet natuurlijk hoeveel huishoudens onder water staan en welk aandeel van de hypotheek in Nederland onder de NHG valt. Er staan 1 miljoen huishoudens onder water. Ongeveer een kwart daarvan heeft een NHG. Gemiddeld verhuist de Nederlander eens in de tien jaar. Als ik dat allemaal met elkaar combineer, kom ik op 25.000 gevallen per jaar. Vervolgens moet mevrouw Visser dat aantal meteen vergeten omdat ik een heleboel aannames maak. Ik neem namelijk aan dat de gemiddelde verhuisbeweging ook van toepassing is op de groep op dit moment, dat de restschulden gelijk verdeeld zijn onder mensen met een NHG en mensen zonder. Dat is de reden waarom het sommetje heel onbetrouwbaar is. We zullen bijhouden hoeveel ervan gebruikgemaakt wordt. Voor- en nadat we deze maatregel

hebben genomen, waren de geluiden uit de markt enthousiast. The proof of the pudding is in the eating.

Mevrouw Visser vroeg of de andere maatregel, de afbouw van de NHG tot de gemiddelde woningprijs – dat was de manier waarop de NHG werkte tot de crisis, waarin het bedrag verhoogd werd – het eindplaatje is. Er is een lang overgangstraject voorzien. De koppeling van de NHG aan de gemiddelde huizenprijs is logisch. Ik heb geen behoefte om daar weer een verdere discussie over te starten. We willen hiermee op een nette manier de risico's terugbrengen en een helder tijdpad aangeven.

De heer Jansen vroeg of we de afbouw van de NHG niet moeten vertragen. De vertraging zit er al in, aangezien de afbouw over een aantal jaren gaat. We zien gelukkig de eerste tekenen van herstel op de woningmarkt, dus we kunnen niet zeggen dat de woningmarkt verder in de problemen wordt gebracht. Ik hoor in de Kamer heel duidelijk de wens om de risico's, die zijn opgelopen tijdens de kredietcrisis, terug te brengen. Volgens mij doen we dat hiermee op een nette manier.

De heren Monasch en Jansen vroegen waarom de premie wordt verhoogd op dit moment. Ook dit raakt aan de al langer lopende discussie over de omvang van de staatsgaranties en aan de vraag of we daarvoor een reële premie vragen. We hebben in het kader van de gesprekken die we rondom de restschuld gevoerd hebben met het Waarborgfonds Eigen Woningen en de banken, gezegd het logisch te vinden dat we een aantal aspecten in een keer goed regelen in plaats van dat het in stukjes en beetjes gaat. Breed leeft de behoefte, bij het Waarborgfonds, de banken en mijzelf, om de restschuld op deze manier te regelen. Bij de overheid bestond er al langer het gevoel dat de NHG-premie toch te laag was voor het risico dat de Staat hierop loopt. In een zeer ernstige financiële crisis is de 1% waarop we nu uitkomen, niet kostendekkend. Maar kijkend naar de wat langere termijn, was de premie toch echt wat te laag. Het derde aspect in dit kader is de introductie van een eigen risico. Eigenlijk wordt daarmee de oude situatie hersteld. Per 1 januari 2013 hebben we ingevoerd dat hypotheeklenkers weer afgelost worden in 30 jaar. De NHG kende altijd al een annuïtaire aflossing; de garantie liep af. Dit betekent dat banken tot 1 januari eigenlijk altijd een risico lopen omdat ze geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheeklenkers verstrekken – bij de NHG waren die over het algemeen 50% aflossingsvrij – terwijl de garantie afliep. In de loop der tijd liep de bank een steeds groter risico. Dat risico is ook goed, want dat houdt de bank scherp. Hij moet bij het verstrekken en het beheer van hypotheeklenkers opletten. Door de op zich verstandige maatregel om hypotheeklenkers af te lossen, die per 1 januari is ingegaan, verdween opeens het eigen risico van de banken. In het kader van het overleg en het pakket dat we nu presenteren, vonden we het logisch om dat terug te leggen bij banken. Zij kunnen daarmee goed leven en hebben aangegeven dat dit geen reden is om de rente opeens te verhogen omdat deze situatie in het verleden bestond. Vanuit het beheer van risico's voor de Staat gezien, is dit een logische maatregel die in samenhang is met de andere maatregel.

De voorzitter: Ik heb een verduidelijkende vraag. Ik heb als woordvoerder niet zozeer gevraagd of de risicopremie te hoog of te laag was, maar meer wat de onderliggende argumentatie is om daar 0,15% voor te gaan rekenen. Hoe is dat percentage tot stand gekomen? Wat is het effect van het eigen risico voor de banken op de rente? Mijn inschatting is dat dit leidt tot een verkleining van de renteweg, waarmee het product NHG onaantrekkelijker wordt. Kan de Minister daarop ingaan?

Minister Blok: De heer Jansen vraagt mij of het effect is dat de rente wordt verhoogd. Tot 1 januari was dit de feitelijke situatie. Het terugbrengen van een situatie die er al was en die op dat moment niet heeft geleid tot extreme rentes leidt er, gezien onze ervaringskennis, niet toe dat

de rente extreem zal stijgen. Dat is ook niet het signaal dat ik hierover gekregen heb uit de bankenwereld.

De bepaling van de hoogte van de risicovergoeding is uiteindelijk altijd gebaseerd op heel veel aannames. Net zoals in de discussie die we net voerden over de NHI, moeten we bij de NHG een aantal scenario's doorrekenen, aannames maken en vervolgens op grond daarvan een raming maken van wat een redelijke vergoeding is. Door het grote gebruik van de NHG de afgelopen jaren en het feit dat de financiële markten en de huizenprijzen veel onrustiger zijn dan we in het verleden aannamen, vindt de overheid dat de risico's zijn toegenomen en dat het logisch is om daarvoor een vergoeding te vragen. Is dat voor de consument een enorme drempel? De vergoeding van 1%, die eerder 0,85% was, verdien je in twee jaar terug aan het rentevoordeel dat je hebt op grond van de NHG. De rente is namelijk ongeveer 0,5% lager dan zonder NHG. Dat lijkt mij nog steeds «an offer you can't refuse» en daarmee geen drempel voor de huizenkoper.

Dat waren mijn antwoorden op de vragen over de NHG. Ik kom nu te spreken over de nieuwe hypotheeknormen.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser, ik zie dat u wilt interrumperen. Ik moet echter wat strenger worden omdat we krap in de tijd zitten. U hebt uw twee interrupties al ruimschoots gehad. Ik stel voor dat we in tweede termijn een spreektijd van een minuut hanteren, zodat u de overgebleven vragen kunt meenemen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wachtte de beantwoording van de Minister af over de NHI en de NHG. Ik heb namelijk een vraag gesteld over de combinatie van beide zaken. Dat zou ook in tweede termijn kunnen, waar ik een minuut voor heb, maar ik wil daarin ook nog een aantal andere vragen stellen.

De **voorzitter**: Ik sta toe dat u één vraag herhaalt.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb die vraag specifiek gesteld. Wat is de visie van de Minister daarop? In het rapport van de commissie staat immers dat als je overgaat tot de instelling van de NHI, je de fundamentele discussie over nut, noodzaak, omvang en reikwijdte van de NHG moet voeren. Ik heb de Minister gevraagd wat het eindstation is. Hij beantwoordt die vraag in relatie tot de brief die er ligt, maar ik wil die vraag beantwoord zien in relatie tot het voornemen tot instelling van de NHI.

Minister **Blok**: Inderdaad staat in het rapport van de commissie-Kroes dat we duidelijk moeten maken waar we heen willen met de NHG. Dat is ook mede de reden voor het antwoord dat ik gaf op de vraag van mevrouw Visser of dit de langetermijnvisie op de NHG is, namelijk: ja, we moeten terug naar de gemiddelde huizenprijs. Dat geeft niet alleen duidelijkheid aan de huizenmarkt, maar daarmee ook aan de commissie-Kroes en de NHI.

Voorzitter. Ik kom te spreken over de nieuwe hypotheeknormen. Mevrouw Visser vroeg of er wel voldoende gebruikgemaakt wordt van de «comply or explain»-norm. Eerst even een stapje terug. Tot de kredietcrisis werd zeer ruim gebruikgemaakt van deze norm, althans van de «explain»-kant daarvan. Indertijd werd ongeveer 30% van de hypotheeken met een beroep daarop verstrekt. De AFM is daarin gedoken en ontdekte dat er eigenlijk geen goede onderbouwing was in twee derde van die uitzonderingssituaties. Ik hoor alle sprekers, ook mevrouw Visser, terecht spreken over de risico's die de Staat loopt als banken op grote schaal ruime hypotheeken verstrekken en ze in problemen komen. Die risico's komen dan bij de Staat terecht. Er was een goede reden om daarop in te grijpen. Dat is gedaan door de AFM daar meer bovenop te laten zitten, maar ook door de criteria

helderder te maken. Naarmate je helderder criteria hebt, zit je minder in het «leg uit»-stuk, maar meer in het «pas toe»-stuk, omdat je dan criteria aan het toepassen bent. Het helderder maken van criteria is één reden waarom er minder gebruik van gemaakt wordt. Een tweede reden is dat consumenten voorzichtiger zijn geworden. De vraag van de consumenten is daarmee minder geworden. Een derde reden is dat de huizenprijzen de afgelopen jaren gedaald zijn. Daardoor wordt minder gevraagd om extra ruimte. We hebben deze mogelijkheid niet uitgesloten. We hebben begin dit jaar zelfs een verruiming geboden voor mensen met goede inkomensverwachtingen. Maar er zijn dus heel goede redenen waarom er minder gebruik van wordt gemaakt dan in het verleden.

De heer Monasch sprak de zorg uit dat de Nibudnormen per saldo een forse verkrapping zouden zijn, met name voor de mensen met een middeninkomen. Hij wees er gelukkig ook op dat er in die normen twee belangrijke verruiming zitten voor specifieke doelen: ten eerste de «nul op de meter»-woning en ten tweede groot onderhoud en funderingsherstel als de gemeente daar ook een regeling voor heeft. Puur op basis van inkomen is het inderdaad zo dat bij een gegeven inkomen, bijvoorbeeld de € 45.000 die de heer Monasch noemde, er minder geleend kan worden dan een jaar geleden. Dat heeft ermee te maken dat bij een gelijkblijvend inkomen de koopkracht afneemt doordat een aantal lasten toeneemt door het hele pakket lastige maatregelen die we moeten nemen in crisistijd. Toch heeft dat minder dramatische consequenties voor de mogelijkheid om een huis te kopen dan op het eerste gezicht lijkt.

Allereerst wordt er uitgegaan van de aanname dat een persoon ook precies € 45.000 verdient, jaar na jaar na jaar, maar ook in deze moeilijke tijd geldt voor heel mensen dat zij een cao hebben waar nog wel een loonstijging of een automatische periodiek in zit. Het zal weleens voorkomen dat een inkomen jaar na jaar na jaar gelijk blijft, maar op zich niet eens zo vaak. Daarnaast is er ook nog iets met de huizenprijzen gebeurd sinds vorig jaar: die zijn verder gedaald, met een procent of vier. Diezelfde persoon, die weliswaar in geld bij hetzelfde inkomen minder kan lenen, kan daarvoor niet minder huis kopen. Dat is ook de reden waarom ik niet de verwachting heb dat dit deel van de nieuwe Nibudnormen zal leiden tot grote problemen bij de middeninkomens of bij welk inkomen dan ook. Uit de reacties uit de bankenwereld bleek hetzelfde gevoel.

De heren Monasch en Jansen vroegen of mensen met een studieschuld meer leenruimte krijgen door tussentijds een deel af te lossen. Inderdaad heeft dat wel degelijk gevolgen voor de leenruimte. Dat is logisch, aangezien mensen minder studieschuld hebben en daardoor meer ruimte om voor bijvoorbeeld een woning te lenen.

De heer Monasch vroeg of de verlenging van de dubbele hypotheekrenteaftrek wenselijk is voor mensen die twee huizen hebben omdat ze verhuisd zijn en het vorige huis nog niet verkocht is. De verlenging is voor één jaar. In die zin hangt deze maatregel samen met de weliswaar gelukkig iets verbeterde, maar nog niet ideale situatie op de woningmarkt. Ik heb in een eerder debat gezegd dat ik nog niet wil zeggen hoe we daarmee in 2015 omgaan. Ik heb namelijk goede hoop dat de genomen maatregelen en de ontwikkeling van de economie tot een verder herstel van de woningmarkt leiden. We hebben deze maatregel daarom niet eindeloos nodig. Toch hebben we er op dit moment belang bij dat de doorstroming, daar waar die verantwoord is, tot stand komt. Daarom is er de restschuldmaatregel en is deze maatregel verlengd. Als mensen met deze maatregel in het achterhoofd toch dat stapje zetten, waardoor anderen ook weer een beweging kunnen maken op de woningmarkt, is dat in het algemeen belang. Daarom verlengen we deze maatregel voor het komend jaar.

Mevrouw Baay vroeg wat we gaan doen om de soms onverantwoorde hypotheekverstrekking in de afgelopen jaren aan te pakken. Daarvoor hebben we een heel aantal maatregelen genomen en aan de Kamer

voorgelegd. De maatregelen worden gesteund door de woonakkoordpartijen. Daarbij is het heel belangrijk dat we de loan to value met 1% per jaar afbouwen. Vroeger kon je wel 120% à 125% van de waarde van een huis lenen. We gaan uiteindelijk naar 100%, in kleine stapjes. We hebben per 1 januari ingevoerd dat het huis weer wordt afgelost in 30 jaar, annuïtair of linear, waardoor de risico's voor het individu en de bank afnemen, en daarmee voor de hele samenleving. Zo krijgen we weer een woningmarkt zoals die tot 1990 gebruikelijk was en goed functioneerde. Met de partijen die deze maatregelen steunden, hebben we laten zien dat we onze lessen geleerd hebben wat betreft te ruime kredietverlening.

De heer Jansen vroeg of onder de verruimde leennormen voor woningherstel ook collectieve woningverbetering, zoals in Rotterdam-Zuid wordt toegepast, kan vallen. Ja, dat moet hier ook onder kunnen vallen. Ik ben het namelijk met de heer Jansen eens dat het wenselijk is dat dit soort collectieve verbeteringen tot stand komen. Uiteraard moeten de huizenbezitters het erover eens worden, maar met deze maatregel geven we dat een steuntje in de rug.

De heer Jansen vroeg of we niet toe moeten naar een structurele vorm van banksparen en een nog lagere loan to value. Zoals ik heb toegezegd kom ik voor de begrotingsbehandeling met een brief over de ervaring met bouwsparen in andere landen. Ik heb aangegeven dat ik er zelf terughoudend mee ben, omdat je in feite nog meer geld aan de economie onttrekt met een fiscale prikkel, althans als je die op deze wijze vormgeeft. Ik ben graag bereid om die discussie nog een keer aan te gaan op basis van de ervaringen in andere landen. We bouwen de loan to value af tot 100%. Het kabinet heeft al eerder gezegd dat we bij een robuust herstel van de woningmarkt nog een keer de thermometer erin willen steken. Daarmee is niet gezegd dat we meteen en automatisch naar 80% gaan. Mevrouw Baay vroeg wat ik voor ogen heb met de woonfondsen. De commissie-Kroes is bezig in kaart te brengen hoe de financiering van huurwoningen, zowel de vrije sector als sociale huurwoningen, bevorderd kan worden door bijvoorbeeld het combineren van leningen en het inschakelen van institutionele beleggers. Ik heb goede hoop dat ik voor het eind van dit jaar dat rapport aan de Kamer kan sturen.

De **voorzitter**: Er is behoefte aan een tweede termijn. De spreektijd bedraagt één minuut per fractie.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de Minister voor alle antwoorden. Op hoofdlijnen hebben we gesproken over de vertaling van de mechanismen in de internationale kapitaalmarkten naar de Nederlandse woningmarkt en over de financiering binnen de Nederlandse woningmarkt en de mogelijke risico's daarvan. De Minister heeft duidelijk gezegd dat hij in de uitwerking met een aantal hoofdkwesties zit. Die uitwerking komt naar de Kamer. Dat wachten we af. Voor mijn fractie is het allerbelangrijkste punt dat we niet weer onszelf voor de gek gaan houden door risico's, die er nu eenmaal altijd zijn als je geld uitleent, te verhullen, te verschuiven of te verstoppen en te doen alsof het een win-winsituatie is, er niks mis kan gaan, het allemaal prachtig is en nu alles opgelost is. De Minister noemde de onbegrijpelijkheid of de matige bekendheid van de NHG als een van de redenen om te zoeken naar een nieuwe financiële constructie. Ik vind dat op zichzelf begrijpelijk, met alle voordelen op het gebied van toetreding, consumententarieven en renteniveaus van dien. Het is een plausibele uitleg. We moeten onszelf echter niet voor de gek houden, geleerd hebbende uit het afgelopen decennium. We moeten goed blijven omgaan met en op een heldere manier blijven denken over de risico's voor de overheid, en daarmee de risico's voor de belastingbetalers. Onder belastingbetalers zijn ook weer huizenbezitters die natuurlijk ook weer de voordelen van deze regeling hebben. Als dat appel duidelijk overgekomen is, ben ik voor nu tevreden.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik sluit mij wat dat betreft aan bij de woorden van de heer Verhoeven. De Minister heeft antwoord gegeven op de vraag «waarom», maar wat ons betreft is dat nog niet voldoende om ons te overtuigen van nut en noodzaak van de NHI. De instelling daarvan roept vooral vragen op omdat de suggestie wordt gewekt dat we in een internationale kapitaalmarkt, met alle openheid en transparantie op basis waarvan die markt functioneert, met de NHI eventuele problemen in de toekomst kunnen voorkomen. Ik zou daarvan een nadere analyse willen ontvangen van de Minister. Bij mij wordt daarmee namelijk het gevoel opgewekt dat het een opheffing kan worden. Er wordt immers continu gesproken over 50 mld. Ik heb de Minister gevraagd hoe hij dat ziet, juist in relatie tot deze doelstelling. Een van onze grote zorgen is dat dit een opheffing wordt waarmee het risicoprofiel voor de overheid en voor de garantiestellingen door de overheid zal toenemen. We willen ook graag een nadere toelichting hebben op de funding gap, die in dit kader als argument werd gebruikt. De vraag is of de NHI een structurele oplossing is voor de funding gap, gezien de omvang en het DNA van de Nederlandse economie en financiële sector. De Minister geeft in zijn beantwoording aan dat dit nu geen probleem is. Dat brengt mij op de laatste vraag: wat is het proces richting de Kamer? In eerste termijn zei ik dat er al een kwartiermaker is aangesteld met een opdracht die vooral betrekking heeft op de organisatie. Ik heb behoefte om duidelijk te hebben welke randvoorwaarden worden meegegeven aan de kwartiermaker wat betreft de NHI en op welke wijze de Kamer bij dit proces betrokken wordt wat betreft de randvoorwaarden en de inhoud.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de Minister en zijn staf voor de beantwoording. Volgens mij hebben genoeg partijen aangegeven wat de randvoorwaarden moeten zijn voor de NHI, maar ik ga toch even terug naar de basis. De PvdA hecht er zeer aan dat wordt nagegaan hoe pensioenfondsen erbij betrokken kunnen worden of verleid kunnen worden, met inachtneming van de belangen van de deelnemers aan de pensioenfondsen, om meer te investeren in Nederland. Dat staat voor ons nog steeds voorop. Die doelstelling onderstrepen wij. Door sommige fracties is gezegd dat de funding gap niet zo'n groot probleem is op dit moment omdat er kortlopend geld te vinden is, maar er is simpelweg een structureel probleem op de balans van de banken. Men gaat verplichtingen aan voor 30 jaar, en moet om de 5 tot 6 jaar herfinancieren. Dat is nu net een van de problemen die al voor de crisis speelden, maar dit is juist in de crisis nog meer naar voren gekomen. Het belang van pensioenfondsen is om langlopende leningen te financieren, terwijl banken hun eigen balans niet zo lang willen hebben dichtverplicht. Dat belang moet in de argumentatie meer benadrukt worden, want dit is een van de belangrijkste punten om het in de toekomst duurzaam te houden. We hebben maar kort kunnen spreken over de brief van 4 november over de mogelijkheden voor investeringen in de vrijhuursector door institutionele beleggers. Mijn partij hecht daar grote waarde aan. Dat is volgens mij het draaipunt dat op dit moment slecht draait in de Nederlandse woningmarkt, ongeacht waar je ideologisch of inhoudelijk staat. Dat moet beter. Ik krijg graag alsnog de toezegging van de Minister dat we op de hoogte worden gehouden over de voortgang van de gesprekken tussen DNB en de pensioenfondsen. We zien graag het tweede deel van de rapportage tegemoet. Ik heb begrepen en krijg graag bevestigd dat dit voor het eind van het jaar is, zodat we door kunnen praten over dit zeer belangrijke onderwerp voor de woningmarkt.

Mevrouw **Baay-Timmerman** (50PLUS): Voorzitter. Ik dank de Minister. 50PLUS ziet pensioenen uiteraard nog steeds als uitgesteld loon. In dat opzicht moeten de risico's en randvoorwaarden duidelijk blijven.

Vooralsnog neem ik genoeg met de toezegging dat hierop voor het eind van het jaar nader wordt teruggekomen.

Voorzitter: Monasch

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording, die op veel punten helder was. De SP ziet de potentie van de NHI, maar daarin moeten geen rommelhypotheken terechtkomen. Er moeten derhalve strenge randvoorwaarden gesteld worden. Het eindoordeel is aan de Kamer. Zij toetst uiteraard of aan die randvoorwaarden voldaan wordt.

Ik heb nog maar één punt over: de NHG. De SP is er bezorgd over dat de optelsom van drie aanscherpingen toch zorgt voor een sterke beperking van het gebruik van de NHG, wat niet gecompenseerd wordt doordat mensen andere hypotheken nemen. Het gaat mij voornamelijk om het verlagen van het plafond terwijl er op zichzelf een risicodekkende premie wordt gevraagd. Ik zie eerlijk gezegd niet of dat op dit moment meerwaarde heeft. Het gaat wel een substantieel aantal NHG's schelen. Op dit punt ben ik nog niet bepaald gerust.

Daarnaast gaat het mij om de risicopremie, de 0,15%. De Minister heeft op mijn vragen daarover enigszins in het vage geantwoord. Ik heb mijn oude stelling herhaald dat de herverzekeringskosten in principe de risicopremie zijn. Mij lijkt het dat we daar dan onder zitten. Ik zou liever een nog iets reëlere risicopremie zien die wel toegankelijk is voor de grotere groep dan dat we de groep te klein maken.

Voorzitter: Paulus Jansen

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik kan de vraag van de heer Verhoeven gewoon met ja beantwoorden. We moeten onszelf niet voor de gek houden. Een deel van het probleem is dat we al een NHG verstrekken, maar dat we die niet goed uitgelegd weten te krijgen op de kapitaalmarkt. Daar ligt een taak. Het moet wel op een verantwoorde manier. Maar zodra het beeld compleet is over de manier waarop de risico's beperkt kunnen worden, kom ik terug naar de Kamer voor een definitieve go of no go. Dat is niet per definitie dit jaar, zo zeg ik tegen mevrouw Baay. «Dit jaar» gold voor de toezegging over de commissie-Kroes met betrekking tot de financiering van de huurwoningen. Ik denk dat het eerder komend voorjaar zal zijn. Ik heb er wel haast mee.

Mevrouw Visser geeft helder aan nog geen carte blanche te kunnen geven. Dat is ook niet mijn vraag. Zij heeft behoefte aan een nadere analyse van de funding gap. Voor dat onderdeel heb ik wel enige verheldering nodig, aangezien ik in de rapporten de analyse van de funding gap wel goed aantref. Misschien kan mevrouw Visser mij verder helpen.

De **voorzitter**: Doe eens een poging, mevrouw Visser.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik zal het proberen. Het gaat mij om de doelstelling van de NHI in relatie met de NHG en de toekomst van beide. De Minister heeft daarop gereageerd, maar naar aanleiding van zijn reactie op een vraag van de heer Monasch dat de NHI een oplossing voor de funding gap zou moeten zijn, eventueel in geval van een crisis, is mijn vraag voornamelijk wat de minimale omvang ervan zou moeten zijn in de ogen van de Minister. Ik zou die analyse graag ontvangen.

De **voorzitter**: De vraag is of de Minister die analyse kan toezeggen.

Minister **Blok**: Zo begrijp ik de vraag beter. Ik had de vraag over de minimale omvang als aparte vraag genoteerd. Ik begrijp dat mevrouw

Visser met mij constateert dat de funding gap er is door ons pensioenstelsel. In Nederland leg je als je in loondienst bent zo'n 20% van je inkomen verplicht in een pensioenfonds. In veel andere landen is dat niet of minder het geval. Daar zet je het op een spaarrekening, waarmee het beschikbaar is voor hypotheekverstrekking of financiering van het mkb. Dat is een structureel kenmerk. Op de relatie tussen de funding gap en de in het rapport geschetste 50 miljard en op de vraag of je een maximum moet stellen aan de omvang van de NHI om er geen openeinde-regeling van te maken, kom ik graag terug.

De voorzitter: Gezien de tijd stel ik voor dat de Minister zijn betoog afrondt. Ik eindig nog even met een rondje om na te gaan of er nog vragen niet beantwoord zijn.

Minister Blok: Voorzitter. Ik denk niet het dit jaar al helemaal lukt om deze zaken uit te zoeken. Als dat lukt, heb ik geen reden om het onder mij te houden, maar ik denk dat het eerder na de jaarwisseling wordt.

De heer Monasch zei nadrukkelijk het zeer van belang te vinden dat pensioenfonds op een verantwoorde manier deelnemen in de financiering van de Nederlandse economie. Hij zei specifiek grote verwachtingen te hebben van deelname in de vrijhuursector. Ik zie inderdaad reële mogelijkheden op dat vlak. Ik zal dat rapport wel voor het eind van het jaar toesturen aan de Kamer. Dat is ook het antwoord op de vraag van mevrouw Baay.

De heer Jansen zei de hoofdlijnen van de NHI te kunnen volgen, maar wil ook gewaarborgd hebben dat het geen pakket rommelhypotheken wordt. Dat zou ik al helemaal niet willen. Dan hebben we namelijk nog een ander probleem, aangezien die hypotheken al een NHG hebben.

De heer Jansen maakt zich zorgen over de optelsom van de drie beperkingen, zoals hij die noemt, in de NHG. Als ik het goed begreep, vroeg hij tegelijk of de garantieprovisie niet nog iets hoger zou moeten zijn. Of heb ik dat verkeerd begrepen?

De voorzitter: Mijn vraag was allereerst of het niet verstandig is om de risicopremie voor de achtervang nog iets te verhogen, maar wel het plafond te laten staan omdat dit per saldo gunstiger uitpakt.

Minister Blok: Nee, die afweging maak ik echt anders. Het verlagen van het plafond naar de gemiddelde woningprijs in het tempo waarin we dat nu willen doen, past echt bij wat ik ook van de Kamerleden hoor, namelijk dat het totaalbedrag aan uitstaande garantie omlaag moet. De NHG is toch echt bedoeld voor de starter. «De onderkant» is misschien niet het goede woord, maar het betreft de instapwoningen op de woningmarkt. Daarvoor heeft de NHG een functie. In het kader van de crisismaatregelen is er tijdelijk voor gekozen om de drempel hoger te leggen, maar structureel zie ik daarvoor echt geen reden. Mensen die willen toetreden tot de woningmarkt, ongeacht of dat huurders of starters zijn, zullen in die positie zelden behoefte hebben aan een hogere hypotheekgarantie. Dat zullen mensen zijn die, zeker met de huidige huizenprijzen, echt lager in de markt zitten. Ik vind echt niet dat ik een extra beperking opleg in dat kader. Ik vind het voor het terugbrengen van het totaalbedrag aan garanties ook echt een wezenlijke stap.

Daarmee hoop ik de vragen in tweede termijn beantwoord te hebben.

De voorzitter: Ik begreep dat de heer Verhoeven meende dat een van zijn vragen niet was beantwoord. Is dat inmiddels wel gebeurd?

De heer Verhoeven (D66): De Minister zei dat de NHG door heel veel buitenlandse partijen niet goed wordt begrepen. Dat snapte ik, maar later dacht ik toch ineens: er zijn zo veel complexe producten, er zijn zo veel

ingewikkelde specialisten en er zijn zo veel mensen op die mondiale kapitaalmarkt bezig, dus hoe kan zo'n regeling dan ineens niet duidelijk zijn? Ik vind het op zichzelf een plausibel argument, maar er zijn allerlei complexiteiten op de financiële markten. Iedereen zegt altijd dat het zo ingewikkeld is, maar die mensen zouden dan niet begrijpen hoe wij onze NHG geregeld hebben. Dat komt mij toch een beetje raar voor.

Minister Blok: Het begrijpen van complexiteit heeft zijn prijs. Een analist in bijvoorbeeld New York, Londen of Singapore, moet zich dus gaan verdiepen in een product in een ver land. Als hij dat al doet, zal hij toch zeggen: het is een ingewikkeld product, dus ik wil een extra risico-opslag. Dat vertaalt zich weer in een hogere rente voor uiteindelijk de hypotheeknemer waar het ons om te doen is. Als het ons lukt om aan de kapitaalmarkt duidelijk maken – in de rapporten staat dat het mogelijk moet zijn – dat het wel degelijk een heel verantwoord risico is en dat er geen grote analyses van hoeven te worden gemaakt omdat het de Nederlandse Staat met een strikje is, dan bevordert dat de verkoopbaarheid. Het helpt daarbij enorm als duidelijk is dat de grote Nederlandse pensioenfondsen daaraan deelnemen. Die fondsen kunnen het het beste beoordelen. Op die manier zorg je ervoor dat het prijsvoordeel, waarom het ons te doen is, inderdaad ontstaat.

De voorzitter: Ik heb het gevoel dat we een VAO kunnen vermijden als we nu nog even de puntjes op de i kunnen zetten.

De heer Monasch (PvdA): Ik krijg graag de toezegging dat de Minister ons op de hoogte houdt van het gesprek tussen DNB en de pensioenfondsen, waarin de ruis op de lijn zou moeten worden weggenomen. In de brief van de Minister wordt daaraan gerefereerd. Ik word er graag van op de hoogte gehouden of dat tot positieve resultaten leidt.

Minister Blok: Ik moet even denken. Ik heb een verslag van dat gesprek. Komt er nog een gesprek aan? Ik zie een knik rechts van mij. Ik heb verslag gedaan van dit gesprek, dus ik zal dat ook doen van het vervolgesprek.

De voorzitter: Ik stel voor om er een soort verzamelbrief van te maken waarin alle aspecten, ook de toezegging aan mevrouw Visser, in een keer worden meegenomen.

Mevrouw Visser (VVD): Nog even voor de helderheid, de Minister maakte in de beantwoording de koppeling dat ik het ermee eens ben dat we een funding gap hebben in Nederland. Ik ben het er echter nog niet mee eens dat daarom de NHI in deze vorm noodzakelijk is. Dat was ook mijn vraag: wat zijn de precieze doelstellingen van de NHI, welk probleem wordt met de NHI opgelost en welke minimale omvang moet zij hebben? De Minister noemde zelf een aantal voorbeelden in dit kader, waaronder de funding gap. Daar was mijn analyse ook voor bedoeld. De Minister interpreteerde mijn woorden zo dat ik de funding gap een-op-een doorvertaal naar nut en noodzaak van de NHI, maar dat zet ik hiermee recht.

Minister Blok: Ik meen toch heel expliciet gezegd te hebben, zowel tegen mevrouw Visser als tegen de andere sprekers, dat nog niemand een toezegging heeft gedaan. Ik heb daar ook niet om gevraagd. Ik heb aangegeven op welke wijze ik verderga. Op dat moment is de definitieve go of no go aan de Kamer.

De voorzitter: Ik denk dat het een uitdaging is voor de Minister om een heel duidelijke brief te schrijven waarin een aantal openstaande vragen wordt beantwoord.

De Minister heeft een aantal toezeggingen gedaan. Er komt een brief waarin de open eindjes, zoals de vraag van mevrouw Visser naar de minimale omvang en de analyse daarachter, worden verduidelijkt. Na de jaarwisseling zal de Kamer nader worden geïnformeerd over de uitwerking van de randvoorwaarden van de NHI. Het rapport over de deelname door institutionele beleggers in de vrijhuursector komt dit jaar nog naar de Kamer. Het gesprek met DNB wordt meegenomen in de verzamelbrief.

Ik constateer dat niemand behoefte heeft aan een VAO. Ik sluit de vergadering, met dank aan de aanwezigen.

Sluiting 15.02 uur.