

3

Vragenuur: Vragen Nijboer

Vragen van het lid Nijboer aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **de overspannen woningmarkt en de ongewenste concurrentie op voorwaarden**.

De voorzitter:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Nijboer namens de PvdA voor zijn vraag aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die ik hier ook van harte welkom heet.

De heer Nijboer (PvdA):

Zo is het, voorzitter. Ik ben het eens met de laatste woorden van minister Ploumen.

Als je nu een woning koopt in een wat grotere stad, dan kan het voorkomen dat je daar met vijf of soms wel tien mensen om je heen in een woonkamer staat te kijken, en dat je eigenlijk je bod al gedaan moet hebben op het moment dat je de deur achter je dicht trekt. Dat duidt op oververhitting en dat is ook wel te verklaren door de lage rente. In situaties waarin mensen heel erg snel een bod moeten doen, is het wel belangrijk dat ze ook een beetje worden beschermd. We zien nu steeds vaker dat makelaars de verkopende partijen vragen om af te zien van een financieringsvoorbehoud of een verzoek om een bouwtechnische keuring, waardoor ze eigenlijk het bod direct al afkeuren. Dat is echt niet goed, want wat gebeurt er als je een kat in de zak koopt, zeker met zulke hoge woningprijzen? Dan beland je echt op achterstand. Dat moeten we voorkomen, want daar wordt niemand beter van en ook de samenleving wordt daar slechter van. Ik heb de minister daarover vragen gesteld en hij heeft antwoord gegeven. Hij heeft gezegd: ja, dat zien wij wel als probleem en wij willen het onderzoeken. Het probleem speelt echter nu, dus ik vraag de minister om aan de makelaars te vragen het met mij en met het kabinet eens te zijn en om als branche, als sector niet meer toe te staan dat men concurreert op ontbindende voorwaarden van financieringsvoorbehoud en bouwtechnische keuring. Dat is mijn vraag aan de minister voor Wonen en Rijksdienst.



Minister Plasterk:

Voorzitter, voor de goede orde: ik ben minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, maar heb de portefeuille wat uitgebreid de laatste maanden.

Ik ben het geheel eens met de vragensteller dat het in de overspannen woningmarkt die zich lijkt af te tekenen op een aantal plekken in het land, met name in de grote steden – volgens mij niet alleen vanwege de lage rente, maar ook omdat er te weinig huizen zijn voor de vraag die er is – zeer onwenselijk is als mensen gaan afzien van het voorbehoud van financiering, alleen maar om zeker te weten dat ze die woning kunnen krijgen. Dat kan een onwenselijk risico zijn. We zien inderdaad een stijging. In Amsterdam speelt nu bij 47% van de aankopen geen financieringsvoorbehoud meer. Landelijk is dat 12%. Dat is inderdaad een groot verschil en dat is een reden tot zorg.

Nu kan overigens de relatie met de overspannen woningmarkt twee kanten opgaan. Omdat de huizenprijzen zijn gestegen, bijvoorbeeld in Amsterdam, kan het ook zijn dat mensen weten dat hun oude huis veel gaat opbrengen, waardoor ze het risico van de financiering al afgedekt hebben met de opbrengst van hun oude huis. Het is dus nog maar even de vraag welk deel van die 47% het gevolg is van onverantwoorde risico's en welk deel komt door het feit dat men het financieringsvoorbehoud niet nodig heeft, omdat men de financiering feitelijk al in de pocket heeft en weet dat het goed komt.

Niettemin heb ik in de schriftelijke beantwoording al toegezegd dat ik bereid ben om onderzoek te doen. Ik zal dat ook snel laten doen. Ik kan voor de zomer aan de Kamer rapporteren over de bevindingen en ik zal daarnaast in gesprek gaan met de branchevereniging van de makelaars om mij er nog eens van te verzekeren dat zij zelf dit risico ook onder ogen zien. Ik heb al met ze gesproken. In hun standaardkoopcontract is de ontbindende voorwaarde wel opgenomen. Dat vereist in ieder geval dat de koper bewust ervan afziet. Dat kan dus niet per ongeluk gebeuren. Ik wil dat zij in hun rol van aankopend makelaar zich ervan bewust zijn dat zij voor hun cliënt verantwoorde interacties moeten organiseren. Dat gebeurt niet door een financieringsrisico te nemen als men dat niet voldoende kan overzien.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank voor het versnellen van het onderzoek. Het komt nu voor de zomer. Ik blijf toch een beetje zitten met het percentage in Amsterdam. Ik woon zelf in Groningen en daar bloeit de woningmarkt ook aardig op. Zonder voorbehoud van financiering bieden, is bedoeld voor mensen die het geld hebben. Het is ook prima als je het geld gewoon op de bank hebt staan. De meeste mensen hebben echter toch een hypotheek nodig om een huis te kopen, zeker als ze zo duur zijn als in Amsterdam. Ik zag vandaag nog dat er een woning van 26 vierkante meter te koop stond voor €199.000. Ik geloofde het zelf ook bijna niet. De meeste mensen hebben toch een hypotheek nodig en moeten een boete betalen als het misgaat. We moeten dat niet toestaan. De branche moet dat zelf ook niet willen. Dat geldt niet alleen voor de aankopende makelaar die kopers bijstaat. Niet iedereen heeft een aankopende makelaar, zeker niet als je met drommen door het te koop staande huis loopt. Ook de verkopende makelaars moeten wat de PvdA betreft in hun beroepsethiek opnemen dat ze dit niet moeten willen. Zij moeten geen bod meer weigeren omdat er een financieringsvoorbehoud is gemaakt. Is de minister bereid om dit niet alleen aan de aankopende maar ook aan de verkopende makelaar te vragen? Als ze dat niet willen, is de minister dan bereid om een wet voor te bereiden?

Minister Plasterk:

Mensen kunnen inderdaad zonder voorbehoud van financiering bieden als zij het geld hebben. Dat kan ook omdat zij weten wat hun etage die zij in Amsterdam-Zuid achterlaten gaat opbrengen als zij in het hippe Amsterdam-Oost willen gaan wonen. Dan hebben ze het geld technisch nog niet, maar dan kunnen ze wel het risico overzien. In dat geval kunnen ze besluiten om te bieden. Op zichzelf leent het vervallen van het voorbehoud zich ook voor deze gevallen. Ik zei al dat ik bereid ben om met de makelaars hierover in gesprek te gaan. Er is wel een verschil in verantwoordelijkheid. De verkopende makelaar treedt op namens

zijn cliënt. Ik vind het onjuist als hij gaat proberen om mensen te stimuleren om onverantwoorde risico's te nemen om een aankoop tot stand te brengen. Die makelaar kan natuurlijk niet in de portemonnee kijken van degene die biedt. Het is hooguit de verantwoordelijkheid van de aankopende makelaar om met zijn of haar cliënt mee te kijken en in voorkomende gevallen te vragen of men dit bod wel moet doen. Er zijn grenzen aan wat je van de verkopende makelaar op dit punt kan verwachten. Maar goed, ik ben bereid om dat gesprek aan te gaan omdat makelaars beide rollen voor verschillende cliënten vervullen.

De heer Nijboer (PvdA):

Dank voor de toezegging. Natuurlijk staat de aankopende makelaar de koper bij. In de makelaarssector moet het echter ook een beetje ordentelijk en netjes gaan. Je ziet dat de huizenmarkt overspannen is. Je ziet dat mensen al een bod uitbrengen zonder dat de partner het huis heeft gezien en dan ook nog zonder financieringsvoorbehoud, terwijl je een boete van 10% krijgt als het misgaat. Dan moet men in de sector ook zien dat het niet helemaal goed gaat. De markt loopt niet goed en dat gaat tot ellende leiden.

Mijn laatste vraag is de volgende. We zien steeds meer opkopers, terwijl er in veel gebieden al te weinig woningen zijn. Die opkopers, investeringsfondsen kunnen zonder financieringsvoorbehoud bieden. In sommige gebieden lopen de huizenprijzen met 10% of 20% per jaar op. Wat gaat de minister doen om ervoor te zorgen dat die woningen wel beschikbaar blijven? Wat gaat hij doen om te voorkomen dat huizen voor gewone mensen onbetaalbaar worden in Amsterdam — dat is nu al een beetje het geval — Utrecht, Leiden en straks in mijn stad, Groningen?

Minister Plasterk:

Dat is een heel goede vraag, maar ook een heel andere vraag. Feitelijk is dit een vraag naar de woningnood. Dan is het belangrijkste dat er gebouwd wordt. Ik ben een ronde aan het maken langs de verschillende woningbouwregio's in het land om met verschillende partijen te kijken wat de belemmeringen zijn. Waarom is er nog niet voldoende gepland? Waarom wordt er niet gebouwd als de vraag er kennelijk is? Ik kan daar lang over spreken. De woningnood zelf ligt onder deze hele problematiek. Daar moet de komende jaren heel veel aan gebeuren. Ik ben bezig met het middenhuursegment voor de steden om te zorgen dat starters ergens een plek kunnen vinden. Het voert echter te ver om daar nu uitgebreid op in te gaan.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik krijg graag een bevestiging van de minister dat hij eerst het onderzoek gaat doen en pas daarna wetgeving. Als hij met de makelaars gaat praten, moet hij niet het voorstel van de heer Nijboer bespreken. Mijn vraag is wat hij gaat bespreken. Het onderzoek gaat plaatsvinden, maar wetgeving zou huiseigenaren echt onnodig op kosten jagen.

Minister Plasterk:

Toen er eerder sprake was van oververhitting op de woningmarkt, heeft de wetgever ervoor gekozen om een bedenktijd van drie dagen op te nemen. Dat betekent dat de aankoper drie dagen zonder opgaf van redenen mag

afzien van zijn aankoop. Dat werd destijds ook gezien als een inbreuk op de contractvrijheid, maar ik geloof dat inmiddels iedereen eraan gewend is en er geen bezwaar tegen heeft. Ik sluit niet op voorhand uit dat wetgeving noodzakelijk zal zijn, maar dat brengt wel complicaties met zich mee, zeg ik ook in de richting van de fractie van de VVD. Ik heb nu dan ook geen voorstel daartoe gedaan.

De heer Azarkan (DENK):

Is de minister ook van plan om te focussen op de mensen die wegens het niet nakomen van de financieringsverplichting een boete van 10% moeten betalen? Is dat verstandig?

Minister Plasterk:

Dat is inderdaad een van de vragen waarop ik in de komende maanden antwoord wil krijgen. De stijging naar 47% aankopen zonder financieringsvoorbehoud is met name zorgelijk, als blijkt dat het ook tot een stijging leidt van het aantal mensen die de aankoop niet kunnen financieren en een boete moeten betalen. Als meer mensen de financiering zelf kunnen regelen, dan is het wellicht nog tot daaraan toe. Een belangrijke deelvraag is hoe vaak het inderdaad tot zo'n boete komt. Als je de aankoop niet kunt financieren en 10% van het geboden bedrag als boete kwijt bent, dan is dat natuurlijk een heel grote aanslag op het vermogen van mensen. Dat is een zeer onwenselijke situatie, dus we zullen dat in beeld moeten krijgen.

De voorzitter:

Dank u wel.