

Vergaderjaar 2011–2012

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 8

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 1 december 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 10 november 2011 vervolgoverleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken inzake de Woonvisie van het kabinet, d.d. 1 juli 2011 (32 847, nr. 1).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijkema

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkema (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Paulus Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Jasper van Dijk (SP), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: De Boer, Van Gent, Monasch, Verhoeven, Ortega-Martijn, Van Bochove, Karabulut, Lucassen en Ziengs,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Goedemiddag. Welkom. Ik hoor hier ter rechterzijde: het feest kan beginnen. Ik ben benieuwd. Het is voor mij de eerste keer dat ik deze commissie mag voorzitten. Drie minuten spreektijd in deze tweede termijn van het algemeen overleg over de woonvisie lijkt mij voldoende, gezien de tijd.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Welkom in ons midden als nieuwe plaatsvervangend voorzitter. We zullen u vaak zien, denk ik. Ik bedank de minister voor zijn antwoorden in eerste termijn en voor de korte terugblik op zijn woonsituatie, kort na het kabinet-Den Uyl. In deze tweede termijn wil ik ingaan op twee punten. Ik heb de vorige keer het particulier opdrachtgeverschap in Almere genoemd als manier van bouwen die kennelijk goedkoper is dan om cataloguswoningen neer te zetten. Ik vind dat wel interessant. De wethouder in Almere beweert dat zelf ook. Kan het ministerie actief bekijken waarom particulier opdrachtgeverschap goedkoper is dan vergelijkbare woningen? Een vergelijkend onderzoek hiernaar hoeft niet heel uitgebreid te zijn; het kan op één A4'tje. Dan kunnen we ook bekijken hoe we dat verder kunnen uitrollen. We hebben ook gesproken over scheefwonen. De minister heeft toegezegd dat hij in Utrecht en Amsterdam gaat navragen in hoeverre daar scheef wordt gewoond. D66 heeft gevraagd of dit kan worden betrokken bij het woononderzoek, om dat breder te trekken. Eerlijk gezegd voel ik daar ook wel voor, en volgens mij voelt de minister daar ook wel voor, als ik hem goed beluister, maar vervolgens ging de discussie over de vraag wat scheefwonen is. Ik heb wat onderzoek gedaan naar de gegevens over scheefwonen. In Utrecht zijn er 27 000 gesubsidieerde huurwoningen en in 17 000 van die woningen wordt scheefgewoond. Dat is 38% van het totale aantal gesubsidieerde huurwoningen. Dan heb ik het over de inkomenscategorie van € 33 000 en hoger. Ik kan die gegevens ook verstrekken. Bij het scheefwonen kun je kijken naar de marktwaarde of wat men marktconform kan vragen en naar wat iemand met een inkomen hoger dan € 33 000 betaalt. Ik verzoek de minister om in overweging te nemen om bij het woononderzoek in de volle breedte te bekijken wat scheefwonen eigenlijk inhoudt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Namens Linda Voortman, die normaal het woord hierover voert, bedank ik de minister voor zijn beantwoording. Zij zit bij de begroting van VWS, maar ik vind het heel eervol om deze tweede termijn van haar over te nemen. Ik heb drie opmerkingen. De woonvisie van het kabinet is in de ogen van GroenLinks toch meer een koopvisie. Wij vinden ook dat de minister zich een slechte huisbaas toont, als het gaat om het brede palet van wonen. Het lijkt erop dat de huurders het stiefkindje zijn van dit kabinet, in tegenstelling tot woningeigenaren. Ik wil iets vragen over het gedoe rond de inkomensgrens van Europa, waarover al jaren wordt gediscussieerd. Vandaag was dit ook weer volop in het nieuws. De fractie van GroenLinks vond de grens van € 33 000 altijd al heel erg raar en wij waren het daar niet mee eens. Het is ook zeer discutabel of er überhaupt wel zo'n grens gesteld moet worden. Nu blijkt dat er in Europa ook van alles aan de gang is. Er is twee weken geleden

een eerste inspraakronde geweest. Het gaat dan om een dienst van algemeen economisch belang en de vrijstellingsrelevantie voor de woningbouwsector. Mijn vraag aan de minister is of hij eigenlijk wel een verruiming van die inkomensgrens wil of daarvan baalt. De fractie van GroenLinks is van mening dat die grens wel omhoog moet, naar ten minste € 43 000, of dat deze helemaal weggehaald moet worden. Deze is gewoon een ramp voor mensen die op of net boven een modaal inkomen zitten. Bovendien valt de doorstroming helemaal stil. Dat is heel slecht voor het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid.

Over de hypotheekrenteaftrek werd vorige week een opmerking gemaakt uit onverdachte hoek, door de heer Knot van de Nederlandsche Bank, net als gisteravond bij Nieuwsuur door het wetenschappelijk bureau van het CDA. Er is een motie aangenomen door de Eerste Kamer waarin wordt gevraagd om een studie te doen naar een toekomstbestendig stelsel van hypotheekrenteaftrek. Ik wil graag weten van de minister hoe snel dat allemaal gaat plaatsvinden, want dat is hoog nodig, ook voor een woonvisie.

Ik onderschrijf de opmerking van mevrouw De Boer over particulier opdrachtgeverschap. Ik heb zelf ooit samen met de heer Duivesteyn, die nu wethouder is in Almere, het initiatief genomen om het particulier opdrachtgeverschap meer te stimuleren, dus ik vind dat heel goede vragen, en ik ondersteun deze.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ken mevrouw Van Gent als iemand met een liberale inslag. Het gaat erom dat woningen voor de hogere inkomens worden gebouwd tegen dezelfde voorwaarden als waarvoor de markt bouwt, dus zogezegd een level playing field. Is mevrouw Van Gent het met mij eens dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld voor de commerciële sector en voor de corporaties als het gaat om commerciële woningbouw? Waar zou volgens haar de inkomensgrens moeten liggen, die nu is gesteld op € 33 000?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Tot mijn grote spijt is er geen sprake van een level playing field als je huren en kopen met elkaar vergelijkt. Een inkomensgrens van € 33 000 betekent dat iemand die circa € 1 800 netto verdient, al niet meer in aanmerking komt voor zo'n huurwoning en een huur van € 1 000 per maand of meer moet betalen of iets moet kopen, waarvoor hij geen hypotheek krijgt, terwijl zulke goedkope woningen ook niet beschikbaar zijn. Het is volstrekt wereldvreemd van mevrouw De Boer om dat op deze manier aan elkaar te verbinden. Als we al zo'n grens moeten stellen, zijn wij voor een grens van ten minste € 43 000, maar wij laten het liever over aan de corporaties om verstandig beleid te voeren bij het verhuren van woningen. Dat lijkt mij pas echt een liberaal principe, mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat laatste is een beetje uitlokking. Moeten de corporaties zelf bepalen welke woningen zij onder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bouwen, tegen een lage rente, en welke woningen zij in de vrije markt neerzetten? Wilt u dat aan de corporaties zelf overlaten?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als ik met mevrouw De Boer een deal kan sluiten over een grens van ongeveer € 43 000, valt daar met mij over te praten, want dat is een stuk beter dan die idiote grens van € 33 000, waardoor ons hele volkshuisvestingsbeleid enorm in de knel komt. Mensen met een klein modaal inkomen kunnen niet meer huren. Er vindt geen doorstroming meer plaats, omdat mensen denken: ik blijf zitten waar ik zit en verroer me niet. Het is helemaal niet handig om dat zo te doen. Als er iets wordt gedaan aan de hypotheekrenteaftrek, kunnen we praten over de investeringen in huurwoningen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording in eerste termijn, die enige tijd geleden plaatsvond. Ook dank voor de uitgebreide antwoorden van onze vragen over de nieuwe doorberekening van het regeerakkoord, die de vorige keer niet aan de orde is geweest. Er is op 26 september een stuk aan de Kamer gestuurd, omdat de eerdere berekening niet helemaal compleet bleek te zijn. We zullen dat nauwgezet blijven volgen.

Dit is de tweede termijn. De afgelopen weken zijn de signalen nog meer op rood komen te staan, voor zover dat kan. Ik citeer de heer Goossens van de brancheorganisatie van ontwikkelende bouwers: de effecten van de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting zijn verkeerd ingeschat. Een van de grootste bouwers van Nederland, Heijmans, berichtte vanochtend dat de woningmarkt volledig is ingezakt. Necon kwam met dramatische cijfers over nieuwbouwwoningen. Het gaat helemaal verkeerd met de Nederlandse bouwmarkt en met de woningmarkt. Dit is niet zomaar een sector, die redelijk geïsoleerd staat, maar er zijn allerlei sectoren aan gekoppeld, zoals verhuisbedrijven, meubelzaken, schilders, en noem maar op. Deze hele sector stort in elkaar, omdat we aan het kijken zijn naar de woningmarkt en niet ingrijpen. Het wordt van kwaad tot erger. Mijn vraag is of de minister bereid is om te kijken naar een effectievere inzet dan de verlaging van de overdrachtsbelasting, waarvan het stimulerend effect is dat er ongeveer 1 500 extra woningen zijn verkocht à raison van anderhalve ton per woning. We hebben voorbeelden gegeven van een mogelijk effectievere inzet van belastinggeld dan deze hobby, waardoor geld wordt verspild of weggegooid om extra koophuizen verkocht te krijgen. Het lijkt ons de hoogste tijd dat de overheid probeert te stimuleren. Daarbij worden op korte termijn risico's genomen, maar dit werkt niet. De overheid moet het belastinggeld efficiënt inzetten, als zij wil stimuleren. In eerste termijn heb ik voorgesteld om dat geld vanaf 1 januari anders aan te wenden, met de focus op starters en op investeringen in gebieden die dat nodig hebben.

Ik heb gisteravond met veel belangstelling gekeken naar het journaal en naar Nieuwsuur, waar de directeur van het wetenschappelijk bureau van het CDA heeft aangekondigd dat het niet meer van deze tijd is om een taboe te leggen op de discussie over de hypotheekrenteaftrek. Volgens de Partij van de Arbeid is de hypotheekrenteaftrek een instrument dat tot in lengte van dagen op de koopmarkt blijft, om zekerheid te bieden aan kopers van nu en in de toekomst. Maar het lijkt mij evident dat het stelsel herzien zal moeten worden. Deelt de minister de inzichten van de directeur van het wetenschappelijk bureau van de partij waar hij zelf lid van is? Het wordt tijd om de discussie te starten over de vraag hoe we de hypotheekrenteaftrek toekomstbestendig maken.

Mijn collega Van Gent zei al: dit is niet een woonvisie, maar een koopvisie. Dat wordt geïllustreerd door het feit dat er helemaal niets in staat over de hypotheekrenteaftrek. Een integrale visie zit er helaas niet in.

Er is goed bericht uit Europa. Europa lijkt tot inkeer te komen. De beschikking uit 2005 wordt vervangen door een mededeling en een besluit die zo goed als gereed zijn. De rapportage aan het Europees Parlement is gereed. Alles wijst erop dat Europa terugkeert op zijn schreden, omdat het zaken heeft voorgeschreven waarvan het achteraf zegt dat het deze niet zo had moeten voorschrijven, althans dat niet zo heeft bedoeld. We kunnen heel lang terugkijken, maar ik denk dat het nu zaak is om de hand, die zo vaak in het politieke debat heeft rondgezworven, aan te grijpen, zodat de minister de wil uitspreekt om inderdaad te doen wat een meerderheid van deze Kamer allang heeft uitgesproken en zegt dat hij teruggaat naar Brussel of dat hij deze maatregel tijdelijk opschort. De maatregelen die nu door Brussel worden voorgesteld, geven weer lucht zodat starters en middengroepen weer gehuisvest kunnen worden.

We spreken weleens over de vraag: naar welke woningmarkt kijk je? Een uur voor dit debat kreeg ik het volgende mailtje uit de krimpregio Den

Helder: het zou fantastisch zijn als dit ging gebeuren, want een derde van onze woningzoekenden heeft een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 en in Den Helder is er geen belegger die wil investeren in huur of koop voor deze groep.

De heer **Verhoeven** (D66): Tot mijn verbazing begon mevrouw Van Gent net al over die Europese bewegingen en nu begint de heer Monasch er ook over. Hoe ziet hij de situatie? Hij spreekt over voorschrijven, terwijl het gaat om een Nederlands voorstel dat door de Europese Commissie is goedgekeurd, zoals wij al vaker hebben besproken. Er is ook al vaker gezegd dat het oneindig veel tijd kost, als je de regeling wilt aanpassen, en dat er dan in de tussentijd, op korte termijn niets verandert. We blijven maar achteruit onderhandelen en terugkijken. Wat wil hij bereiken door de minister naar Brussel te sturen? De vorige keer had mevrouw Voortman zelfs een retourtje gekocht om hem naar Brussel te laten gaan. Daarmee geef je valse hoop aan allerlei mensen die veel beter op een andere manier geholpen kunnen worden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat de heer Verhoeven de stukken nog niet heeft gelezen. Ik kan hem dat niet kwalijk nemen, want ze zijn nog maar kort beschikbaar. Als hij dat besluit had gelezen, had hij deze vraag waarschijnlijk niet eens gesteld. Europa gaat een heel andere kant op. Onze stelling is steeds geweest, en dat is ook de strekking van wat nu voorligt: als de markt het niet bouwt, is het een publieke taak. Dan moet er dus door woningcorporaties gebouwd kunnen worden. Dat is ons uitgangspunt. We zeggen erbij dat je er flexibel naar kunt kijken. In de marktsituatie waarin we nu zitten, zal er een wat ruimere taak voor woningcorporaties zijn. In een royale markt kun je zeggen dat woningcorporaties iets meer afstand moeten nemen. In een eerdere bijdrage heb ik al gezegd dat je je dan kunt voorstellen dat woningcorporaties dan weer woningen gaan verkopen, want de middengroepen doen het weer wat beter en de hypotheekvoorziening is wat makkelijker. Dat is de smeerolie op de woningmarkt. Je moet niet ideologisch praten over markt of overheid. Laat de woningcorporaties erin duiken op het moment dat we te maken hebben met een crisissituatie.

De heer **Verhoeven** (D66): Je kunt wel zeggen dat er niet door de markt wordt gebouwd, maar er is sprake van een regeling, omdat woningcorporaties staatssteun krijgen. Dat geeft hen een oneigenlijk marktvoordeel ten opzichte van andere partijen. Als we de grens hoger zouden leggen, bijvoorbeeld op € 43 000, zoals mevrouw Van Gent zegt, wordt het systeem onbetaalbaar, omdat er dan zo veel sociale huurwoningen zijn, waarop verlies wordt geleden. Bovendien worden partijen die volgens de markt willen bouwen, daardoor nog verder verdrongen, en dat zal de Europese Commissie nooit goedkeuren. Kortom, er wordt valse hoop geboden. Wat wil men bereiken door de minister terug te sturen? Er staat niet zoveel anders in de regeling, behalve dat er misschien enkele kleine details kunnen worden aangepast. Het verhaal over staatssteun en over het niet verstoren van de markt blijft overeind.

De **voorzitter**: De vraag is wat meer toegespitst, maar in feite is het nog steeds dezelfde vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik leg het graag nog een keer uit.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik stel dezelfde vraag niet om nog een keer hetzelfde antwoord te krijgen, maar om een ander antwoord te krijgen; een beter antwoord.

De **voorzitter**: Laten we dan afspreken dat het antwoord nu kort en bondig is.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal zo antwoorden dat het inzicht van de heer Verhoeven wordt vergroot. Hij gaat uit van een doemscenario dat het systeem onbetaalbaar wordt, maar het systeem is helemaal niet onbetaalbaar. Dit is het systeem dat we hebben. Ik vraag hem om aan te wijzen waar de grote bezuinigingsopgave zit die minister Donner heeft op het gebied van volkshuisvesting. Die heeft hij niet. Het systeem is helemaal niet onbetaalbaar, maar het werkt goed, omdat het een royaal aanbod geeft. Er moeten aanpassingen in plaatsvinden, en daar pleiten wij ook voor, maar als hij zegt dat het onbetaalbaar is, leeft hij echt in een andere werkelijkheid.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben blij met de interruptie van de heer Verhoeven, want die vraag had ik ook willen stellen. Ik heb nog een vraag over de overdrachtsbelasting. Mijnheer Monasch poneert met veel bombarie dat die overdrachtsbelastingmaatregel niet helpt en hoeveel dat kost per woning. Vervolgens maakte hij in zijn eerste termijn een draai van 180 graden en stelde voor om starters vrij te stellen van overdrachtsbelasting, terwijl hij even daarvoor beweerde dat dit helemaal niet helpt en bakken met geld kost. Kan hij uitleggen dat hij aan de ene kant beweert dat dit helemaal niet helpt, en daarover stukken voorleest uit de krant, terwijl hij aan de andere kant zonder blikken of blozen stelt dat starters zonder overdrachtsbelasting moeten?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is jammer dat mevrouw De Boer in plaats van mee te denken en deze kritiek serieus te nemen de aanval kiest en deze geldverspilling blijft verdedigen. Wat wij zeggen, is wat alle makelaars en projectontwikkelaars ook tegen ons zeggen: richt je op de starter. De starter kan wat veroorzaken. Wij stellen voor om het budget dat je hebt, volledig te richten op die starter, want die moet de woningmarkt in beweging krijgen. Daarom stellen wij voor om er startersleningen aan toe te voegen, zodat de starter nog makkelijker kan kopen en geen overschuld krijgt bij het afsluiten van de hypotheek, want die is daar helemaal op gericht. Een ander deel is erop gericht om investeringen los te krijgen in een markt die vastzit. Wij proberen binnen deze maatregel te bekijken hoe wij het belastinggeld zo goed mogelijk kunnen inzetten om de woningmarkt weer vlot te krijgen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): U zegt dat de overdrachtsbelastingmaatregel bakken met geld kost en dat het geen donder helpt. Nu hoor ik u weer hetzelfde zeggen, dus u geeft helemaal geen antwoord op mijn vraag. Ik wil graag met u meedenken. Wij hebben de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting ingevoerd en we kijken ook naar het Bouwbesluit. We willen graag bekijken hoe particulier opdrachtgeverschap eruit gaat zien, om juist ruimte te creëren voor die starters. Last but not least: het recht op koop van de corporatiewoning kan ook uitsluitel geven, dus denkt u nu eens constructief met ons mee.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal het nog een keer uitleggen, maar de collega's zijn geloof ik meer uit op het horen van hun eigen geluid dan op serieus luisteren. Het gaat erom dat er één groep is die de markt in beweging kan krijgen, en dat zijn de starters. Ons voorstel is om het geld daarop te richten en het geld dat overblijft, in te zetten voor verlaging van de btw op renovatie, een soort dorpsvernieuwingsfonds en een verhuispremie voor ouderen die in een te grote woning zitten en met een beetje geld in een kleinere woning willen gaan wonen. Als je het meer erop richt om de woningmarkt op gang te brengen, is dat logisch en constructief meedenken met het kabinet in plaats van een koers in te slaan die helaas

niet werkt. We moeten met elkaar bekijken hoe dat belastinggeld zo goed mogelijk kan worden ingezet.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik luister altijd met grote belangstelling naar de interessante beschouwingen van de heer Monasch, zeker als hij de indruk heeft dat hij iets nieuws meldt, maar volgens mij kwam hij met oud nieuws. Ik wil graag precies weten hoe hij die oude wijn nu weer in nieuwe zakken heeft gekregen. In de eerste termijn van dit AO heeft mijn collega Karabulut een prachtige opmerking gemaakt over een nieuwe Europese beschikking. Zij was hierover zeer goed geïnformeerd, zoals de minister ook niet heeft ontkend. Heeft de heer Monasch het nu over dezelfde beschikking; een voorstel van de Europese Commissie om te komen tot een beleidswijziging, die inspraak vraagt van 27 landen en die volgens mijn informatie pas over enkele maanden tot nieuw beleid kan leiden? Of heeft hij een nieuw stuk? Als dat zo is, hoor ik het graag, want dat nieuwe besluit zou mij geweldig helpen in het debat met de minister.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik verwijs de heer Van Bochove graag naar de schriftelijke vragen die ik gisteravond heb gesteld, maar ik wil hem ook wel mijn informatieset geven, waarin hij het besluit uit 2005 kan nazien en de stukken die nu circuleren, waarvan in principe de bedoeling is dat zij op zeer korte termijn van kracht worden, en dan gaat het zowel om een mededeling als om een besluit. Ik wil hem ook best de rapportage toesturen die volgende week in het Europees Parlement aan de orde komt, waarin de lijn van de Europese Commissie niet alleen wordt overgenomen, maar ook sterk bekrachtigd.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik constateer dat de vraag ontkennend wordt beantwoord. De heer Monasch heeft er een heleboel woorden voor nodig. Ik heb ook al die stukken, dus dat wist ik allemaal al, maar de vraag wordt impliciet ontkennend beantwoord. Er is geen nieuw besluit.

De heer **Monasch** (PvdA): Het besluit is in een zeer vergevorderd stadium. Daarom heeft mijn collega Heijnen vanochtend ook aan de minister gevraagd waarom hij in het vorige AO deze informatie niet met de Kamer heeft gedeeld. Dit zijn stukken van half september die rondgaan. Waarom heeft de minister niet aangegeven dat er een nieuw besluit komt dat deze kant op gaat, zodat de Kamer daarin kan meegaan en van de minister hoort dat er in Brussel een enorme koerswijziging ophanden is? Daarom hebben wij vanochtend gevraagd waarom de Kamer er niet over is geïnformeerd. Heeft dat te maken met de onwil van de minister om het besluit de andere kant op te laten gaan?

De heer **Van Bochove** (CDA): Hier maak ik bezwaar tegen, want ik begon mijn vraag met een verwijzing naar de woorden van mevrouw Karabulut in de eerste termijn van dit overleg. Die gingen al nadrukkelijk over dit onderwerp en de minister is daarop ingegaan. Of je het eens bent met het antwoord of niet, als je niet aanwezig bent en je kent de feiten niet, moet je hier nu niet met beschuldigingen komen.

De **voorzitter**: Ik geef nog eenmaal het woord aan de heer Monasch en dan beschouw ik de discussie als afgerond.

De heer **Monasch** (PvdA): De vergaderorde wordt nu ook al veranderd. Het is spijtig als het de heer Van Bochove pijn doet om dit verhaal nog een keer te horen, maar dat is zijn zaak. Ik heb mij uitstekend laten informeren en ik heb de Handelingen gewoon teruggelaten, zoals een goed Kamerlid hoort te doen, voordat hij een debat ingaat. Er wordt wel verwezen naar besluiten, maar er wordt niet aangegeven wat de lijn van die besluiten is.

Het blijkt overduidelijk dat tijdens dat AO de strekking van de besluiten die nu voorliggen, allang duidelijk was in Europa.

De **voorzitter**: Ik begrijp dat het nog niet tot volle tevredenheid is van de heer Van Bochove, maar ik denk dat we dit punt genoeg besproken hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik ben ook steeds meer gaan twijfelen over wat nu echt nieuw is aan wat de heer Monasch vandaag heeft ingebracht, maar dat zal ik later nog wel van hem vernemen. Ik dank de minister voor zijn antwoorden in de eerste termijn van dit AO, een paar maanden geleden. De woonvisie is en blijft volgens ons een half verhaal. Wij vinden het geen koopvisie, maar een huurvisie, want het gaat vooral over de huur en juist niet over de koop. Wij zouden juist graag een koopvisie van het kabinet krijgen. De lijst deskundigen die iets zeggen over de hypotheekrenteaftrek, groeit en groeit. Gisteravond was er weer een belangrijke nieuwe loot aan de boom, namelijk het wetenschappelijk bureau van het CDA. Ik sluit mij aan bij de vraag van de heer Monasch die wel van waarde was: wat doet de minister met al deze signalen? Hebben het CDA en de minister nu het licht gezien?

Wij willen graag van de minister voor het eind van het jaar duidelijkheid hebben over de tijdelijke maatregel met betrekking tot de overdrachtsbelasting na juli 2012. Gaat de minister vandaag duidelijkheid geven over wat er na juli 2012 gebeurt? Dat willen we graag voor het eind van het jaar weten.

Ik dank de minister voor zijn toezegging dat er een scheefwoonbrief komt, waarin ook een definitie wordt gegeven. Het is ook fijn dat hij het een goed idee vindt om onderzoek te doen naar de prijsopbouw van nieuwbouwwoningen. Ik denk dat de heer Monasch en ik voorlopig aansturen op een onderzoeksbudget van de Kamer, maar we zijn zeer blij met de welwillendheid van de minister. We zijn ook benieuwd wat de minister doet om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren, zoals mevrouw De Boer vroeg.

Ik zal ook ingaan op de sociale huurgrens. Ik ben benieuwd wat de minister nu precies vindt van de nieuwe werkelijkheid in Brussel. Is hij geneigd te zeggen dat er inderdaad een nieuwe situatie is of taxeert hij deze als niet anders dan de afgelopen tijd? De sociale huurgrens is er niet voor niets, maar zorgt ervoor dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de mensen die deze echt nodig hebben; de lagere inkomens. Het is niet eerlijk als mensen met een midden- of hoger inkomen, van € 43 000, huizen bezetten, waardoor lagere inkomens op een wachtlijst komen te staan. Dat vinden wij pas echt schrijnend. Als iedereen in een sociale huurwoning terecht komt, wordt het systeem onbetaalbaar. Bij socialehuur- en corporatiewoningen is de huur kunstmatig laag en dat kost gewoon geld. De heer Monasch zei dat er geen verliezen zijn, maar dat verlies is nu al meer dan € 50 000 per corporatiewoning, dus er is wel sprake van een onbetaalbaar systeem, als we zo doorgaan. Je kunt niet iedereen in een socialehuurwoning laten wonen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik gaf daarnet het voorbeeld van Den Helder. Kunt u zeggen welke belegger of marktpartij geïnteresseerd is om nieuwbouw te plegen in Den Helder, voor de inkomensgroep tussen € 33 000 en € 43 000? Kunt u ook aangeven waarom die woningen er eigenlijk helemaal niet zijn? Het gaat om een derde van de mensen die in corporatiewoningen wonen in Den Helder en die geen kant op kunnen. D66 zegt tegen die mensen: zoek het maar uit, want je moet uit die woningen.

De heer **Verhoeven** (D66): Zolang er corporaties zijn die het middenssegment van € 33 000 tot € 43 000 kunnen bestrijken, zullen er inderdaad

geen marktpartijen zijn, want marktpartijen kunnen niet heel goedkoop geld lenen en dat kunnen corporaties wel dankzij de WSW-borging. De heer Monasch doet altijd alsof die WSW-borging geen geld kost, maar dat kost wel geld. Dat is een impliciete subsidie. Als de corporaties minder domineren op dat segment, zullen er vanzelf private partijen zijn die in dat gat duiken, en ook nog voor een betaalbare prijs, maar mensen moeten de werkelijke waarde van hun woning betalen en niet iedereen kan kunstmatig een lage huur hebben. Dat is een onbetaalbaar systeem.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik geloof dat D66 haar imago van grachtengordelpartij weer eer aandoet. De heer Verhoeven heeft kennelijk nooit gesproken met een projectontwikkelaar in Den Helder of zelfs in Breda, waar ik laatst was. Zij zeggen dat zij helemaal niet in die categorie bouwen. Het verschil zit niet alleen in die borging, maar veel belangrijker is het rendement waar een belegger genoeg mee neemt. Een belegger wil een rendement van 6, 7 of 8% en een corporatie neemt genoeg met veel lagere rendementen. Vanuit dat businessmodel is het volledig oninteressant voor een marktpartij om in dat soort gebieden te bouwen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is een stelling. Het zijn juist commerciële aanbieders geweest die hebben gezegd dat de manier waarop de woningcorporaties de Europese markt verstoren, hen niet bevalt. Zij hebben bij Brussel geklaagd, waardoor er even goed is gekeken hoe het zit in Nederland. Toen is de PvdA-minister Van der Laan met het voorstel gekomen van € 33 000 en de Europese Commissie heeft dat goedgekeurd. Zo is het gegaan. Het zijn commerciële aanbieders die best graag willen. Zij willen ook nieuwe markten bestrijken en bouwen voor de groeiende groep kleinere huishoudens in het middensegment. Zij hoeven helemaal niet zoveel winst te maken, maar zij worden verdrongen door een groep die een groot voordeel heeft en die daardoor bijna 90% van de markt in handen heeft. Daar valt niet tussen te komen. Dat is de analyse. Zo zit het. Dat heeft niets met de grachtengordel te maken, maar met logisch nadenken.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat u uw betoog voortzet.

De heer **Verhoeven** (D66): Het verlies per corporatiewoning is € 50 000. Dat betekent dat je gewoon iets anders moet bedenken dan alleen maar corporatiewoningen bouwen. Ik zei het al tegen de heer Monasch, maar ik zeg het ook tegen de minister, maar die weet het eigenlijk al, namelijk dat een gezonde woningmarkt vereist dat iedereen zo veel mogelijk de werkelijke waarde van zijn woning betaalt, of het nu huur is of koop. Ik denk dat dit het uitgangspunt is. Wij zouden graag zien dat dit aan beide kanten van het spectrum, huur of koop, meer terugkomt in de woonvisie. We hopen dat de minister daar de komende tijd werk van gaat maken.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik bedank de minister ook voor de beantwoording van de vragen in eerste termijn. Ik leg de nadruk op enkele zaken die zijn blijven liggen. Volgens de minister legt de hypotheekrenteaftrek geen enkel beslag op de overheidsmiddelen. Dat klopt natuurlijk, maar er komt wel minder geld binnen. De fractie van de ChristenUnie vindt het krom dat de totale hypotheekrenteaftrek jaar in, jaar uit kan stijgen, maar dat er meteen wordt bezuinigd wanneer meer mensen een beroep doen op de huurtoeslag. De hypotheekrenteaftrek stimuleert het houden van schulden. De minister heeft gelijk dat deze na dertig jaar stoppen, dat hopen we in ieder geval, maar tot die tijd is er geen enkele prikkel om die schuld af te lossen. Ik spoor de minister aan, als hij bezig is met een woonvisie voor de lange termijn, om daar toch even naar te kijken, zeker omdat wij de laatste tijd vaak het geluid horen

dat wij er inderdaad niet meer aan ontkomen om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken.

Ik ben ontevreden met het antwoord van de minister over energiebesparing. Feit is dat het effect van de 25 puntenmaatregelen, gericht op energiebesparing, die nog geen jaar geleden zijn genomen, verhoudingsgewijs gewoon minder wordt. Ik heb de minister gevraagd om dit te corrigeren, bijvoorbeeld door bij mutatie energielabel B te eisen als voorwaarde voor het toepassen van deze 25 punten. De minister heeft nog niet gereageerd op het voorstel van Bouwend Nederland voor extra hypotheekruimte bij zeer energiezuinige woningen. Dat gaat verder dan de Nibudberekening. Graag een reactie.

Ik heb nog geen antwoord gehad op mijn vraag over de definitie van geschikte huisvesting. De ChristenUnie stelt voor om de criteria van het certificaat WoonKeur te hanteren en een landelijke monitor in te stellen. De ChristenUnie zet grote vraagtekens bij het kooprecht, maar daarover zullen wij nog spreken, als het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer is ingediend.

De ChristenUnie heeft ook gemerkt dat er sprake is van aanpassing van de Europese regels. Ik wil graag weten of de minister mogelijkheden ziet om weer te gaan praten over de inkomensgrens.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden in eerste termijn, al ben ik wel een beetje kritisch over de antwoorden die ik van hem heb mogen ontvangen. Op sommige momenten kun je dit kluitje-in-het-riet-antwoorden noemen. Ik geef drie voorbeelden. Over mijn voorstel over tijdelijke huurcontracten zullen we dit najaar praten bij Huur op Maat, maar verder zegt de minister niets concreets en ik heb nog geen voorstellen gezien. Over een tussenvorm tussen huur en koop zegt de minister dat hij het aan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) zal vragen. Hij zegt over de innovatie van levensbestendig wonen en zorg dat hij misschien de SEV om een onderzoek zal vragen. Bij deze drie antwoorden zou ik een concrete invulling van mijn vragen wel op prijs stellen.

Ik heb nog enkele andere punten waar de minister niet op in is gegaan. Een punt is dat de woningbouw tamelijk duur is, doordat de faalkosten in het hele bouwproces tamelijk hoog zijn, waarvoor door anderen ook al eens aandacht is gevraagd. Ik vroeg of wij daar iets aan kunnen doen. De minister constateert in zijn antwoord dat de faalkosten hoog zijn, maar dat is niet mijn vraag, want dat wist ik al. De vraag is of wij daar samen met de bouw iets aan moeten doen.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Van Bochove benadrukt nu het belang van duidelijke antwoorden van de minister, maar ik heb ook een vraag waar ik een duidelijk antwoord op wil. Ik denk dat de heer Van Bochove het wel kan raden. Wat gaat de CDA-fractie ermee doen dat het wetenschappelijk bureau heeft gezegd dat zij in beweging moet komen als het gaat om de hypotheekrenteaftrek? Wat gaan de heer Van Bochove en zijn fractie met die inzichten doen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Niets.

De heer **Verhoeven** (D66): U gaat er niets mee doen. Kan ik dan concluderen dat het CDA een wetenschappelijk bureau heeft, waar allerlei verstandige mensen aan het nadenken zijn over wat er gebeurt, maar dat de CDA-fractie zegt: nee, we zetten onze oogkleppen op. Dan kun je die mensen net zo goed ontslaan, als je niets doet met alles wat zij zeggen en roepen. Dat wordt dan op een prettige manier verkondigd. Is dat de nieuwe manier van werken binnen het CDA?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is goed dat er een wetenschappelijk instituut is dat zich bezint op belangrijke vraagstukken. Bij het CDA vindt er een vertaalslag plaats bij het verkiezingsprogramma. Dat is in de afgelopen periode na ampele discussies in de partij niet gebeurd, maar je weet nooit hoe de discussie bij een volgend verkiezingsprogramma zal verlopen. Het zal de heer Verhoeven toch duidelijk zijn dat de CDA-fractie is gekozen op basis van het verkiezingsprogramma dat door de partij is vastgesteld en dat is vastgelegd in een akkoord met de coalitiepartner. Wij voeren gewoon dat verkiezingsprogramma uit.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): En met de gedoogpartner, natuurlijk. Er is niets nieuws onder de zon. Ik vind het leuk om weer terug te zijn in de commissie wonen, waarin ik altijd heel veel met de heer Van Bochove ben opgetrokken, bijvoorbeeld wat betreft die tussenvorm tussen koop en huur en levensloopbestendig bouwen. Zou het niet leuk zijn om hierbij samen het initiatief te nemen in plaats van het aan de SEV te vragen? Op die manier zetten wij de minister ertoe aan om in actie komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik bevestig dat ik in de afgelopen negen jaar plezierig heb samengewerkt met mevrouw Van Gent. Dat was altijd boeiend, en daar wil ik geen afbreuk aan doen. Ik heb in die negen jaar geleerd dat je altijd zorgvuldig moet nadenken, als mevrouw Van Gent je een vraag stelt. Zij biedt mij nu een uitdaging aan, waarover ik zorgvuldig zal nadenken. Misschien kan ik binnenkort wel tot een mooie conclusie komen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb ook een initiatiefwetsvoorstel ingediend samen met de heer Van Hijum. Ik wil niet meteen zo ver gaan, maar wie weet. We zouden met een motie kunnen beginnen. Of misschien denkt de minister: laat ik toch maar eens in actie komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik bevestig wat ik zojuist zei: ik ben altijd bereid om zorgvuldig na te denken.

Ik zal nog ingaan op een punt waarover ik in eerste termijn zijdelings wat heb gezegd, namelijk de huisvesting van ouderen en studenten. Er is binnenkort een algemeen overleg over studentenhuisvesting. Mijn vraag aan de minister is of wij hierover tijdig actuele informatie krijgen, zodat wij dat debat kunnen voeren. In eerste termijn heb ik ook iets gezegd over aantrekkelijke spaarprogramma's voor jongeren, om ervoor te zorgen dat starters op enig moment een woning kunnen kopen. Samen met de woningcorporaties kunnen er mooie dingen worden ontwikkeld op dit gebied. De minister is hier niet op ingegaan, toen ik hem uitdaagde om met het kabinet na te denken om hiervoor tot goede programma's te komen.

Een andere vraag waarop ik geen antwoord heb gekregen, betreft de nota Beter wonen op het platteland. Mijn vraag aan de minister is wanneer wij nu eindelijk de kabinetsreactie hierop tegemoet kunnen zien, die al hoog en breed was toegezegd. De maand oktober is al bijna veranderd in december, en waar blijven we nu?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Waar blijft de tijd? Ik heb toch nog een vraag over de Europese kwestie, waarbij wij in het verleden gezamenlijk hebben opgetrokken. Ik zie een heel gekissebis in de discussie over de vraag in welk stadium het verkeert, maar het gaat om het principe. De CDA-fractie was er ook nooit zo voor dat de grens op deze manier werd gesteld. Mijn vraag aan de heer Van Bochove is of die grens waar mogelijk opgerekt moet worden. Moet minister Donner niet het uiterste doen om dat voor elkaar te krijgen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Wat betreft waar mogelijk oprekken verwijs ik naar twee moties, ook al zijn er meer aangenomen. De ene motie is de motie-Van Bochove van oktober vorig jaar, waarin ik heb gezegd: op plekken waar zich knelpunten voordoen. Een prachtig knelpunt is door de heer Monasch aangeraakt. Daarvoor zou de minister moeten zorgen voor een adequate oplossing of aanpassing. De tweede motie is door de heer Monasch als eerste ondertekenaar en mijzelf ingediend. Deze ging over het aanpassen van de regels voor speciale doelgroepen die in de problemen komen. De minister heeft over beide moties gezegd dat hij deze zal uitvoeren, op basis van de informatie die hij krijgt. Ik ga ervan uit dat hij dat ook doet en dat ernaar wordt gekeken, als er voorbeelden komen van de Kamer of van anderen. Om een volgende vraag maar meteen te ondervangen, als er een nieuwe beleidslijn komt van Europa die ertoe leidt dat er meer ruimte komt, vind ik dat wij die ruimte moeten gebruiken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is precies het punt. Dat treinkaartje van mevrouw Voortman is trouwens nog steeds geldig, maar dat terzijde. Mijn vraag aan de heer Van Bochove is of het niet belangrijk is in deze fase van de discussie, waarin wordt gesproken over de vrijstellingsrelevantie van de woningbouwsector, zo hoorde ik vanochtend van minister Donner, dat hij zelf actie onderneemt om namens de Tweede Kamer te zeggen dat de meerderheid niet voor die inkomensgrens is. Minister Donner moet nu echt actie ondernemen om dat proces te beïnvloeden. Gezien die moties en het gedrag van de heer Van Bochove in het verleden is hij het daar voor 100% mee eens.

De heer **Van Bochove** (CDA): Op basis van de discussie die wij hierover de vorige keer hebben gevoerd, ga ik ervan uit dat de minister die actie onderneemt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Laat ik proberen de impasse te doorbreken die is ontstaan door de Europese kwestie over de inkomensgrens, die ertoe leidt dat duizenden mensen, zoals starters, verpleegkundigen en bouwvakkers een probleem hebben met de huisvesting. De heer Monasch zegt dat er een voorstel ligt van de Commissie. Volgens mij geeft dat inderdaad meer ruimte aan lidstaten om zelf de sociale volkshuisvesting in te vullen, zodat wij ook die inkomensgrens kunnen loslaten. Dat voorstel moet besproken worden. Het duurt nog wel een tijdje voordat we daar de uitkomst van weten. Ik ben het helemaal met de heer Van Bochove eens dat wij gebruik moeten maken van die ruimte, zoals ik al eerder heb gezegd. Dat moet de minister ook doen. Er ligt al geruime tijd een motie van mij, gesteund door een meerderheid van de Kamer, die de minister verzoekt om naar Europa te gaan en erover te praten, om ervoor te zorgen dat die grens wordt opgehoogd. De minister heeft iedere keer gezegd, de laatste keer ook weer, dat hij deze motie niet wil uitvoeren, omdat de inschatting is dat we er slechter van terugkomen in plaats van beter. Welnu, het nieuws is dat wij met de heer Almunia, de Eurocommissaris van Mededinging, hebben gesproken. Hij heeft aan onze Europarlementariër Dennis de Jong bevestigd en uitgesproken dat het nooit het geval kan zijn dat Nederland er slechter uitkomt, tenzij de Nederlandse regering zou pleiten voor een lagere inkomensgrens. Dat is één. Het tweede punt is dat deze Commissaris ook heel duidelijk aangeeft dat zeer welwillend te staan tegenover een verzoek van de Nederlandse overheid en daarop te wachten. Het derde punt is dat zij alle begrip hebben voor de huidige situatie en dat zij Nederland hierin veel ruimte willen geven. Het vierde punt is dat dit ook kan, hangende de processen bij het Europese Hof. Het vijfde punt is, en dat is volgens mij het aller-, aller-, allerbelangrijkste, dat

zij wel een verzoek nodig hebben van de Nederlandse overheid en dat dit ook informeel kan volgens een prenotificatie.

De Commissaris van Mededinging zegt dus te wachten op dat verzoek, waar de Europese Commissie heel welwillend naar zal kijken. In tegenstelling tot wat de minister heeft gezegd, over waar hij bang voor is, net als bijvoorbeeld de PVV, kunnen en zullen wij daar nooit slechter uitkomen. Daarmee kunnen wij die inkomensgrens veranderen. Ik doe echt een klemmend beroep op de minister om die motie en de wil van een democratische meerderheid van deze Tweede Kamer nu uit te gaan voeren. Hij mag daarvoor het retourtje van GroenLinks gebruiken of zijn eigen dienstauto, maar doe het, minister.

Ik heb in eerste termijn gezegd dat wij een stuk hebben besproken dat de woonvisie heet, maar mijn grootste bezwaar is, ook als je luistert naar de discussies hier en bij het rondetafelgesprek dat wij met verschillende partijen hebben gevoerd, dat dit een heel eenzijdige kijk is. Ik begrijp dat het kabinet deze ideologische keuze maakt, die ook blijkt uit alles wat er in het regeerakkoord is afgesproken, maar voor de huurders en kopers, de mensen die in Nederland prettig willen wonen, is dit onbegrijpelijk. Het is geen oplossing, maar het zal de woningnood en de problemen die wij hebben op de huizenmarkt alleen maar verergeren. Ik heb de minister gesuggereerd om zijn huiswerk over te doen of de visie in ieder geval aan te passen. Laten we kopen en huren alstublieft gelijkwaardig gaan behandelen, conform het advies van de VROM-raad uit 2007. Graag een reactie.

De heer **Lucassen** (PVV): Mijnheer de voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden in eerste termijn, met enige vertraging. De PVV-fractie heeft de vorige keer gezegd zich zorgen te maken over de kredietverlening en de hypotheekverstrekking aan starters, mensen met een flexibel contract en andere mensen die met de neus tegen de deur lopen bij de banken, omdat er strengere hypotheekregels zijn afgesproken. De reactie van de minister was dat dit onder andere komt doordat we rekening moeten houden met de positie van de banken. Maar we hebben al zoveel rekening gehouden met de positie van die banken. Natuurlijk is dat belangrijk, maar de Nederlandse belastingbetaler heeft er al miljarden in gestort.

Ik heb vragen gesteld over de ruimte die ontbreekt voor tweeverdieners. Inmiddels is hier ook iets mee gedaan. Door een bijstelling van het Nibud hebben de tweeverdieners iets meer ruimte gekregen, maar nog steeds is het zo dat banken huiverig zijn om maatwerk te leveren, omdat zij bij elke uitzondering, waarvoor explain geldt, de kans lopen op een fikse boete van de AFM. De minister heeft gezegd dat hierover wel overleg is, maar dat gaat mij net niet ver genoeg. Ik wil graag dat de minister actief, desnoods in samenspraak met Financiën, ervoor zorgt dat banken meer maatwerk gaan leveren, zodat de cruciale groep starters, de mensen die als enigen de woningmarkt in beweging kunnen krijgen, de ruimte krijgt om financiering aan te trekken bij banken, zeker met het oog op het kooprecht dat eraan zit te komen, want daarbij is de financiering natuurlijk ook heel belangrijk.

Er is al veel gesproken over de geruchten uit Brussel. Dit varieert van oude wijn in nieuwe zakken tot gesprekken met de heer Almunia. Ik ben heel benieuwd of de minister daarover duidelijkheid kan geven. Ik heb ook geruchten gehoord dat er inderdaad helemaal geen behoefte meer is aan een inkomensgrens en dat er inmiddels heel veel ruimte is voor lidstaten om er zelf invulling aan te geven. Ik hoor graag het antwoord van de minister.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De heer Lucassen spreekt over die strengere eisen bij het verstrekken van hypotheekleningen, onder andere voor starters. Wij zien allemaal dat de hypotheekschulden de pan uit rijzen. Wat

zou volgens hem een redelijke eis zijn die gesteld kan worden aan starters, zodat zij toch in aanmerking kunnen komen voor een woonhuis?

De heer **Lucassen** (PVV): We zien nu dat banken in een kramp zijn geschoten en te voorzichtig zijn met kredietverlening, zeker aan mensen die het ontzettend hard nodig hebben. Iedereen kan er wel mee leven dat de tophypotheek worden aangepakt, maar het kan niet zo zijn dat juist de mensen die de woningmarkt in beweging moeten brengen, geen ruimte krijgen voor een financiering. Die ruimte is er. De banken kunnen maatwerk leveren, maar zij zijn bang voor de reactie van de AFM en voor boetes. Dat maatwerk moet er gewoon komen.

Minister **Donner**: Voorzitter. In deze tweede termijn zijn nog enkele aanvullende vragen gesteld. Mevrouw De Boer heeft een vraag gesteld over particulier opdrachtgeverschap. Daarbij moet ze wel in de gaten houden dat er in Almere sprake is van een aantal voordelen. Deze gemeente heeft een lange en ruime ervaring op het gebied van eigen bouw. Bovendien gaat het vaak om grond die in eigendom van de gemeente is, zodat men de grondprijs bepaalt. De grondpolitiek heet dat, hoor ik. Dat is een belangrijk verschil met andere gemeenten. Ik kan haar verzekeren dat de knowhow die in Almere en andere gemeenten is opgedaan, via het Expertteam Eigenbouw wordt verspreid over alle gemeenten die daar behoefte aan hebben. Het lijkt mij dat dit ook een onderdeel kan zijn van het onderzoek naar de kostenstructuur in de woningbouw dat de Kamer nog wil doen.

Mevrouw De Boer vroeg ook wat de definitie van scheefwonen is en of de suggestie uit Utrecht hierbij betrokken kan worden. Ik neem die suggestie graag in ontvangst. Voor het eind van het jaar ontvangt de Kamer een brief over hoe scheefwonen onderzocht kan worden, zoals ik de laatste keer heb toegezegd.

In eerste termijn hebben wij uitvoerig gesproken over de stelling dat deze woonvisie een koopvisie is, zoals mevrouw Van Gent zegt. Ik meen dat in deze visie juist beide kanten naar voren komen. In de reacties wordt doorgaans vergeten dat de huren van woningen al jaren de inflatie volgen. Als het gaat om inkomens boven € 43 000 zal het kabinet meer ruimte zoeken. Huren en kopen zijn op een evenwichtige manier betrokken bij de woonvisie, hoewel ik erken dat andere partijen, met een andere opvatting, menen dat dit evenwicht anders zou moeten zijn. Maar goed, dat is een onderdeel van het politieke debat. Dat is ook het antwoord op mevrouw Karabulut, die in eerlijkheid zei deze te kunnen herkennen en ons gelijk gaf, maar nu iets vroeg vanuit de SP-visie. Dan zeg ik: dan moet de SP dat geven. Ik heb de visie van het kabinet gegeven, waarin beide kanten evenwichtig worden behandeld.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Om dit even recht te zetten, ik ben het absoluut oneens met de keuzen die dit kabinet maakt. Ik heb duidelijk willen maken dat deze zwaar ideologisch zijn bepaald, met een zeer beperkte blik, en dat zij geen oplossing bieden voor de problemen op de woningmarkt.

Minister **Donner**: Ik heb helemaal niet willen suggereren dat mevrouw Karabulut het eens is met de woonvisie, al zou ik het uiteraard zeer verwelkomen als dat zo was. Zij billijkte deze wel en zei dat zij deze heel begrijpelijk vond vanuit de uitgangspunten van het kabinet. Zij moet niet het kabinet vragen om met een andere visie te komen, die van heel andere uitgangspunten uitgaat. Dat is een uitdaging voor haar.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat zullen wij niet nalaten, maar ik probeer de minister en dit kabinet serieus te bewegen tot een visie die een lange termijn bestrijkt en de grote uitdagingen en problemen die er zijn, daadwerkelijk oplost. Om terug te komen op het antwoord van de minister

op mijn vragen in eerste termijn, ik heb de minister gevraagd of hij vindt dat de keuze tussen huren en kopen gelijkwaardig moet worden behandeld. De minister heeft daar bevestigend op geantwoord en gezegd dat marktwerking niet het uitgangspunt moet zijn, maar hij neemt nu tegenovergestelde maatregelen.

Minister **Donner**: Ik heb in eerste termijn in het algemeen aangegeven dat de inzet van het kabinet is om te komen tot meer marktwerking bij de woningbouw en de woningmarkt. Ik heb tegelijkertijd aangegeven wat mevrouw Karabulut nu citeert, namelijk dat het nooit om een volledige markt zal gaan, omdat wonen een primaire levensbehoefte is, zodat er altijd een vorm van bescherming zal zijn voor mensen met lage inkomens. Dat laat onverlet dat de woonvisie berust op de gedachte dat onze problemen met de woningmarkt in hoge mate samenhangen met de zeer dichte regulering van de hele markt. Als mevrouw Karabulut zegt dat de maatregelen in lijn zijn met de visie dat er meer markt zou moeten zijn, heeft zij dat goed gezien, maar dat strookt met de uitgangspunten. Mevrouw Van Gent vroeg hoe snel er een commissie inzake hypotheek-renteaf trek komt naar aanleiding van de motie-Kuiper in de Eerste Kamer. Het kabinet zal zich nog beraden op een standpunt over deze motie en zal dat de Eerste Kamer laten weten. Verschillende woordvoerders vroegen in hoeverre de recente opmerkingen van de heer Knot en de heer Gradus hierover te denken geven. Ik geloof dat de minister-president al heeft gereageerd op de opmerkingen van de heer Knot. Ik had de indruk dat de heer Gradus zijn opmerkingen mede maakte in het kader van de vraag van invoering van de vlaktaks. Tegen de tijd dat er algemene overeenstemming bestaat over de vlaktaks, kunnen we dat punt zeker meenemen in de context van die discussie, maar je kunt het niet splitsen en dan over het ene onderdeel zeggen dat mijnheer Gradus daar een mening over heeft, die onderdeel is van een veel bredere visie, en de rest even vergeten. Tegen de tijd dat ik hier samen met mevrouw Van Gent de vlaktaks verdedig, komt ook de hypotheekrenteaf trek ter sprake, maar voor die tijd denk ik dat ik mij houd aan de lijn die door de minister-president is aangegeven, dat er op zichzelf geen nieuwe studie over de hypotheekrenteaf trek nodig is, maar dat we de Kamer zo snel mogelijk de verschillende studies van het CPB, de SER en de VROM-raad zullen geven die daarover gaan.

Er zijn vragen gesteld door mevrouw Van Gent en door de heer Monasch over wat zij noemen de nieuwe staatssteunregels, die informatie zouden bieden. De heer Heijnen heeft dat vanochtend in het overleg over informatie aan de Kamer ook met veel aplomb neergezet, alsof de Kamer daarover niet ingelicht was. Ik wijs erop dat het regels betreft waarvan de Commissie op 23 maart 2011 een mededeling/aankondiging heeft gedaan en dat deze Kamer op 2 mei 2011 is ingelicht met een informatiefiche over wat de inhoud of de teneur van die voorstellen zou zijn. Op 16 mei heeft een openbare consultatie plaatsgevonden over de conceptregels. Er zijn inderdaad in september stukken gepubliceerd, waarover nu overleg plaatsvindt. Die stukken zijn door mij besproken op 6 oktober in het AO over staatssteun, waarbij ik uitvoerig ben ingegaan op de verschillende onderdelen. Ik heb aangegeven dat ons eerste beeld is dat de maatregel mogelijk een stap vooruit is, mogelijk op punten een stap achteruit. Ik wijs in het bijzonder op een onderdeel dat ook in het Altmark-arrest aan de orde is gekomen, namelijk dat staatssteun en diensten van algemeen economisch belang via aanbesteding en voor niet langer dan tien jaar gerealiseerd zouden mogen worden. Dat zou een wezenlijke verandering op onze woningmarkt betekenen.

Door de vraag of dit meer ruimte biedt, en vooral de roep dat dit het geval is, wordt een beeld geschapen dat niet overeenkomt met de werkelijkheid. Ik heb hier ook de teksten die de heer Monasch heeft en daar kan hij dat uit afleiden. Deze teksten gaan niet speciaal over diensten van algemeen

belang in de sociale sector, maar in het algemeen over alle diensten van algemeen economisch belang die in landen binnen de Europese Unie gegeven kunnen worden. Een wezenlijk probleem voor het Nederlands bedrijfsleven is dat veel zaken die bij ons via het marktmechanisme worden aangeboden, in andere landen als dienst van algemeen economisch belang worden gepresenteerd. Dat maakt ook dat Nederland in deze discussie niet eenzijdig de positie inneemt dat deze regels zo veel mogelijk moeten worden verruimd in verband met de woningmarkt, maar vooral breed en evenwichtig bekijkt wat het belang is voor Nederland. Deze regeling bevat slechts de algemene basis, de achtergrond en de uitgangspunten, die vervolgens moeten worden vertaald in specifieke regels voor sectoren. Zolang dat niet het geval is, staat de beschikking die is getroffen door de Europese Commissie.

Nu kan het heel wel zijn, zoals mevrouw Karabulut zegt, dat iemand van haar groep met de heer Almunia heeft gesproken, maar ik heb ook met de heer Almunia gesproken. In dat gesprek heeft hij heel duidelijk aangegeven dat Nederland natuurlijk op ieder moment een verhoging van de inkomensgrens mag vragen, maar dat het heel onwaarschijnlijk is dat de Europese Commissie daarmee zal instemmen, gegeven het feit dat de inkomensgrens van € 33 000 ligt op het modale inkomen zoals we dat in Nederland hebben, en dat 40% van de gezinnen onder deze grens valt. Het is heel moeilijk vol te houden in Brussel dat in Nederland meer dan 40% en bij een grens van € 43 000 ongeveer 50 tot 60% van de Nederlandse bevolking in een situatie van sociale achterstand verkeert.

Het is heel makkelijk om de hele tijd gescheiden discussies te voeren. Mijn ambtenaren hebben in het verlengde van de discussie met de heer Almunia verder met de Europese Commissie gesproken over de mogelijkheden voor verruiming. Ook daar is niet het beeld geweest van tegemoetkoming. Ten laatste is er nog gesproken over verruiming, specifiek voor ouderen. Ook daar is het antwoord geweest dat er geen ruimte was. Het kan best zijn dat er met Europarlementariërs anders over wordt gesproken dan met ministers, maar dit zijn de beelden die ik heb overgehouden aan dat gesprek.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vind dat wij toch een bureaucratisch antwoord krijgen op een politiek probleem. Ik wil gewoon weten of minister Donner zijn politieke rol oppakt en nu alles op alles zet om deze grens wel te verhogen, omdat deze leidt tot grote problemen op de Nederlandse woningmarkt. Het is natuurlijk volstrekte onzin dat als die grens omhoog gaat, al die mensen die hoger zitten, massaal een beroep zullen doen op een sociale huurwoning. Zo werkt het niet, maar in bepaalde regio's heb je die ruimte nodig. Ik zal nog een voorbeeld noemen. We hebben ooit ESF-doelstelling 1 gehad, waardoor Flevoland bakken met geld kreeg, omdat daar de werkloosheid het hoogst was van Nederland, maar daar wonen veel mensen die elders werken, dus de regelgeving is niet altijd even logisch. Het kan ook niet zo zijn dat een Europarlementariër van de SP een ander antwoord krijgt dan de minister. Ik wil gewoon de politieke inzet van de minister weten. Staat hij er überhaupt wel achter dat die grens wordt verhoogd of laat hij het maar een beetje gebeuren?

Minister **Donner**: Deze vraag is een- en andermaal in deze commissie aan de orde geweest. Mevrouw Karabulut heeft verwezen naar deze eerdere discussies, naar de moties die hierover zijn aangenomen en de standpunten die ik daarbij heb ingenomen. Men kan ervan verzekerd zijn dat Nederland in het overleg over de nieuwe regels die nu aan de orde zijn, vraagt naar de implicaties ervan, ook voor het terrein waarover wij het nu hebben; welke ruimte deze bieden en hoe die ruimte gebruikt kan worden. Dat overleg gaat over het hele terrein van alle diensten van algemeen economisch belang, dus over havens, spoorwegen, en ga maar door, en

niet alleen over de woningmarkt. Ik heb erop gewezen dat enkele bepalingen zeer zorgwekkend zijn, als het gaat om de implicaties ervan voor de Nederlandse woningmarkt. Mijn inzet op dat terrein blijft allereerst om zo veel mogelijk duidelijkheid te krijgen. Om die reden is van Nederlandse zijde gevraagd om een tweede overleg over deze regels, omdat die antwoorden nog niet voldoende gegeven zijn.

Als die regels worden vastgesteld, is dat een beslissing die de Europese Commissie zelf neemt, buiten de Raad om, want de Commissie heeft een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om staatssteun. Dan heb ik vervolgens de basis om te bekijken of er reden is om in het licht daarvan te komen met een nieuw verzoek met betrekking tot de staatssteun. Ook dat verzoek zal door het kabinet worden gezien tegen de achtergrond van de algemene uitgangspunten in de woonvisie, waarin wordt benadrukt dat het bij de woningcorporaties om sociale woningbouw gaat. Er is ook gezegd dat er niet wordt gebouwd. Ik heb juist signalen gekregen dat de institutionele beleggers wel degelijk geïnteresseerd zijn in de bouw en dat zij ook mogelijkheden zien in dat segment, maar dat zij ook de duidelijkheid willen dat niet op enig moment de woningbouwcorporaties weer in dat segment zullen gaan opereren.

Door verschillende woordvoerders zijn specifieke vragen gesteld over mensen die in de knel komen. In aansluiting op het vorige AO over deze maatregelen heb ik de woningcorporaties geschreven over de daar gemaakte afspraken. Ik verwacht dat er deze maand wordt teruggereporteerd over de vraag in hoeverre zij ermee worden geconfronteerd dat er ondanks de 10%-regeling geen huisvesting aan mensen kan worden aangeboden.

Er zijn verschillende maatregelen in gang gezet. In deze fase is de Commissie zelf in discussie over de nieuwe regels. Het risico is dat er nieuwe voorwaarden in komen, waarbij ik mij er liever op beroep dat bestaande beschikkingen en het overgangsrecht niet worden gewijzigd dan dat er nieuwe regels worden toegepast. Ik moet eerst duidelijkheid hebben, voordat ik het risico wil lopen dat we de hele Nederlandse woningmarkt nog veel ingrijpender moeten gaan herstructureren.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb het gevoel dat ik meer te maken heb met de minister van marktwerking dan met een minister die zegt dat betaalbare woningen een grondrecht zijn. Ik denk dat hij heel selectief shopt in wat hem uitkomt. Ik twijfel zeer aan de politieke wil van de minister om mee te denken met middeninkomens en starters die in aanmerking willen komen voor betaalbare woningen. Ik geef het voorbeeld van Den Helder, maar hij negeert het.

Minister **Donner**: Ik ben nog niet toegekomen aan de beantwoording van die vraag. Het ging nu over de Europese regels. Als u nu al uw slotconclusie wilt neerzetten, moet u dat vooral doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Mag ik mijn betoog op mijn manier opbouwen? U neemt ook de ruimte om een half uur of drie kwartier uit te weiden met allerlei teksten.

Minister **Donner**: Ik ben tot dusver een kwartier bezig, waar de Kamer een uur bezig was.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kom terug op dat besluit. Ik hoor de minister niet over een grote verandering, namelijk dat de hele definitie op welke doelgroep de sociale huisvesting zich moet richten, eruit is. Die stond er in 2005 in, maar is er nu uit. Daarom is die verwijzing naar Den Helder zo belangrijk. Het feit dat ik de minister daar niet over hoor, vergroot de twijfel bij de PvdA-fractie aan zijn politieke wil om iets te doen voor middeninkomens die op dit moment in de knel zitten.

Minister **Donner**: Je moet ook naar de overwegingen kijken. Het gaat om een ontwerpregeling. De inkomenseis staat ook niet in de huidige vrijstellingsbeschikking.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat zeg ik ook niet, maar de definitie van de doelgroep stond erin en die is er nu uit.

Minister **Donner**: Deze regelingen zitten op een veel abstracter niveau en moeten vervolgens worden uitgewerkt in andere beschikkingen. Ik heb precies aangegeven wat het beleid is. We moeten eerst kijken hoe deze regels tot stand komen. Voordat er überhaupt een beroep op deze regels kan worden gedaan, zullen zij eerst vastgesteld moeten worden. Het moet duidelijk zijn of wij erop vooruitgaan, als wij er een beroep op doen, of achteruit. Het kan zijn dat wij erop vooruitgaan omdat er geen inkomenseis meer is, zoals de heer Monasch zegt. Mevrouw Karabulut zei: luister eens, de lidstaten moeten zelf een voorstel doen. Dat klopt. De inkomenseis van € 33 000 was een Nederlands voorstel, dat is gedaan door minister Van der Laan in 2009. Vervolgens is deze in 2010 vastgesteld. De Commissie zegt inderdaad dat de lidstaten met een voorstel komen. In het gesprek dat ik met de heer Almunia heb gehad, heb ik ook de mogelijkheid geopperd van een hogere inkomensgrens. Toen zei hij: dat is denkbaar, maar dan hebben we het over een veel kleinere groep waarvoor deze geldt. Dan zal de regeling op andere punten beknopt worden. Dat zijn de gesprekken die ik heb.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is feitelijk onjuist wat de minister zegt.

De **voorzitter**: Volgens mij is dit voldoende belicht. Laten we nu verdergaan met de beantwoording, want anders lopen we helemaal uit de tijd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): In aansluiting op dit punt, er is blijkbaar iets veranderd in de tijd tussen het gesprek van de minister en zijn ambtenaren met de Commissaris en het gesprek dat wij twee weken geleden met hem hebben gevoerd, want de Commissaris zegt nu dat het bij de sociale volkshuisvesting best 47% kan worden in plaats van 43% en dat er gesproken kan worden over het verhogen van de inkomensgrens. Het belangrijkste is ...

De **voorzitter**: Ik vraag u echt om de vraag heel kort en krachtig te stellen, want we lopen uit de tijd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het belangrijkste argument dat de minister tot nu toe heeft gehanteerd, is dat een nieuwe aanvraag zal leiden tot een lagere inkomensgrens, maar de Commissaris zegt dat het daar nooit toe zal leiden. Als er iets is veranderd, doe ik een klemmend beroep op de minister om deze taak en opdracht die hij heeft gekregen van een democratische meerderheid in de Kamer uit te voeren, nu de Commissaris hem daartoe ook uitnodigt.

Minister **Donner**: De heer Almunia heeft een- en andermaal aangegeven dat Nederland op ieder moment met een voorstel kan komen voor een wijziging van de steunbeschikking die er nu is. Dit zal vermoedelijk worden getoetst aan de eisen die de Commissie vaststelt, onder andere in navolging van het Altmark-arrest. Ik wijs in het bijzonder op wat in de mededeling van 2 mei is gesteld over de lijn van de Commissie, namelijk de eis dat diensten van algemeen economisch belang op basis van openbare aanbesteding worden geworven. Als dat zo wordt toegepast op de Nederlandse sector van woningcorporaties, is dat het einde van het systeem van woningcorporaties, want dan zal iedere bouwer daar

aanspraak op kunnen maken. Dan gaat het over aanbestedingen die hooguit tien jaar lopen. Dan zitten we dus in een heel andere discussie. Daarom ga ik niet met aanvragen naar Brussel voordat ik weet wat de criteria zijn op basis waarvan deze worden beoordeeld.

De **voorzitter**: Ik geef geen gelegenheid voor een aanvullende vraag.

Minister **Donner**: Ik heb niet gezegd dat de inkomenseis niet beter wordt, ik heb gezegd: we zullen er niet beter van worden. Dat is mijn inschatting.

De **voorzitter**: Het punt is gemaakt. We lopen echt uit de tijd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister zegt iets wat hij niet heeft gezegd. Ik heb het verslag voor mij. Hij heeft letterlijk gezegd: de reden om niet naar Brussel te gaan is dat we inschatten dat we er slechter van terugkomen in plaats van beter.

Minister **Donner**: Daar zijn we het over eens.

Mevrouw **Karabulut** (SP): U komt er niet slechter van terug, minister. U hebt hier een opdracht van de Kamer uit te voeren. Ik ben dit goed beu.

De **voorzitter**: We gaan nu echt afronden. Het kan niet langer zo. De minister moet doorgaan. Het punt is duidelijk.

Minister **Donner**: We zijn het eens over de tekst. Ik heb aangegeven waarom mijn inschatting is dat we er slechter van terugkomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het klopt gewoon niet wat de minister beweert. Dat wil ik nog een keer heel duidelijk stellen.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, u hebt dit punt nu twee keer gemaakt. De minister kan verdergaan met de beantwoording.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Monasch sprak over inkomensderving in de woningmarkt. Ik ben het geheel met hem eens dat de woningmarkt er door de nieuwe onrust op de monetaire en economische markten niet op vooruitgaat. Hij schetst het beeld dat de verlaging van de overdrachtsbelasting met 4% een gemiddelde kostenpost per woning van € 150 000 is. Dat zou inhouden dat de gemiddelde prijs van een woning in Nederland 37,5 mln. is. In werkelijkheid komen de kosten bij 4% van een gemiddelde woningprijs van € 250 000 uit op € 10 000. Ik heb ook al uitgerekend wat het betekent als er, zoals hij zegt, 15 000 woningen zijn verkocht onder deze regeling. De kosten zijn dan 150 mln. We hebben deze discussie eerder gevoerd. Ik heb geantwoord op de punten van de heer Monasch en aangegeven dat ik deze meeneem, maar het kabinet zal deze regeling niet wijzigen, omdat dat niet de ruimte schept die hij daarvan verwacht. Het zou betekenen dat voor anderen dan starters de kosten meteen weer met een fors bedrag toenemen. Dat is alleen maar ongunstig en niet bevorderlijk voor de stabiliteit op de woningmarkt. Het belangrijkste wat wij kunnen doen om het vertrouwen in de woningmarkt te houden, is om de discussie over de hypotheekrenteafrek niet opnieuw aan te zwengelen en om de maatregel voor de overdrachtsbelasting niet te wijzigen. Om die reden worden er nu geen aankondigingen gedaan over wat er na 1 juli wordt gedaan, zeg ik tegen de heer Verhoeven. De maatregel is tijdelijk en in dat opzicht duidelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): De minister onderbouwt waarom hij niet de duidelijkheid wil scheppen die ik heb gevraagd, maar ik wil toch graag duidelijkheid hebben. Ik wil hierover de Kamer om een oordeel vragen,

dus ik vraag een VAO aan, om ervoor te zorgen dat wij dit bij motie aan de minister kunnen voorleggen. Als de minister om welke reden dan ook, die hij keurig onderbouwt, geen duidelijkheid kan geven, moet dat op een andere manier.

Minister **Donner**: Ik kan hierover in die zin geen duidelijkheid geven omdat dit zou betekenen een discussie over de begroting. Die discussie moet u strikt genomen volgende week voeren bij de behandeling van het Belastingplan. Als u de maatregel na juli wilt voortzetten, vergt dat extra dekking, die elders gezocht moet worden. Het gaat niet om een voortgezet algemeen overleg, maar primair om een discussie om volgende week te voeren bij het Belastingplan, om de ruimte daar te scheppen, want anders is de motie ongedekt.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap wat de minister zegt, maar er hoeft geen sprake te zijn van een ongedekte motie. Een motie kan ook vragen om duidelijkheid of om allerlei handelingen van de regering. Of ik een ongedekte motie indien, valt nog zeer te betwijfelen. Ik vraag een motie die duidelijkheid biedt en duidelijkheid is altijd gedekt, zou je kunnen zeggen.

Minister **Donner**: De duidelijkheid is dat de maatregel tijdelijk is, tot de termijn waarvoor deze staat. Dat is de duidelijkheid die het kabinet nu geeft, en geen andere.

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent heeft een procedurevoorstel.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ja, voorzitter, even procedureel. Ik heb ook de neiging om een VAO aan te vragen over de Europese kwestie, maar dat is al aangevraagd, hoor ik. Mijn vraag is of de minister voor dat VAO die informatie kan leveren. Het lijkt erop dat de minister dreigt dat hij als hij hierover begint, wat een breed onderdeel is van bestaande beschikkingen, dat er dan wellicht ook dingen moeten worden gewijzigd die wel in het voordeel zijn van Nederland. Ik wil er nader over geïnformeerd worden wat voor risico's wij daarbij lopen. Ik wil dat voor de begrotingsbehandeling binnen hebben, en die is volgende week, dus voor dinsdag 12.00 uur.

Minister **Donner**: Die duidelijkheid kan niet gegeven worden, want ik heb juist aangegeven dat Nederland vanwege de onduidelijkheid van de stukken die nu ter tafel liggen een tweede, voortgezet overleg heeft gevraagd, om duidelijkheid te krijgen. Op dit moment kan ik heel eenvoudig uw vragen niet beantwoorden, maar ik geef wel aan wat een van de belangrijke elementen is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wanneer kan dat dan wel?

Minister **Donner**: U hebt die duidelijkheid al gekregen op 2 mei, met een fiche met informatie van de staatssecretaris van Buitenlandse Zaken over wat de strekking is van de voorstellen van de Commissie. Deze zijn uitgewerkt in de conceptbesluiten waar de heer Monasch naar verwijst. Daarover vindt nu overleg plaats. Ik heb gewezen op een wezenlijk element, dat al in de mededeling van 2 mei staat, waarvan ik zeg: als dat de consequentie zou zijn, dan moeten we beslist op dit punt niet komen met nieuwe beschikkingen, maar kunnen we beter de bescherming zoeken van bestaande beslissingen en het overgangsrecht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wanneer is dan dat tweede gesprek?

Minister **Donner**: Dat moet nog vastgesteld worden, dat weet ik nog niet. Het is primair aan de Commissie in Brussel om dat samen te roepen. Ik kan niet zeggen dat de Europese Commissie dat snel moet doen, omdat ik volgende week de begrotingsbehandeling heb.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voortbordurend op de opmerkingen van mevrouw Van Gent, ik denk toch dat het van belang is dat de commissie een brief van de minister krijgt. Wat mij betreft zet hij daarin op een rijtje wat alle procesgangen tot nu toe zijn; het hoe, wat en waarom; geplaatst in het licht van de kanttekening van de heer Monasch die zegt over documenten te beschikken waaruit blijkt dat de minister hier gewoon onzin zit uit te kramen. Hij zegt dat hij dat niet zou durven zeggen, maar ik vat het even in mijn woorden samen. Ik wil graag een reactie van de minister, in het licht van wat de heer Monasch zegt, want dat schept duidelijkheid in een woordenbrij waarmee we nu al maanden bezig zijn. Ik wil het nu eens uitgebreid op papier.

Minister **Donner**: De brief die de heer Van Bochove vraagt, zeg ik de Kamer toe. Als men deze wil voor de begrotingsbehandeling, zal deze heel summier en beperkt zijn en ook een aantal onduidelijkheden bevatten. Of we nemen de tijd om duidelijkheid te krijgen en dan kunnen we daarover praten, of er komt snel een brief, maar dan met alle onduidelijkheden die ik nu aangeef.

De heer **Van Bochove** (CDA): We kunnen de Kamervoorzitter vragen om het VAO een week uit te stellen en dan kunnen we voor het VAO een reactie van de minister tegemoet zien.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik sluit mij aan bij de heer Van Bochove. Dat VAO kunnen wij uitstellen, als de minister belooft dat hij een goede brief stuurt, met alle informatie die wij nodig hebben, inclusief de punten die ik zelf heb ingebracht.

De **voorzitter**: Er is een meerderheid om dat uit te stellen.

Minister **Donner**: Ik kan de Kamer toezeggen dat zij een brief krijgt met de informatie waarover ik beschik. Of dat de informatie is die de Kamer nodig denkt te hebben, is een tweede.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb gisteravond ook uitgebreide schriftelijke vragen gesteld. Ik kijk even naar de aanvrager, mevrouw Karabulut. Het kan zijn dat de informatie van dien aard is dat we het AO moeten heropenen om de discussie eerst uitgebreid voort te zetten, want we kunnen dit onderwerp niet in een minuut met moties in een VAO behandelen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik kan hier geen rekening houden met de aanvrager van het VAO, dat zij blijkbaar heeft aangevraagd voordat dit debat is afgerond. Dan kan de informatie in dit debat niet worden meegenomen, dus daar houd ik geen rekening mee. Ik wil graag dat er een brief komt van de minister waarin informatie staat waar we wat aan hebben en dat er dan een VAO is. Dat kan over een of twee weken of na tien weken zijn, maar wat mij betreft gaan we dat VAO pas voeren als er goede informatie ligt. Dat is voor ons van belang.

Minister **Donner**: Voorzitter. Mag ik, even los van dit punt, even snel ingaan op de andere punten? Anders zegt de heer Van Bochove weer dat hij geen antwoord heeft gekregen op zijn vragen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat kan ook schriftelijk.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter, even van de orde. Ik vind dat we dit punt eerst af moeten maken. Ik wil die informatie binnen twee weken. We gaan dit niet op de lange baan schuiven. Volgens mij wil de heer Van Bochove dat ook niet.

De **voorzitter**: Ik stel de vraag nog een keer aan de minister: kan dat binnen 14 dagen?

Minister **Donner**: Als u binnen 14 dagen een brief wilt krijgen, kunt u een brief krijgen met de informatie die ik heb.

De **voorzitter**: Is daarmee de vraag beantwoord, mevrouw Van Gent?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Er is hier zoveel opwinding ter linkerzijde dat ik het gewoon niet heb gehoord.

De **voorzitter**: De minister zegt dat hij binnen 14 dagen een beantwoording kan doen met de informatie die hij heeft.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is twee weken, dus dan zijn we het eens.

De **voorzitter**: Dan hebben we nog enkele minuten waarin de minister wat openstaande vragen kan beantwoorden, want we hebben een uitloop van twee minuten. Laten we kijken of dat gaat lukken.

Minister **Donner**: Voorzitter, snel. Mevrouw Ortega stelde dat de verhoging van 25 punten in het woningwaarderingssysteem in schaarstegebieden de prikkel wegneemt voor energiebesparing. Dat ziet zij fout. De verhoging met 25 punten geldt voor alle woningen in de schaarstegebieden. Daarnaast geldt de regeling in het woningwaarderingssysteem die wij hebben aanvaard, waarbij de punten zijn gekoppeld aan de labels. Zij vroeg vervolgens in hoeverre er hypotheekruimte gecreëerd kan worden voor zeer energiezuinige woningen. Per 1 januari 2012 wordt de grens in het Waarborgfonds

Eigen Woningen verhoogd van € 6 500 naar € 8 000, als het gaat om bijzonder energiezuinige woningen.

Haar laatste vraag betreft het WoonKeur-label bij nieuwbouw. Zij vroeg om dat algemeen in te voeren. We hebben net de discussie gehad over het Bouwbesluit, dat ruimte laat om vrijwillig een WoonKeur-label toe te voegen. Het laat niet de ruimte aan gemeenten om dit verplicht voor te schrijven.

De heer Van Bochove stelde de faalkosten in de bouw aan de orde. De faalkosten in de bouw zijn in Nederland allang te hoog. Daar is de consument inderdaad de dupe van. In de huidige economische crisis is de bouwsector zelf ook naarstig bezig om te bekijken op welke wijze de faalkosten kunnen worden teruggebracht. Ik ga ervan uit dat de sector de crisis goed gebruikt om die efficiencyverbetering te krijgen. Dit staat ook op de investerings- en innovatieagenda die het kabinet heeft opgesteld voor de bouwsector. Dit punt kan door de Kamer wellicht ook worden meegenomen in het onderzoek naar de bouwkosten.

De heer Van Bochove vroeg ook om maatwerk voor specifiek beleid. In eerste termijn heeft hij gezegd dat hij bij de volkshuisvesting een verschuiving wil van generiek naar specifiek beleid, gericht op bepaalde groepen zoals ouderen. Hij doelt dan op een tijdelijke ontheffing. Ik kan melden dat de Kamer binnenkort een brief krijgt over hoe wordt ingegaan op de mogelijkheden voor mantelzorg- en meegroeiwoningen. Door de minister van Infrastructuur en Milieu is recent een wetsvoorstel over plattelandswoningen aan de Kamer toegezonden. Dat is vermoedelijk ook een antwoord op de vraag over wonen op het platteland. Doordat het

kabinet het omgevingsrecht en de bouwregelgeving vereenvoudigt, worden belemmeringen in de regelgeving zo veel mogelijk weggenomen en daardoor wordt maatwerk ook weer mogelijk gemaakt. Bij de agenda voor het innovatieprogramma heb ik meegenomen om te kijken naar het bouwen voor ouderen en gehandicapten.

De heer Van Bochove vroeg ook om de mogelijkheden voor bouwsparen te onderzoeken. Dit is niet direct een onderwerp op het gebied van volkshuisvesting, maar ik wil met mijn collega van Financiën bekijken in hoeverre wij dit punt met de bankensector kunnen bespreken. Banksparen gebeurt al in Duitsland. De heer Van Bochove sprak ook over woninglease. Er is veelvuldig geëxperimenteerd met tussenvormen tussen huur en koop. Als de Kamer dat op prijs stelt, kan ik haar daarover informeren. Hij vroeg ook of de Kamer nog voor het AO over studentenhuysvesting informatie krijgt. Het is mijn bedoeling om de Kamer voor het AO het actieplan te sturen, al dan niet met de handtekeningen van alle partijen, maar in ieder geval met mijn handtekening, want die heb ik er op de Antillen onder gezet.

De discussie met mevrouw Karabulut hebben wij in wezen al gevoerd. De heer Lucassen merkte op bezorgd te zijn over de toegang tot de banken en vroeg om maatwerk. Ik weet dat minister De Jager met het AFM en met de Nederlandse Vereniging van Banken heeft gesproken over de uitzonderingsmogelijkheden bij hypotheke. De conclusie daarvan is dat het mogelijk is om goed onderbouwd maatwerk te leveren. Primair moet uitgewerkt worden wanneer het goed onderbouwd is.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor de beantwoording en kom tot de volgende samenvatting. Binnen 14 dagen komt er een brief over het dossier Brussel, waarover een VAO is aangevraagd. Volgens mij is dat de afspraak die in deze tweede termijn is gemaakt. Ik dank allen voor hun aanwezigheid.