

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 83

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 22 juli 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 6 juni 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 april 2013 met de kabinetsreactie op de motie van de leden Monasch en Visser (Kamerstuk 33 400-VII, nr. 37) over investeren in huurwoningen in de vrije sector (Kamerstuk 32 847, nr. 62);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 april 2013 inzake de aanbieding van het rapport «Wonen in ongewone tijden; de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012» (Kamerstuk 32 847, nr. 60);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 juni 2013
Met de lijst van vragen en antwoorden over het rapport «Wonen in ongewone tijden; de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012» (Kamerstuk 32 847, nr. 74).**

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

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

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

Voorzitter: Lodders
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Paulus Jansen, Knops, Monasch, Lodders, 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**: Ik heet de minister en zijn ondersteuning hartelijk welkom, evenals de Kamerleden en alle toehoorders. De belangstelling is niet erg groot. Met een tweetal Kamerleden lijkt het me niet noodzakelijk om spreektijden af te spreken.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Het woononderzoek is een pakket cijfers op basis waarvan het toekomstig beleid kan worden ontwikkeld of gereviseerd. Ook de voortgang kan ermee worden bekeken. Dank dus voor dit uitgebreide boekwerk. Dit is een bijzonder AO. Welke constatering zijn er en wat betekenen ze? Volgens mij zien we met name een herbevestiging van de noodzaak van de maatregelen in het regeerakkoord en het woonakkoord. Ik wil nu een aantal heel specifieke vragen stellen, omdat de rest eigenlijk inhoudelijk terugkomt of is teruggekomen bij de verschillende wetsvoorstellen dan wel in de verschillende debatten die wij al hierover hebben gevoerd.

Een van de vragen gaat over de noodzaak van de vrijehuursector. Wij zien een ontzettende toename van de vraag aldaar en een grote bereidheid om daarnaartoe te verhuizen, maar een tekort aan aanbod. In het woononderzoek staat dat de corporaties een groot deel van de nieuwe woningvoorraad hebben gebouwd boven het liberalisatiesegment. Wij zullen het daar apart nog over hebben in het kader van de novelle over de kerntaken van de operaties, die wij na de zomer verwachten. Over mijn vraag hebben de heer Monasch en ik toevallig een motie ingediend (33 400-VII, nr. 37). De minister heeft daarop een reactie gegeven: hij is bezig met een verdere verkenning. Vanwege de vraag in het woononderzoek en de constatering dat daar vraag naar is, wil ik weten hoe het staat met de voortgang. Er wordt gerefereerd aan een aanpassing van het woningwaarderingstelsel, maar in hoeverre bieden verkoop, overname en een versoepeling van de regelgeving mogelijkheden voor institutionele beleggers om meer daarin te gaan investeren?

Een ander punt waarbij ik graag wil stilstaan, is de vergelijking tussen de woonkosten voor huur- en koopwoningen, dus voor de eigenaars. De Vereniging Eigen Huis heeft daarover een brief gestuurd. Daarin staat dat er is toegezegd om een betere vergelijking te maken. Er staat ook in dat in het Woononderzoek 2012 daarmee geen rekening is gehouden, waardoor er geen volledig inzicht beschikbaar is voor alle vergelijkingen en, belangrijker nog, voor de komende discussie over de vergelijkingen tussen de huur- en woonquotes van beide groepen. Graag een reactie van de minister hierop. In hoeverre kan dit nog worden aangepast, of op welke manier kan daarmee rekening worden gehouden?

De **voorzitter**: Ik heet de heren Verhoeven en Knops welkom. Wij dachten eerst dat de belangstelling voor dit overleg erg klein zou zijn. Wij zijn blij dat ook zij inmiddels zijn aangeschoven voor dit algemeen overleg.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik heb een aantal punten. Allereerst de uitwerking van de motie die ik samen met collega Visser heb ingediend. Zij refereerde daar ook al aan. Ik hoor graag van de minister wat er ondertussen is gebeurd, na het overleg met de Nederlandsche

Bank. De Nederlandsche Bank is onafhankelijk; dat is bij iedereen bekend. Dat laat echter onverlet dat het gesprek moet worden aangegaan. Het betreft hier met name de definitie van «vastgoed». Ook het commerciële vastgoed zit daarin. Dat verkeert in een wat zorgelijke situatie, terwijl er tegelijk een heel grote vraag naar woningen bestaat, zeker in de vrijesectorhuur. Is dat gesprek gaande, kunnen wij daarvan binnenkort resultaten verwachten? Wij horen dat er nog steeds belemmeringen zijn, terwijl er wel geld klaarligt om in die sector te worden geïnvesteerd. Misschien is dit ook aan de orde bij de gesprekken van de commissie-Kroes, maar ik krijg hier toch heel graag wat meer inzicht in.

Ten tweede: een zinsnede in de brief van 11 april heeft de PvdA-fractie buitengewoon verbaasd. Daarin wordt gesteld dat 1 miljoen huurwoningen van dusdanige kwaliteit zijn dat ze eigenlijk als vrijesectorhuurwoningen zouden moeten worden verhuurd. Laat ik eerst aanhalen wat in het regeerakkoord staat: de socialewoningvoorraad blijft intact. Voor de PvdA-fractie is dat een ankerpunt. Die woningen zijn juist gebouwd om ook kwalitatief hoogwaardige woningen te kunnen bieden aan lage inkomens. Het kan dus niet zo zijn – en dit zeg ik ook maar even in het kader van de andere discussies – dat woningen die van goede kwaliteit zijn en opeens door de markt hoger zijn gewaardeerd, opeens niet meer beschikbaar zijn voor lage inkomens. Er kan geen sprake van zijn dat die mensen hun huisvesting dan dus maar in slechtere woningen moeten gaan zoeken, in woningen van een lagere kwaliteit, omdat de markt deze op dit moment lager waardeert. Die woningen zijn gebouwd voor die doelgroep. In Nederland hebben we een volkshuisvestingsbeleid waardoor lage en middeninkomens goed kunnen worden gehuisvest, ook in woningen onder de liberalisatiegrens.

Ten derde zijn wij verheugd over de berekeningen in WoON 2012 van wat een en ander betekent voor de woonlasten van starters, voor mensen die onder het nieuwe regime van dit kabinet een hypotheek nemen. Ik denk dat dit goed is, gelet op de discussie over de mate waarin de nieuwe hypotheekregels invloed hebben op koop, verkoop, doorstroming en mogelijkheden om een woning te kopen. Die discussie lijkt nu gelukkig te gaan luwen. Het prettige van de berekeningen in WoON 2012 is dat je daarin duidelijk ziet dat de toename van de kosten eigenlijk minimaal is. Als je daarbij ook nog betreft dat de prijzen van woningen in de afgelopen vier à vijf jaar flink zijn gedaald, blijkt dat er nauwelijks enig effect is op de kosten voor nieuwe bewoners. Ik denk dat het goed is om die berekeningen nogmaals onder de aandacht te brengen. Bij een van die berekeningen wordt terecht vermeld dat kopers na zo'n 30 jaar ook nog een eigen huis hebben; dat huis is dan dus niet meer van de bank, maar van die mensen zelf. Ik denk dat het goed is om dat te benadrukken.

Het spijt ons dat in de aanbiedingsbrief niet meer aandacht is besteed aan leefbaarheid. Daaraan wordt een aparte paragraaf besteed. Wij hadden het wenselijker geacht dat daaraan in de aanbiedingsbrief aan de Kamer apart aandacht was besteed. Ik hoor graag van de minister hoe hij de successen van de afgelopen drie jaar op het gebied van leefbaarheid waardeert; en een en ander nauw gerelateerd aan het beleid gericht op de aandachtswijken, want met name die groep springt er positief uit. Omdat de minister dat in zijn aanbiedingsbrief niet heeft gedaan, vraag ik hem alsnog om zijn oordeel. Hoe ziet hij dit in het licht van zijn bredere kijk op de woningmarkt en het functioneren van de stedelijke vernieuwing? Tot slot hoor ik graag het oordeel van de minister over de geschetste ontwikkelingen in een tweetal – om ze zo maar te beschrijven – groei-markten. De ene is de vrijesectorhuur, waarbij wij veel verwachten van institutionele beleggers die daar jaren in zouden willen investeren. Volgens mij is de tijd volledig rijp om deze stap te zetten. De andere die heel duidelijk naar voren komt in WoON 2012 is de blijvende, enorme en ook toenemende vraag naar goedkope huurwoningen. Die vraag komt voort uit het simpele feit dat de besteedbare inkomens achteruit zijn

gegaan. Hij komt voort uit demografische gegevens als gezinsverdunding en echtscheidingen. Er zijn tal van andere zaken die het kunnen verklaren: zijn er meer mensen met vrije beroepen die zich vestigen als zzp'er, zullen mensen door de afschaffing van de aflossingsvrije hypotheek eerder een huurhuis dan een koophuis gaan zoeken? Het gaat dus om een enorme vraag. Dit wordt uit-en-ter-na beschreven in WoON 2012. Ik vraag de minister hoe hij zal omgaan met die toenemende vraag naar goedkope huurwoningen. Soms is er wel een huurwoning in Loppersum beschikbaar, maar voor mensen die in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of in een ander schaarstegebied werken, staat zo'n huis niet echt in de buurt. Wij kunnen dus wel allerlei theoretische discussies voeren over cijfers, maar een huis kun je nu eenmaal niet optillen en verplaatsen; dat is misschien wel een van de meest kenmerkende eigenschappen van een huis. Ik vraag de minister hoe hij met die toenemende vraag denkt om te kunnen gaan.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Het gaat vandaag om een buitengewoon belangrijk onderwerp, waarover niet genoeg kan worden gesproken. Dit is ook bijna de inleiding van het stuk dat de minister naar de Kamer heeft gestuurd. Wonen heeft nog nooit zo veel in de belangstelling gestaan. Het is een basisgoed, maar veel mensen hebben zich dat niet gerealiseerd of zijn, bewust of onbewust, in een rol gekomen die hun werd ingegeven door waardevermeerdering en andere zaken waardoor een deel van de woningmarkt oververhit is geraakt. Bij het lezen van het rapport moest ik denken aan de aanbeveling van de commissie Huizenprijzen, die stelde dat het goed is om elk jaar de temperatuur van een aantal zaken te meten. Zojuist had ik het hier met de voorzitter van die commissie over. Hij zei: dan niet zo dik, met een iets kleinere pot. Maar goed, de aanleiding is dezelfde.

Het is ontzettend belangrijk om terug te kijken naar hoe de dingen zijn gegaan. Je kunt dan conclusies trekken en – wat veel belangrijker is – je kunt aanbevelingen doen en er lessen uit trekken voor de toekomst. Het manco van dit debat is dat het vooral gaat over de cijfers van het afgelopen jaar, terwijl iedereen nu vooral de neiging heeft om vooruit te kijken, omdat ons zo veel te doen staat in de woningmarkt. De minister is met plannen hiervoor gekomen, evenals de coalitie, de coalitie-plus en de oppositie. Iedereen heeft dus ideeën, iedereen is er mee bezig. Het lijkt mij vooral waardevol om het over een langere periode te bekijken, omdat het anders telkens momentopnamen zijn. Er zijn veranderingen in de woningmarkt, maar ze gaan te langzaam. Kopers kunnen geen kant op. Mensen hebben rechten opgebouwd. Op basis van verwachtingen hebben zij beslissingen genomen. Er zijn op macroniveau conclusies te trekken, maar tegelijkertijd zijn de verschillen op microniveau erg groot. Dat heeft te maken met het feit dat de woningmarkt in de loop der tijd niet een soort eerstelevensbehoefte markt is geworden, maar meer een soort beurs, waar de koers en het moment bepalen of je winnaar of verliezer bent. De discussie over de woningmarkt krijgt voor veel mensen een heel persoonlijke dimensie, omdat op dit moment velen, zowel in de huur- als in de koopmarkt, met problemen zitten die niet alleen door de huizenmarkt worden veroorzaakt, maar minstens zo vaak door een combinatie van economische crisis, werkloosheid, echtscheiding en dat soort zaken. Ik denk dat de Kamer en de minister in de komende periode de vinger aan de pols moeten houden, om ervoor te zorgen dat de mensen in die situaties waar mogelijk kunnen worden ondersteund; over zulke heel grote aantallen gaat het immers ook niet. Als de zaken met een langere horizon worden gezien, ontstaat wellicht het perspectief dat bepaalde problemen zichzelf zullen gaan oplossen. Zo kunnen mensen zelf uit bepaalde situaties groeien, onder andere door inflatie, maar ook door leenpauzes en dat soort zaken. Ook daarover hebben wij wel discussies gevoerd.

Ik dank de minister dus voor dit rapport. Als het goed is, komen wij nog vóór de zomer in de Kamer te spreken over de aanbevelingen van de commissie Huizenprijzen. Hoe kan de overheid een non-cyclisch beleid voeren, waardoor wordt voorkomen dat pieken en dalen negatieve effecten hebben, met weer alle gevolgen van dien? Volgens ons zou een dergelijke onderwerp in dat debat centraal moeten staan. In het onderzoek wordt geconstateerd dat er veel verhuiscwensen zijn, terwijl mensen vaak geen kant op kunnen door de situaties die ook in het rapport worden beschreven. Wat gaat er gebeuren als een aantal van de indicatoren die nu nog op rood staan, langzaam op groen gaan staan? We lezen elke dag verwachtingen over wat er gaat gebeuren met de huizenmarkt. Zou een en ander kunnen leiden tot een soort vraagexplosie of prijsexplosie en allerlei andere dingen die we eigenlijk niet meer willen, en waarvan we hebben gezegd dat we ze moeten proberen te voorkomen? Ik vraag de minister om daar eens op te reflecteren, ook in het kader van de aanbeveling over het non-cyclische beleid dat de overheid zou moeten voeren. Ik kan nog heel veel vragen stellen over het rapport, maar voorlopig wil ik het hierbij laten, in de wetenschap dat een aantal debatten waarin dit onderwerp ook aan de orde komt, er nog aan zitten te komen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij een aantal opmerkingen van de collega's. Ook veel dank mijnerzijds aan het adres van iedereen die heeft meegewerkt aan WoON 2012. Dat is immers een bijzondere mijlpaal, met heel veel feitelijke informatie over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Wij hebben als commissie gezegd dat dit een heel belangrijke basis is voor goed beleid. Die is er nu. Ik ben dan ook blij dat in ieder geval vier fracties de moeite hebben genomen om bij dit AO aanwezig te zijn. Woningmarkt-AO's worden namelijk altijd druk bezocht en er wordt altijd veel over de woningmarkt gedebatteerd, dus de woningmarkt is op zich een ontzettend goed besproken en door iedere fractie belangrijk geacht onderwerp. Maar wij vergeten weleens om ook aandacht te besteden aan de wat meer feitelijke AO's, die wat minder spannend zijn. Ik ben blij dat in ieder geval vier fracties dat wel hebben gedaan. En mijn woorden van zonet over het belang van dit AO worden op dit moment versterkt door de komst van een vijfde collega: Paulus Jansen van de SP.

In WoON 2012 zie je een aantal interessante patronen, die ook van belang zijn voor de toekomst. Het eerste wat ook weer uit dit rapport blijkt, is dat de woningmarkt duidelijk op slot zit. De doorstroming is enorm gedaald. Mensen willen wel verhuizen, maar kunnen dat niet. Er wordt zelfs gesproken van een langzaam vollopend stuwmeer van verhuiscwensen. De fiscale bubbel op de koopmarkt loopt leeg. Op zich moet een bubbel op een gegeven moment leeglopen. Dat is dus goed, maar het doet wel pijn. Een aantal decennia leek het alsof de prijzen altijd alleen maar konden stijgen, maar nu dalen ze. We kennen de analyses van risicovolle hypotheekvormen en gebakken lucht. De rek is er nu gewoon uit. De prijzen zijn gaan kelderen. Met name doorstromers zijn daardoor, meer nog dan starters, echt in de problemen gekomen.

In WoON 2012 zie je ook dat de vraag naar huur enorm toeneemt. Dat is echt een belangrijke ontwikkeling, die betekent dat we op een heel andere manier naar de totale woningmarkt en de samenhang tussen de verschillende sectoren moeten kijken. De huidige huurmarkt is gewoon niet flexibel genoeg. Het gat tussen huur en koop is voor veel mensen veel te groot om een overstap te kunnen maken van sociale huur naar koop. Daartussen zit nog de private huursector, als een soort springplank; maar dat is een heel kleine en dunne springplank, waarmee ook nog een te grote afstand moet worden overbrugd. Vele mensen hebben hier problemen mee. In het rapport wordt een kleine toename gesignaleerd van vrijehuurhuizen, maar die is zeer beperkt. Het is weliswaar een positieve trend, maar die is nog niet groot en sterk genoeg om het ventiel

te zijn dat de koopmarkt nodig heeft. De koopmarktspanning kun je deels ontlasten door de huurmarkt, maar op deze manier lukt dat nog onvoldoende.

Het volgende over het beleid. Ik heb het al eens eerder gezegd: er zijn natuurlijk wel stappen gezet in de afgelopen tijd. Er zijn hervormingen van de woningmarkt doorgevoerd, zowel van de koopmarkt als van de huurmarkt. Misschien is het wel belangrijker dat we steeds meer signalen dat de bodem van de prijsdalingen en de misère weleens in zicht zou kunnen zijn. Dat horen we niet alleen van de Rabobank, maar ook van Vereniging Eigen Huis en van onderzoekers. Zij durven nu dus voorzichtig te stellen dat die bodem weleens in zicht zou kunnen zijn. Als mensen zeggen dat de bodem in zicht is, is dat vaak ook zo. Dat is een goede zaak. Maar op die manier zou dat stuwmeer van verhuiscansen omslaan in een nieuwe overspannen situatie; de heer Knops zei dit al. Het is natuurlijk goed dat het scheefwonen op de huurmarkt wordt aangepakt en dat de afstand tussen huur en koop door de huurverhoging kleiner is geworden, waardoor huurhuizen indirect ook meer terechtkomen bij de mensen die deze meer nodig hebben en voor wie ze ook zijn bestemd.

We zijn er nog niet. Ik deel met mijn collega's van de PvdA en de VVD dat de vrijhuursector groter moet worden en meer ruimte moet kunnen krijgen, als brug tussen sociale huur en koop. Mijn enige vraag aan de minister op dit gebied is: hoe ziet hij de relatie tussen de corporatiesector, de verdringingseffecten door de corporatiesector, de ambitie om een grotere en flexibelere totale huurmarkt te hebben en een grotere vrije private huursector als onderdeel daarvan?

Tot slot. Het aanbod zal verder moeten groeien, ook als corporaties niet meer gaan – of, als het aan deze minister ligt, misschien zelfs mogen – investeren in de middencategorie-dure woningen. In het woonakkoord is in ieder geval een aantal voorstellen gedaan op het gebied van de versoepeling van de regelgeving met betrekking tot de verkoop van corporatiewoningen, bijvoorbeeld aan particuliere beleggers. Kan de minister aangeven hoe hij dit gaat invullen? Wanneer wordt de Kamer hierover verder geïnformeerd?

De voorzitter: Inmiddels is de heer Paulus Jansen van de SP-fractie ook aangeschoven.

De heer Paulus Jansen (SP): Voorzitter. Mijn excuus aan de collega's omdat ik hun interessante bijdragen heb moeten missen vanwege een andere verplichting. Ik hoor het wel als ik dingen vertel die de anderen ook hebben gezegd. Ik wil in ieder geval starten met lof voor het Centraal Bureau voor de Statistiek, voor zijn zeer nuttige enquête om de feiten op het gebied van wonen periodiek vast te stellen. De SP-fractie is een erg groot voorstander van factbased politics. Wij denken dat dit kabinet op het gebied van bouwen en wonen uitmunt door factfree politics. Ik zal dit zo proberen te onderbouwen. Onderzoeken zoals dat WoON 2012 bieden een materiële basis voor discussie. Althans, als we het eens zijn over de cijfers.

Wat zijn zoal de discussiepunten? Bijvoorbeeld de nog steeds voortdurende voorkeur, ook van dit kabinet, voor kopen boven huren. De SP-fractie heeft altijd bepleit dat mensen gewoon zelf moeten kunnen uitmaken wat zij graag willen. Er zijn groepen waarvoor een koopwoning prima is. Grosso modo zijn dat mensen die voldoende verdienen, mensen die gesetteld zijn. Maar voor groepen mensen die vaak verhuizen, voor jonge mensen, voor mensen die veel van werk veranderen en daarvoor naar een andere regio moeten verhuizen, is huren hartstikke makkelijk. Wij zien niet in dat een bewoner kunstmatig, bijvoorbeeld via eenzijdig gericht fiscaal beleid, een bepaalde richting op moet worden geduwd. Daarom zijn wij ook zeer gecharmeerd van het idee van Wonen 4.0, om eigendomsneutraal subjectbeleid op het gebied van wonen te gaan voeren. Het

is wat ons betreft heel logisch om huurtoeslag en fiscale aftrek in één woontoeslag te integreren. Dit biedt woningzoekenden maximale keuzevrijheid en dat hebben zij nodig.

De praktijk is dat het aantal mensen dat wil huren steeds verder groeit. Dat heeft deels te maken met de economische situatie, maar ik wijs erop dat er ook een structurele component aan verbonden is. Die structurele component wordt in het ABF-onderzoek volgens mij impliciet genoemd en houdt bijvoorbeeld in dat de vergrijzing in Nederland begonnen is. Oudere mensen hebben een aantal argumenten om meer te gaan huren, die jongeren en gezinnen met kinderen niet hebben. Daar moeten wij op inspelen. Wij moeten bekijken hoe de vraag zich op de langere termijn ontwikkelt.

Ook is het goed om nog eens bevestigd te zien dat 75% van de starters een woning huurt. Als wij het over startersproblematiek hebben, denkt iedereen gelijk aan koopstarters, maar driekwart van de starters begint als huurder. Ik durf overigens te verzekeren dat een aantal van de starters die als koper beginnen, eigenlijk liever als huurder waren begonnen. Dat konden zij echter gewoon niet.

Laten wij proberen om de feiten centraal te stellen in ons beleid. Ik maak daarover een aantal opmerkingen. Uit WoON 2012 blijkt dat er in Nederland 378.000 huurders met een woonquote van meer dan 50% zijn. Ik kan me niet voorstellen dat je dan de eindjes aan elkaar kunt knopen. Ik zou verwachten dat het kabinet als een speer zegt: we willen weten wie die mensen zijn; wat zijn de achtergronden van zo'n extreem hoge woonquote? Het betreft een vorm van scheefwonen, maar precies op de omgekeerde manier als die waar de minister zich dagelijks mee bezighoudt. Het zijn mensen die veel te veel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen. De minister is echter bang dat mensen te weinig geld kwijt zijn aan wonen. Uit de enquête blijkt dat dit probleem al vanzelf minder werd, jaar op jaar, ook voordat de minister het inkomensafhankelijke huurbeleid had uitgevonden.

Er zijn 70.000 huurders met een heel laag inkomen die een woning boven de liberalisatiegrens huren. Is de minister bereid om te laten uitzoeken wat voor mensen het betreft? Ik vind het merkwaardig dat je met een laag inkomen in zo'n dure woning woont. Het gaat om een deel van de groep van 378.000 mensen. Het lijkt me goed om in te zoomen op wat erachter zit en wat we kunnen doen om eventuele onderliggende structurele problemen aan te pakken.

De servicekosten lijken mij een ander interessant punt. Wat betreft de SP-fractie zou het goed zijn om de woonquote centraler te stellen in het woonbeleid van het kabinet. In de woonquote zijn aan de ene kant de kosten van het huis zelf opgenomen en aan de andere kant de bijkomende kosten. Die optelsom is van belang voor het rondkrijgen van je huishoudbudget. Op dat punt tast de Kamer nog te veel in het duister voor het kunnen beoordelen van de feitelijke ontwikkelingen. Dat maakt het moeilijk om te bekijken of het beleid om de energielasten te verlagen – dat leidt aan de andere kant tot hogere hypotheek- of huurlasten – in balans is. De vraag is of mensen het terugverdienen.

In het onderzoek mis ik ook het fenomeen van tijdelijke contracten, zowel tijdelijke huurcontracten als gebruikscontracten, oftewel antikraakovereenkomsten. Dat fenomeen is eigenlijk pas de laatste tien jaar in opkomst, maar het neemt zeker in de grote steden een grote vlucht. Het lijkt de SP-fractie goed om bij te houden hoe het zich kwantitatief ontwikkelt, maar ook welke huishoudens in antikraakwoningen terecht komen. Wij vinden het prima als kansrijke huishoudens er vrijwillig voor kiezen, maar wij signaleren in de praktijk dat het heel veel kansarme huishoudens betreft. Ik noem bijvoorbeeld gescheiden vrouwen met kinderen, die gedwongen in zo'n pakket terecht komen en van hot naar her moeten verhuizen met een tijdelijk contract of een gebruikscontract. Dat lijkt ons niet de bedoeling.

De vergadering wordt van 13.30 uur tot 13.38 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Laat ik beginnen met het doorgeven van de dank die eigenlijk alle sprekers uitspraken voor het fraaie onderzoek. Belangrijke opstellers van het onderzoek zitten namelijk hier naast mij. Ik was het zeer eens met het deel van de bijdrage van de heer Jansen waarin hij zei dat we niks aan fact-free politics hebben. Ik ben er in ieder geval geen liefhebber van en de hier aanwezige sprekers van de verschillende fracties ook niet. Anders waren zij hier namelijk niet geweest. De heer Verhoeven verwees naar een les uit zijn onderzoeksrapport dat de politiek eigenlijk vaak op dit soort feiten op de woningmarkt zou moeten acteren. Het Woononderzoek wordt al heel lang gepubliceerd en ik heb aan ervaren medewerkers gevraagd wanneer voor het laatst een algemeen overleg over dit onderzoek is gehouden. Dat moet ergens «diep» in de jaren negentig zijn geweest, terwijl het onderzoek elke drie jaar werd gepubliceerd. Dat is even een klopje op ons aller schouders, maar het is wel tekenend voor de manier waarop de overheid en de politiek in Nederland met elkaar horen om te gaan. Wij moeten goede cijfers leveren en op basis daarvan het debat voeren.

Ik ga in op de gestelde vragen. Omdat het Woononderzoek duidelijk laat zien dat de vraag naar vrijesectorhuurwoningen toeneemt, vroeg mevrouw Visser hoe het staat met de uitvoering van de motie die zij samen met de heer Monasch heeft ingediend. Het aanbod neemt ook wel iets toe, maar de vraag neemt heel expliciet toe. Voor een belangrijk deel leidt uitvoering van het regeerakkoord tot een helder speelveld voor de aanbieders van vrijesectorhuurwoningen. Omdat we hebben afgesproken dat tegelijkertijd de woningcorporaties teruggaan naar hun kerntaak, namelijk sociale woningbouw, wordt het voor aanbieders van duurdere huurwoningen helder dat zij niet te maken hebben met een ongelijk speelveld. We hebben namelijk afgesproken dat de verhuurdersheffing niet zal drukken op vrijesectorhuurwoningen. Wat dat betreft is er geen drempel voor investeringen in deze sector. De hypotheekrenteaftrek wordt in de hoogste schijf afgebouwd en teruggegeven in de lagere schijven. Ook langs die route wordt een fiscale stimulans om schulden aan te gaan, afgebouwd. Ook door het feit dat je moet aflossen op hypotheek zijn de huizenprijzen voor koopwoningen inmiddels sterk in de buurt van die van huurwoningen komen te liggen. Dat totaalpakket maakt het speelveld gelijk. Ik heb de Kamer toegezegd dat ik een aantal acties zal ondernemen. Een daarvan is het overleg met de Nederlandsche Bank en institutionele beleggers. De heer Monasch vroeg daar ook naar. Wij krijgen eigenlijk geen klachten over knellende regelgeving, noch van de Nederlandsche Bank noch van institutionele beleggers, voor huurwoningen in Nederland. Er zijn algemene regels over het hebben van een gediversifieerd pakket en fatsoenlijke waarderingen, maar wij horen niet dat de regels specifiek voor beleggingen in huurwoningen knellen. Ik heb de Kamer beloofd om de heer Kroes te laten onderzoeken of institutionele beleggers een grotere rol kunnen gaan spelen bij het financieren van huurwoningen, zowel sociale huurwoningen als huurwoningen in de sociale sector. Die gesprekken lopen. Ik heb natuurlijk haast, maar ik kom pas bij de Kamer terug als er een concrete uitkomst is. Ik ben er zelf helemaal niet pessimistisch over, omdat met name pensioenfondsen altijd vragen om inflatievolgende beleggingen. Pensioenen moeten namelijk ook de inflatie volgen. Ook huren volgen de inflatie. Eigenlijk kun je zeggen: er zijn al twee verliefden, ik hoef ze alleen nog maar aan dezelfde tafel te zetten. Daar zijn we dan ook druk mee bezig. We hebben in het woonakkoord afgesproken dat er regels komen voor de verkoop van vrijesectorcorporatiebezit. Die regels zijn in concept over mijn bureau gegaan en volgens mij gaan die volgende week naar de Kamer. Ik zie mijn ambtenaren knikken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik weet niet of de opmerking dat huren de inflatie volgen, een wens of een constatering van de minister is. Volgens mij jagen de huren op dit moment de inflatie aan. De huren stijgen namelijk met twee keer de inflatie. Als je voor het gemak uitgaat van een gemiddelde huurquote van 25%, dan wordt de inflatie met ongeveer 0,5% extra verhoogd door de extra huurverhoging, althans voor huurders. Hoe moet ik de opmerking van de minister dus duiden?

Minister **Blok**: Ik begon mijn beantwoording hoopvol en zei: laten we het eens zijn over de feiten. In de sociale huursector was de wettelijke ruimte sinds 2007 inflatievolgend. Uit het Woononderzoek blijkt dat het feitelijk om tal van redenen iets hoger is geworden. In de vrije sector zijn de meeste huurcontracten aan de inflatie gekoppeld. Eigenlijk gaf ik dus meer een beschrijving van de wereld om mij heen dan dat ik een politiek statement maakte. Daarnaast constateerde ik dat pensioenfondsen traditioneel geïnteresseerd zijn in inflatievolgende beleggingen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zegt dus impliciet dat hij inflatievolgend huurbeleid in wezen gezond beleid vindt. Mag ik het zo samenvatten?

Minister **Blok**: De heer Jansen maakt opnieuw de stap van feitelijke constatering naar politieke wenselijkheid. Wat ik politiek wenselijk vind, is inmiddels in wetgeving vastgelegd. Ik doel op de afspraak uit het woonakkoord om afhankelijk van inkomen bovenop de inflatie een extra huurverhoging toe te staan, voor lage inkomens duidelijk minder dan voor middeninkomens en hoge inkomens. Lage inkomens kunnen bovendien gecompenseerd worden via de huurtoeslag. Dat is het politiek wenselijke deel. Dat is overigens nog steeds in lijn met de beschrijving die ik net gaf, namelijk dat het voor pensioenfondsen een aantrekkelijke belegging is. Dat antwoordde ik op een vraag van mevrouw Visser en de heer Monasch. Volgens mij is dat goed nieuws, hoe je politiek gezien ook naar de woningmarkt kijkt. Er is op dit moment namelijk behoefte aan kapitaal.

De heer **Monasch** (PvdA): Als het zo simpel was als de minister het schetst, namelijk dat pensioenfondsen geïnteresseerd zijn omdat de huren inflatievolgend zijn, dan was er in de afgelopen jaren al een veel groter aandeel geweest. De vraag is waarom dit niet het geval is. Wij kunnen op heel veel dingen wijzen, maar wij horen voortdurend één ding van pensioenfondsen en institutionele beleggers. Pensioenfondsen beleggen niet voor niks, maar zij beleggen een miniem deel van hun geld in Nederland. Het meeste geld gaat naar het buitenland. Het is voor ons een punt van zorg dat PGGM studentenwoningen in Engeland bouwt, maar dat het in Nederland niet bepaald opschiet. Wij horen steeds: wij mogen niet meer dan een bepaald percentage per sector in Nederland beleggen. Vervolgens wordt het ook nog eens gecategoriseerd onder «vastgoed». Omdat dit als een risico wordt aangeduid, ook vanwege de commerciële poot, mag men niet meer investeren. Ik hoor het graag als dit niet klopt, maar dit horen wij van institutionele beleggers. Kortom, als de wil er is – en ik geloof dat de wil er is – blijkt toch dat er niet wordt geïnvesteerd. Er wordt wel mondjesmaat geïnvesteerd, maar er kan veel meer worden geïnvesteerd. Ik zeg tegen de minister dat wij sterk het gevoel hebben dat er nog allerlei barrières zijn waardoor investeringen uitblijven.

Minister **Blok**: De Nederlandsche Bank hanteert beleggingsregels voor pensioenfondsen, die zowel betrekking hebben op de spreiding over landen als op de spreiding over categorieën. Die regels bestaan naast elkaar en zijn niet per se knellend voor investeringen in onroerend goed in Nederland. De keuze tussen investeren in onroerend goed in Nederland of in Engeland – de heer Monasch noemde studentenhuizen als voorbeeld –

valt binnen de categorie «onroerend goed». Dat kan dus niet knellen. Het kan hoogstens knellen in de keuze om te investeren in Nederland of Engeland. Dan kom je op de vraag waarin een belegger, in dit geval een pensioenfonds, het aantrekkelijk vindt om te beleggen. Studentenwoningen in Engeland zijn bij mijn weten niet gereguleerd. Dat heeft allerlei effecten die je politiek wenselijk of onwenselijk kunt vinden, maar een belegger vindt dat fijn omdat hij een hoog rendement heeft. Het financieren van woningcorporaties in Nederland is in feite staatsgegarandeerd door de achtervangconstructie. Bij beleggen in de vrije sector kom je op de discussie over het gelijke speelveld. Daar is iedere belegger gevoelig voor. In de motie van de heer Monasch staat ook dat voor een aantrekkelijk speelveld moet worden gezorgd. Tot nu toe vinden beleggers de Nederlandse vrijesectorhuurmarkt onvoldoende aantrekkelijk, omdat ze ervaren dat woningcorporaties voordelen hebben en daarmee in het vrijesectordeel opereren. Dat maakt het voor commerciële beleggers onaantrekkelijk. Dat heeft te maken met het bestaan van een garantie voor woningcorporaties waardoor zij goedkoop kunnen lenen. Soms biedt de gemeente voordelen in de vorm van lagere grondkosten. Het corporatiebezit is ook voor een belangrijk deel kwalitatief uitstekend. Een van de vragen van de heer Monasch ging daarover. Er is dus een grote voorraad van ongeveer 1 miljoen woningen die corporaties goed en met de beste intenties beheren. Er is ook geen verplichting om die woningen af te stoten. De heer Monasch vroeg ook daarnaar. Een belegger denkt natuurlijk wel: als ik in een plaats ga bouwen waar heel veel vergelijkbaar vastgoed is dat voor minder dan € 680 wordt verhuurd, moet ik om mijn financiering terug te verdienen voor een even grote en kwalitatief vergelijkbare woning € 800 vragen, en is het een onaantrekkelijke belegging geworden. Daarom is het van belang om het speelveld gelijkjer te maken. Dat alles bij elkaar maakt het voor beleggers tot nu toe onvoldoende aantrekkelijk. Er wordt overigens niet helemaal niet gebouwd. Het verschilt overigens ook van plaats tot plaats in Nederland. Het is wel onvoldoende aantrekkelijk gezien de grote vraag achter de horizon.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind het een tamelijk onnavolgbare redenatie. Er is een grote vraag naar vrijesectorhuurwoningen. Er zitten mensen klaar om naar die vrijesectorhuurwoningen te verhuizen. Het heeft er dus niets mee te maken dat andere mensen in een woning van goede kwaliteit zitten. Die mensen willen verhuizen, maar er zijn geen woningen. Daar heeft het mee te maken. Het kabinet moet zich ervoor inspannen dat er woningen gebouwd worden. Het betreft woningen voor een bepaalde doelgroep en daarom moet het woord «betaalbaarheid» in relatie tot huurwoningen scherper in het vizier van het kabinet komen. Een grote groep mensen vraagt om vrijesectorhuurwoningen, maar die worden niet gebouwd. Pensioenfondsen vertellen mij dat dit komt door belemmeringen van de Nederlandsche Bank en dan is dat dus de oorzaak. Daarnaast merk ik op dat mensen die € 45.000 of € 50.000 verdienen en terecht niet meer in een corporatiewoning kunnen wonen, geen vrijesectorwoning aangeboden krijgen. Dat is dan dus het probleem. Het is een aanbodprobleem en het kabinet moet zich daar meer op richten.

Minister **Blok**: We zitten op een kantelpunt. We komen uit een situatie waarin een belegger die geïnteresseerd is in vrijesectorhuurwoningen constateert dat op dezelfde markt bouwers actief zijn, namelijk woningcorporaties, die vergelijkbare woningen bouwen. Het betreft deels vrijesectorhuurwoningen – dat mag namelijk – en deels betreft het niet-vrijesectorhuurwoningen van zeer hoge kwaliteit. Het is als belegger natuurlijk zeer riskant om tot zo'n markt toe te treden. Je hebt namelijk hogere financieringskosten en biedt een product aan dat vergelijkbaar is met een product dat even verderop goedkoper wordt aangeboden. In de

huidige situatie is het achterblijven van de vrije huurmarkt dus sterk verklaarbaar door de manier waarop de woningmarkt tot op heden geordend is. In het regeerakkoord hebben we een flink aantal maatregelen afgesproken om het speelveld gelijkjer te maken. Wij constateren dat er op dit moment nog onvoldoende aanbod is, maar daarom nemen wij ook de noodzakelijke maatregelen. Ik onderneem inderdaad actie omdat ik het een dringend probleem vind. Het duurt alleen even voordat de regelgeving in wetgeving is vastgelegd. Ik maak daar grote haast mee en kom ook snel met wetgeving naar de Kamer. Het duurt ook even voordat beleggers zien dat de wetgeving is uitgehard en dat zij gaan investeren. Het is namelijk absoluut mijn ambitie dat zij gaan investeren. Overigens horen wij dat men ook in het buitenland waarneemt dat Nederland weer aantrekkelijker wordt. Die reuring begint te komen – dat lijkt mij voor iedereen goed nieuws – maar die moet wel worden omgezet in bouwactiviteiten.

Dan vroeg mevrouw Visser – ik was nog steeds bezig met de beantwoording van haar vragen – waarom bij de vergelijking van de woonquotes bij de koop geen onderhoudskosten zijn meegenomen. De Vereniging Eigen Huis heeft daarover een brief gestuurd. Daarin wijst zij erop dat het daardoor lijkt alsof de woonquotes van kopers veel lager zijn dan die van huurders. De hoogte van de onderhoudslasten is zo onzeker en die is zo moeilijk in te schatten dat dit de kwaliteit van het onderzoek echt geweld aan zou doen. De vraag hoe hoog de onderhoudslasten zijn, hangt zowel af van het type huis als de kwaliteit van het huis en de voorkeuren van de bewoners. Dat kan echt variëren van honderden euro's per maand tot bijna niets. Daar een gemiddelde van maken, leidt dus tot een enorme schijnzekerheid. Mevrouw Visser heeft dus gelijk als zij zegt dat we, als we een vergelijking maken tussen woonquotes van huurders en eigenaren, die onderhoudskosten in het achterhoofd moeten houden. Bij een slecht onderhouden jarentwintigwoning is dat zo anders dan bij een tien jaar oude nieuwbouwwoning dat het niet eerlijk zou zijn om dat in een onderzoek als feit mee te geven.

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens een brief van Vereniging Eigen Huis – ik kwam daarop terug in mijn eerste termijn – is op een vraag van GroenLinks-Kamerlid Linda Voortman geantwoord dat in het Woononderzoek Nederland 2012 een aantal vragen zou worden opgenomen om meer duiding te kunnen geven aan de onderhoudskosten. Dan kun je daarover meer gefundeerde, of liever, steekproefsgewijze uitspraken doen. Die toezegging is gedaan, maar daarvan wordt geconstateerd dat die nu niet is verwerkt in het woononderzoek. Kan de minister er nader op ingaan waarom dat niet is gebeurd?

Minister **Blok**: Daarop kom ik terug in tweede termijn. Ik weet uit mijn hoofd dat er wel degelijk een deel is overgenomen, maar dat wil ik precies beantwoorden. Daar kom ik dus nog op terug.

Ik kom bij vragen van de heer Monasch. In het interruptiedebatje hadden wij het voor een deel al over de vraag hoe ik aankijk tegen de verhouding tussen de vrijesectorhuur en sociale huur. Het is inderdaad zo dat de 1 miljoen woningen die qua kwaliteitspunten liberaliseerbaar zijn, niet gedwongen geliberaliseerd hoeven te worden. De afspraak in het regeerakkoord is dat in overleg met gemeenten bepaald gaat worden hoe het woningmarktbeleid eruitziet. Wel of niet liberaliseren is daarbij een centrale vraag. In het kader van de feiten die het woononderzoek moet leveren, kan ik ook niet heen om de constatering dat het gaat om 1 miljoen woningen en dat dit dus een aantal effecten heeft op de woningmarkt.

De heer Monasch wees terecht op de constatering in het onderzoek dat de aangescherpte hypotheekregels, gecombineerd met de prijs- en renteontwikkeling, er feitelijk toe leiden dat de woonlasten voor koopstarters op dit

moment, ook historisch gezien, heel betaalbaar zijn en dat dit goed nieuws is. Hij wees, evenals de heer Verhoeven, op een aantal voorzichtige positieve signalen. Iedere keer als ik ze zie, krijg ik natuurlijk ook een glimlach om de lippen, maar ik wil nog iets meer vaste grond onder de voeten krijgen voordat wij echt in gejuich uitbarsten. Maar inderdaad, er zijn meerdere signalen, ook signalen waarvan wij uit het verleden weten dat zij goeds voorspellen.

Het woononderzoek geeft positieve signalen af over de leefbaarheid. Overigens heeft het Sociaal en Cultureel Planbureau die eerder ook afgegeven in zijn onderzoek. Er komt binnenkort een Leefbaarometer, die hierop nog specifiek ingaat, naar de Kamer. Wij hebben ook afgesproken dat ik met een brief zal komen waarin ik mijn eigen visie op het leefbaarheidsbeleid in achterstandswijken zal geven, en breder op het grotestedenbeleid. Dat gebeurt allemaal binnen de speelruimte dat er na 2014 geen ISV-budget meer is. Tegelijkertijd bieden wij gemeenten veel meer mogelijkheden om toegesneden beleid te voeren door de decentralisaties rond bijvoorbeeld de Wmo, de AWBZ en de jeugdzorg. Daarop kom ik nog uitgebreid terug, maar ik ben het met de heer Monasch eens dat hier positieve signalen in staan.

De heer Knops vroeg naar mijn verwachtingen als de woningmarkt weer aantrekt. De woningmarkt is in feite een heel gedifferentieerd geheel. Ik dacht dat de heer Knops daar ook zelf specifiek op wees. Woningmarkten zijn heel regionaal. Het beeld is dat er in een strook van Amsterdam, midden door het land, langs Utrecht naar Eindhoven een toenemende woningvraag zal zijn en dat dit daarbuiten minder het geval zal zijn tot krimp aan toe. Wij zijn sowieso ver van een prijsexplosie; wij kijken naar de eerste, voorzichtige groene sprietjes. Die zal zich landelijk niet snel voordoen. Verschillende onderzoeken geven aan dat in deze strook kwantitatief nog wel opgaves bestaan. Daarbij is van belang dat er qua plancapaciteit, dus qua grond, in deze strook veel beschikbaar is en dat wij zo hier en daar te maken hebben met redelijk wanhopige gemeentebesturen en grondeigenaren die graag willen bouwen. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er bij een aantrekkende markt plotseling enorme prijsexplosies ontstaan. Wel moeten wij de planologische capaciteit natuurlijk goed in de gaten houden per regio, maar op dit moment is de opgave echt nog om de beschikbare grond te kunnen bebouwen. Ik was vanochtend nog op een congres over eigenbouw. Ik zeg dit niet om het er voor de heer Verhoeven nog een keer in te wrijven! Het was wel een erg leuk congres! Het schiet mij nu weer te binnen dat wij het daar gisteren over hadden. Daar vertelde onder meer wethouder Van Poelgeest van Amsterdam heel enthousiast hoe ze in Amsterdam, een van de gebieden waar de komende jaren nog krapte wordt verwacht, kavels beschikbaar stellen voor eigenbouw. Op dat moment zie je in Amsterdam de taferelen die wij een paar maanden geleden in Den Haag hadden, dat mensen op een luchtbedje gaan slapen om zo'n kavel te krijgen. Dat is op zich heel positief, maar dit geeft dus aan dat zorg voor een explosie – niet dat de heer Knops suggereerde dat die er meteen aan zit te komen – nu echt nog niet aan de orde hoeft te zijn.

De heer Verhoeven vroeg naar de samenhang tussen de vrijhuursector en de corporatiesector. In lijn met wat ik ook de heer Monasch al aangaf, hoeft een grotere vrije sector niet te betekenen dat het sociale deel van de corporatiesector kleiner wordt. Er is goede reden om aan te nemen dat de vraag naar middeldure woningen structureel zal toenemen. Dat heeft te maken met het afnemen van vaste contracten, het toenemen van ondernemerschap en de realisatie dat een woning niet zozeer een beleggingsobject is als wel een huis. De vraag zal dus naar alle waarschijnlijkheid aantrekken, maar kan gewoon boven op de huidige voorraad sociale huurwoningen komen. Wel is het nodig dat daarvoor voldoende vertrouwen wordt gegeven aan investeerders ten aanzien van het wegnemen van oneerlijke concurrentie.

De heer Jansen vroeg naar de ontwikkeling van de bijkomende lasten. De Kamer krijgt in het najaar nog een uitgebreider onderzoek naar de woonlasten. Volgens mij wordt dat ook in de brief vermeld. Dan wordt op basis van hetzelfde databestand nog een tandje dieper gegraven. Ik hoop hem daarover dan meer te kunnen zeggen.

Ik hoop dan ook iets meer te kunnen zeggen over de andere twee vragen van de heer Jansen over de verhouding tussen huur en inkomen, de mensen met huurquotes boven 50% en de mensen met een laag inkomen. Er zijn 70.000 mensen met een laag inkomen die toch een huur boven de liberalisatiegrens betalen. Er is een aantal redenen te bedenken waarom het voorkomt. Een groep die in de inkomensstatistiek grote sprongen laat zien, zijn zelfstandigen. Dat zijn honderdduizenden mensen in Nederland. Uit de inkomensstatistiek die zo nu en dan gepubliceerd worden buiten het woonbeleid, blijkt dat er mensen zijn met een inkomen onder het sociaal minimum of zelfs een negatief inkomen. In eerste instantie vraag je je dan af hoe dat in Nederland kan. Vaak zijn dit ondernemers die goede en slechte jaren afwisselen. Dit is dan dat deel dat slechte jaren heeft. Dat zal hier waarschijnlijk ook een deel van de verklaring zijn, maar wij zullen daar verder in proberen te gaan op basis van de bestanden die wij nu hebben.

De heer Jansen vroeg naar de achtergronden van mensen met een tijdelijk huurcontract. Ik heb net even gevraagd of wij daarover naar onze inschatting meer kunnen achterhalen, maar wij denken dat de gegevensbestanden daarvoor geen bronnen bevatten. Het blijft een kwestie van inschatten. Het zullen vaak studenten zijn of mensen die weten dat zij ergens tijdelijke huisvesting hebben, maar bij gebrek aan onderliggende data kan ik daarover niet meer zeggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat het wat betreft de WoON 2012-enquête klopt. Het was ook meer een suggestie. De SP-fractie zou het nuttig vinden dat er op dat punt nader onderzoek plaatsvindt. Dat kan natuurlijk ook via andere bronnen gebeuren. Wij weten dat deze groep moeilijk te bereiken is via enquêtes. Datzelfde geldt een beetje voor bepaalde migrantengroepen. Zij zijn vaak ondervertegenwoordigd. Daarvoor moet je extra je best doen. Ik kan mij voorstellen dat je op dat punt met andere strategieën moet werken om daarop überhaupt goed zicht te krijgen.

Minister **Blok**: Ik sluit niet uit dat er onderzoeksmethodes te bedenken zijn om deze groep te achterhalen, maar ik weet wel zeker dat ik dan een duur en ingewikkeld onderzoek moet organiseren. Ik heb er geen indicaties voor dat hiermee nu iets heel erg mis is. Op het moment dat die indicaties er zijn, ben ik graag bereid om daarnaar goed te kijken. Nogmaals, als ik nu een indicatie had dat wij het uit bestaande gegevens konden halen, had ik dat graag voor de heer Jansen gedaan. Wetend dat ik daar een apart onderzoek voor zou moeten organiseren met alle bijbehorende kosten, ben ik echt heel afhoudend. Dan moet ik echt meer indicaties hebben dat er iets heel stevig mis is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Er zitten in die populatie ook alleenstaande vrouwen met kinderen die om die reden bij herhaling moeten verhuizen. Iedere keer worden de kinderen van basisschool naar basisschool gesleept. Dat lijkt mij eerlijk gezegd niet ideaal, al zijn mijn kinderen inmiddels enige tijd van de basisschool af. Wellicht kan de minister eens bekijken of er mogelijkheden liggen bij het lopende onderzoek van universitaire instellingen of bij promotieonderzoeken om dit punt iets verder uit te diepen? Dat het geen simpel onderzoek is, onderschrijf ik, maar ik zou er wel graag meer van willen weten.

Minister **Blok**: Ik wil graag nog eens met de knappe knoppen bij ons om tafel gaan zitten, onder de randvoorwaarde die ik net schets, dat ik er geen heel duur onderzoek voor organiseer. Ik heb echter ook geen reden om, als er informatie over beschikbaar is en als die makkelijk te achterhalen is, die niet met de heer Jansen te delen. Ik kom er dus, binnen deze randvoorwaarde, op terug.

De heer Jansen deed de feitenvrije mededeling dat het kabinet tot doel heeft om kopen te bevorderen boven huur. Ik ben zeer benieuwd wat daarvoor de bron is, maar misschien kan hij dat aangeven in tweede termijn.

Iets concreter kan ik worden over de vraag van de heer Jansen wat de trend is in de huur- en koopsector. Ik maak er even een knip in. Ik heb daar geen doelstelling voor. Ik vind het van groot belang dat het grondwettelijk belang van wonen goed gestalte krijgt, maar dat vertaal ik niet in een planning voor de aantallen huur- versus koopwoningen. Wel volgen wij ook daar de trend en proberen wij die om te zetten in een middellange termijntrend. Een dergelijk onderzoek zit eraan te komen. Dat krijgt de heer Jansen in het najaar, maar daarin wordt meer geschetst wat er gebeurt dan dat ik daarvoor een harde doelstelling heb.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor de beantwoording in eerste termijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik moet zo dadelijk helaas naar een ander AO toe. Ik moet de vergadering helaas verlaten. Ik heb geen behoefte aan een tweede termijn, gezien de duidelijke antwoorden van de minister.

De **voorzitter**: U bent verontschuldigd. Ik kijk naar de andere leden. Volgens mij lag er een uitdaging in de richting van de heer Jansen. Ik ga even de woordvoerders langs om te bekijken of zij behoefte hebben aan een tweede termijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. De minister heeft toegezegd dat hij in zijn tweede termijn op een vraag van mij in eerste termijn zou terugkomen. Daar krijg ik graag een nader antwoord op, omdat juist dit onderzoek gebruikt gaat worden ten behoeve van het toekomstig beleid. De minister heeft in de beantwoording van de vragen meerdere malen aangegeven met een aantal zaken terug te komen. Een aantal vragen in de lijst staat nog open. Daarover heb ik de meer procedurele vraag wanneer wij de antwoorden daarop kunnen verwachten.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik blijf met een punt zitten, waarover wij het al hadden in een interruptie. Wij moeten bekijken hoe wij de institutionele beleggers meer kunnen verleiden. Wij proberen, ieder op zijn manier, zo veel mogelijk te kijken op basis van deze feiten. Dat is mooi aan dit AO. Die feiten zijn ook dat je gewoon gesprekken hebt met vertegenwoordigers van pensioenfondsen waarin zij bepaalde zaken doorgeven. Dat moet dan worden opgepakt. Ik vind dat wij dat hier dan aan de orde moeten stellen. Ik weet niet of wij voor het reces al de resultaten van de commissie-Kroes krijgen. Ik zou het echter buitengewoon hinderlijk vinden als wij – dat zeg ik ook als mede-indiener – voor de voeten geworpen blijven krijgen dat er obstakels blijven bij DNB en dat men wel wil, maar dat het er niet is. Ik blijf toch met een onbevredigend gevoel zitten. Dat bedoel ik niet in een aanvallende zin. Ik krijg de signalen, maar die komen verkeerd over of ze worden niet herkend. Ik wil dus bekijken hoe wij dit kunnen oplossen, want dit is het laatste dat er moet gebeuren.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ten aanzien van de prijsexplosie of de mogelijk forse prijsstij-

gingen die in het verschiet liggen, zeg ik nog het volgende. Ik heb dat punt gemaakt omdat in het verleden ook vaak gezegd werd dat dit niet zou gebeuren maar dan gebeurde het toch. Je kunt dus beter maar vooruitkijken en vooruit regeren. De vraag is toch hoe de minister aankijkt tegen het stuwmeer van verhuisplannen, zoals dat in het rapport beschreven staat. Lost dat zich vanzelf op? Kan dit regionaal wel leiden tot knelpunten? Misschien kan de minister daarop nog even reflecteren. Ik sprak in eerste termijn over het non-cyclisch beleid. We komen vanuit een situatie waarin alle indicatoren op groen stonden. Dat heeft tot een geweldige prijsexplosie geleid. Dat kunnen wij achteraf wel constateren. De politiek, wij dus, reageerde daarop door de zaak in te perken, omdat wij niet wilden dat het nog een keer zou gebeuren. Dat heeft in negatieve zin versterkend gewerkt aan de vraagkant, omdat de toegang tot de koopmarkt daarmee bemoeilijkt is. Op zichzelf begrijp ik de beweging, maar de vraag is waar nu nog knelpunten in de praktijk zitten waar mensen tegen aanlopen. Volgens mij moeten wij daar heel non-politiek en gewoon feitelijk naar kijken, zo zeg ik tegen de minister. Laat ik een knelpunt noemen. Het betreft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, die vanaf 1 april actief is. Je ziet daarbij dat mensen die bijvoorbeeld een studieschuld hebben en die deze voor 80% of 90% hebben afgelost, omdat er op basis van fictieve normen gerekend wordt, fictief worden aangeslagen alsof zij die studieschuld nog helemaal hebben. Daardoor kunnen zij behoorlijk minder lenen. Dat zegt dus niets over de daadwerkelijke bestedingscapaciteit van die mensen, maar wel over de ruimte die zij hebben. Ik heb daar documentatie over en ik heb mij daarin verdiept bij hypotheekverstrekkers. Mijn heel concrete vraag luidt dan ook of de minister bereid is om dat soort praktische knelpunten, zaken waarin wij te zeer zijn doorgeslagen, op hun merites te beoordelen, zodat uiteindelijk die mensen ook toegang krijgen tot de koopmarkt. Ik snap dat hij dat nu niet kan doen op basis van deze mondelinge interruptie, maar ik vraag hem om daarnaar te kijken. Dat kan ook weer een bijdrage leveren aan het ietwat matigen van de vraaguitval die heeft plaatsgevonden.

De **voorzitter**: Tot slot geef ik het woord aan de heer Jansen, die nog een uitdaging heeft.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Daar ga ik graag op in. Ik denk dat er de nodige aanwijzingen zijn dat het kabinet kopen nog steeds superieur acht aan huren. Dat is allereerst te zien aan de continuïteit van het beleid. Alles gaat door, tenzij het regeerakkoord zegt: wij gaan het anders doen. Volgens mij is niet gezegd: wij stappen af van het bevorderen van eigenwoningbezit. Het kabinet komt voortdurend met concrete maatregelen om het eigenwoningbezit te bevorderen. Bij het woonakkoord bijvoorbeeld werd nog extra geld gestort in de startersregeling. Ook gezien de bedragen die in de hypotheekrenteaftrek worden gestoken is er nog steeds sprake van een zeer ongelijke behandeling van huren en kopen, ook na implementatie van het regeerakkoord dat overigens een stap in de goede richting is. Het is feitelijk beleid dat het kabinet klaarblijkelijk nog steeds veronderstelt dat kopen superieur zou zijn aan huren. Dat is naar mijn mening niet stelselmatig door wetenschappelijk onderzoek bevestigd. Wetenschappelijk onderzoek laat zien dat het afhankelijk is van de situatie of dat positief of negatief uitpakt; de SP-fractie kijkt er ook op die manier tegen aan.

Ik dank de minister voor de verdere beantwoording. Ik heb nog een paar nagekomen vragen die ik in eerste termijn vergeten was. Kan de minister nog eens uitleggen hoe het kan dat wij volgens het Woononderzoek 2012 60.000 woningen te weinig gebouwd hebben en dat het tekort niet met 60.000 is toegenomen? Ik snap het niet.

Ik ga nog in op de schriftelijke vragen. In antwoord op vraag 12 wordt gemeld dat 58% van de gezinnen met kinderen en een belastbaar inkomen

onder de € 33.000 in een eengezinswoning woont. Dat betekent dat 42% in een flat woont. Denkt de minister dat die gezinnen daar uit enthousiasme voor kiezen of denkt hij dat dit een noodmaatregel is, omdat zij iets anders niet kunnen betalen? Hoe verhoudt zich dat dan met de puntentelling en het huurbeleid van dit kabinet, dat ertoe leidt dat eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen onder de € 33.000 onbetaalbaar worden?

Dan kom ik bij vraag 18. Is een woonquote van boven de 30% bij eenoudergezinnen in een huurwoning en van eenoudergezinnen in een koopwoning reden om nader beleid te overwegen of nader onderzoek te doen? De SP-fractie voelt daar wel voor.

Als antwoord op vraag 27 schrijft de minister dat het ministerie van BZK niet over cijfers over de wachtlijsten beschikt. Onderschrijft de minister wel de stelling dat het interessante informatie is om de vraag toch in kaart te brengen? In het algemeen betekent een lange wachtlijst veel vraag. Als de minister dit onderschrijft, kunnen we het woononderzoek dan niet aanvullen met dit type bronnen, om op dat punt meer helderheid te krijgen over de feitelijke omvang van de vraag en de variatie daarin? Vraag 36 heeft betrekking op scheefwonen. Voor de zekerheid: ik ga ervan uit dat wij in verband met scheefwonen vanaf nu over huur- en woonquotes spreken; dus niet meer over absolute inkomens, maar over percentages, zodat wij weten welk aandeel men gebruikt.

Vraag 55 van de schriftelijke vragen heeft betrekking op de spikkelwijken. De minister schrijft dat het niet bekend is welke wijken als spikkelwijken kunnen worden aangemerkt. Dat zijn dus de wijken waarin een deel van de huurwoningen verkocht is. De SP-fractie vindt dit een bijzonder interessant thema om nu te onderzoeken, omdat wij hiermee het stadsvernieuwingsprobleem van de komende 25 jaar aan zien komen. Kan de minister in het volgende woononderzoek, of misschien tussentijds, op dit punt nader onderzoek laten doen?

Minister **Blok**: Voorzitter. Mijn antwoord aan mevrouw Visser ging ongeveer in de goede richting. De beloofde vragen zijn gesteld en komen aan de orde in het woonlastenonderzoek, dat dit najaar naar de Kamer zal komen.

De heer Monasch sprak over de ongemakkelijke positie van institutionele beleggers die in zijn richting signalen afgeven over beperkingen die DNB zou opleggen. Ik zal die vraag expliciet aan de heer Kroes voorleggen, want het zit mij eigenlijk ook niet lekker dat er iets blijft hangen, alsof er onder het genot van de ene kop koffie iets anders gezegd zou worden dan bij de andere kop koffie. Die vraag moet dus expliciet beantwoord worden in het rapport.

De heer Knops ging nogmaals in op de vraag van de mogelijke prijsexplosie. Een aspect dat ik net niet genoemd heb maar dat wel van belang is, is dat er nu veel huizen te koop staan. Het is zeer plausibel om te veronderstellen dat onder die grote groep mensen met een verhuishwens – dat blijkt ook uit dit onderzoek – veel mensen zijn die hun huis niet te koop zetten. Die denken: ik hoef niet te verhuizen, maar ik zou het best willen; ik ga mijn huis nu niet te koop zetten. Het is dus zeer plausibel dat voorafgaand aan een aantrekkende vraag, het aanbod is aangetrokken. Voor de koopmarkt, waarop die prijsexplosie zich zou voordoen, geldt dus nog een heel belangrijke buffer. Verder hopen wij allemaal natuurlijk van harte dat die snel weer aantrekt.

Ik krijg graag de gegevens over de manier waarop de studieschuld wordt meegenomen bij de beoordeling van de leencapaciteit. Als ik die gegevens heb, zal ik schriftelijk antwoorden.

De heer Jansen zal mij nu en dan misschien moeten helpen, omdat hij een heel aantal vragen stelde. In ieder geval bevestigde hij mijn beeld dat zijn uitspraak dat het kabinet kopen bevordert, een politieke interpretatie was en niet gebaseerd was op uitspraken mijnerzijds. Het Economisch Instituut

voor de Bouw heeft aan het begin van de kabinetsperiode berekend hoe groot de bezuinigingen op de huursector en op de koopsector waren op grond van het regeerakkoord. Het waren overigens niet alleen bezuinigingen, want een deel daarvan wordt teruggesluisd. Uit dit onderzoek bleek duidelijk dat de huursector met kleinere ombuigingen te maken heeft dan de koopsector. De feiten bevestigen het beeld van de heer Jansen dus niet. Eerlijk gezegd kan ik dus constateren dat het wel bijzonder is dat het regeerakkoord en het woonakkoord na jaren van stagnatie knelpunten in zowel de huur- als de koopmarkt aanpakken. Dat proberen we natuurlijk zorgvuldig te doen vanwege de forse effecten die ingrepen altijd hebben; dat zien we ook. Maar we gaan wel degelijk gebalanceerd op beide markten in.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Misschien was het zijn opdracht niet, maar het EIB was vergeten om de 100% compensatie van de beperking van de hypotheekrenteaf trek door de uitschuif van de derde schijf, mee te tellen. Dat maakt de uitkomst van de rekensom net iets anders.

Minister **Blok**: Ik heb het EIB niet gevraagd om op een bepaalde manier een berekening te maken. Belastingverlaging komt natuurlijk bij de bevolking als geheel terug; dat zijn huurders, kopers, mensen met en zonder hypotheek. Die komt terug.

De heer **Paulus Jansen** (SP): In het woononderzoek is wel onderzocht hoe het tussen huurders en kopers verdeeld is. Daarbij zie je dat het uitschuiven van de derde schijf heel goed terecht komt bij de bezitters van een eigen woning. De compensatie is precies op de juiste plek terechtgekomen, waardoor het ze per saldo geen cent kost.

De **voorzitter**: Ik hoor niet echt een vraag, dus ...

Minister **Blok**: Dit is eigenlijk een discussie tussen de heer Jansen en het EIB. Volgens mij hangt het effect van die teruggave heel erg af van de vraag of je een hypotheek hebt, hoe hoog die is en dus van waar je in de schijflengtes bevindt. Het zal dus zelden een een-op-eenteruggave zijn; dat zou wel heel toevallig zijn. Dat wetsvoorstel gaan wij echter nog uitgebreid met elkaar bespreken.

De heer Jansen vroeg verder nog om een toelichting op de beantwoording van een aantal vragen. Hij vroeg waar de 60.000 huishoudens zijn gebleven, omdat er 200.000 huishoudens bij zijn gekomen en 140.000 extra woningen zijn gebouwd. Een deel van de huishoudens heeft kennelijk niet gekozen voor een zelfstandige woonruimte. Bij deze enorme aantallen is het ook niet mogelijk om precies aan te geven wie waar is gaan wonen; wij doen het niet helemaal op naam en adres. Wij constateren echter dat er enige flexibiliteit in de woningkeuze van mensen zit.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen, korte aanvullende vraag.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik was vorige week zondag in Brielle. Daar staat een huurwoningcomplex, met daarin drie kinderen die het afgelopen jaar weer bij hun ouders zijn gaan wonen, omdat zij hun huurflatje niet meer konden betalen of omdat ze werkloos waren geworden of omdat ze afgestudeerd waren maar nog geen baan hadden. Denkt de minister dat dit vrijwillige keuzes zijn of dat dit een ongewenste situatie is?

Minister **Blok**: Dat is voor mij een beetje moeilijk te beoordelen. U was in Brielle, ik niet. U had die vraag kunnen stellen. Natuurlijk maken mensen keuzes in hun leven, soms vrijwillig en soms door nood ingegeven. Dat kan de overheid niet altijd beïnvloeden.

Verder vroeg de heer Jansen wat ik vind van de constatering dat 42% van de gezinnen met kinderen in een flat woont. Mijn antwoord daarop is heel persoonlijk: ik ben geboren in een flat. Mijn ouders hadden een wooncarrière zoals die heel gebruikelijk is. Ze huurden eerst een flat, vervolgens spaarden ze netjes, daarna woonden ze in een doorzonwoning die ze met spaarcentjes en een hypotheekje kochten – het had ook een sociale huurwoning kunnen zijn – en daarna hebben ze nog een grotere doorzonwoning gekocht. Ik heb geen trauma overgehouden aan het feit dat ik in een flat ben opgegroeid. Ik vind dus niet dat er een landelijk beleid zou moeten worden gevoerd om te voorkomen dat gezinnen met kinderen in een flat wonen. Dat zou een onredelijke eis zijn, waarvan ook de feitelijke onderbouwing ontbreekt.

Ook is gevraagd naar de woonquote van eenoudergezinnen. Weliswaar zijn er op het gebied van wonen geen ondersteuningsmaatregelen voor eenoudergezinnen, maar er zijn wel specifieke ondersteuningsmaatregelen voor eenoudergezinnen. Het lijkt mij niet logisch om dat ook nog via het woonbeleid te gaan doen. Er zijn vele typen eenoudergezinnen. Een op de drie huwelijken eindigt in een scheiding. Dat is allemaal verdrietig genoeg, maar het geeft wel aan dat het niet een heel specifieke situatie is. Ik zou het beleid op dat terrein niet ook nog via het woonbeleid willen laten gaan.

Dan kom ik bij de vraag over de wachtlijsten. Zou het niet interessant zijn om daar meer over te weten? We weten van wachtlijsten. Ik hoop ook dat iedere corporatiedirecteur onder het genot van een kop koffie hetzelfde tegen u vertelt als tegen mij, namelijk dat wachtlijsten zo ontzettend vervuild zijn dat we er heel weinig aan hebben. Ze geven hoogstens een indicatie van de vraag, maar ook niet meer dan dat. Dat is een vervelende constatering. In Amsterdam is een interessant praktijkexperiment uitgevoerd. Zodra mensen € 10 inschrijfkosten moesten gaan betalen, nam het aantal ingeschreven woningzoekenden met de helft af. Dat geeft een indicatie van de enorme vervuiling van wachtlijsten. We kennen ook allemaal het strategisch inschrijven: je wordt 18 en je schrijft je maar vast in. Tegelijkertijd staan er ook mensen op wachtlijsten, van wie we eigenlijk vinden dat die zo snel mogelijk een sociale huurwoning zouden moeten hebben. Dat is ook de kernreden voor het beleid gericht tegen scheefhuren. Tussen de 600.000 en 700.000 huurwoningen worden namelijk bewoond door mensen met een goed inkomen, die daar ooit in terecht zijn gekomen toen ze nog een laag inkomen hadden. Nu zouden we de mensen op de wachtlijst een plekje in die woningen willen geven.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat praktijkvoorbeeld is mij ook opgevallen. Het probleem met de discussie over de lange wachtlijsten is wel dat ermee geschermd wordt. Er wordt gezegd dat er woningnood is en dat men vijftien jaar op een huis moet wachten. Dat wil ik allemaal heel serieus nemen. Als tegelijk echter blijkt dat je van die wachtlijst af gaat als je een tientje per jaar moet betalen, is het de vraag waar we het nog over hebben. Is het niet mogelijk om dat de volgende keer of tussentijds te onderzoeken of om bestaande onderzoeken bij elkaar te vegen, om een reëler beeld te krijgen van de wachtlijsten? Ik vind namelijk dat die wachtlijsten nu erg vervuild zijn en daardoor een onterecht belangrijke rol spelen in de discussie. Ook daarbij wil ik weten wat de feiten zijn. We moeten ons op de feiten kunnen baseren om te weten wat waar nodig is.

Minister **Blok**: Ik heb daar geen panklaar antwoord op, maar ik vind dat de heer Jansen en de heer Monasch een punt hebben. Het verschijnsel wachtlijsten leidt een eigen leven en domineert regelmatig de discussie, zodat ik er meer van wil weten. We hebben nu geen panklare oplossing, maar ik duik hier nog eens in, want het is belangrijk.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mag ik de minister dan een suggestie meegeven? Een nog betere indicator dan de wachtlijst is het aantal reacties op woningen; dat zijn actieve zoekers. Dan kun je ook zien welke prijsklassen en woningtypen gevraagd zijn. In de discussie over de eengezinswoningen of de huishoudens met kinderen kun je dan zien hoe de respons zich verhoudt. Dat lijkt mij een heel nuttige aanvulling op het overigens prima woononderzoek dat wij vandaag besproken hebben.

Minister **Blok**: Ik neem de suggestie mee, want volgens mij delen wij het gevoel dat wij hier toch iets meer van zouden willen weten. Ik kan geen enkele voorspelling doen over een termijn, omdat we daar niets panklaars voor hebben; de vraag is echter terecht.

Ook vroeg de heer Jansen om scheefwonen voortaan op basis van woonquotes te definiëren. Dat gaan wij niet doen, omdat wij geen normbedrag hebben van wat mensen aan wonen zouden moeten uitgeven. In de sociale huursector maken we daar wel een punt van, omdat wij als overheid vinden dat mensen ongeacht het inkomen over een goede woonruimte moeten kunnen beschikken. Langs de route van garanties en de huurtoeslag zetten wij daar overheidsmiddelen voor in. Daarvoor moeten wij waarborgen dat de inzet van die schaarse middelen echt terecht komt bij mensen met een kleine portemonnee. Om die reden maken wij een punt van het scheefwonen; dat doen wij niet omdat wij behoefte zouden hebben aan een norm voor wat mensen aan wonen uitgeven.

Tot slot vroeg de heer Jansen om meer onderzoek naar spikkelwijken. Ik was zelf vorige week in Heerlen, waar ik onder meer een wijk heb bezocht waar zich dit voordoet. Dat illustreert nog eens hoe verschillend de problematiek is. Daardoor wordt het onderzoek erg anekdotisch. Ik weet dat er in Lelystad ook een bekend voorbeeld is. Ik heb dus gewoon nog niet helder op het netvlies hoe je dat anders dan door de beschrijving van gevallen meer in de vorm van een onderzoek zou kunnen weergeven. Ik ken de heer Jansen ook als iemand die graag de wijk in trekt om te horen en te zien waar zich knelpunten voordoen. Dat lijkt mij ook hierbij een heel pragmatische en leuke insteek, om allebei de vinger aan de pols te kunnen houden.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is nog een vraag van mij blijven liggen; misschien had ik hem te impliciet gesteld. Wanneer kunnen we iets verwachten van de commissie-Kroes met betrekking tot de hypotheek? Is dat bekend?

Minister **Blok**: Het lastige hierbij is dat de heer Monasch en ik ongeduldig zijn. Dat is ook gezond, maar het uitoefenen van druk op partijen werkt niet goed. Vandaar dat ik geen datum prik, maar wel regelmatig met de heer Kroes om de tafel zit. Voor de zomer komt er een voortgangsbericht, maar ik kan niet beloven dat er dan ook een eindbericht is.

De heer **Monasch** (PvdA): Behalve met de corporatiedirecteuren drinkt u vermoedelijk ook weleens een kopje koffie met de heer Kroes. Het kan zijn dat hij in zo'n gesprek zegt wanneer hij verwacht klaar te zijn. Er komt dus een voortgangsbericht, waarin wij dan ook kunnen lezen wanneer hij verwacht met een definitief verhaal te komen?

Minister **Blok**: Ja.

De **voorzitter**: Daarmee zijn wij aan het eind gekomen van de beantwoording in tweede termijn. Ik dank nogmaals de minister. Ik heb een aantal toezeggingen genoteerd. Die neem ik graag met de leden door:

- de Kamer ontvangt de Leefbaarometer en de visie van het kabinet op de leefbaarheid in achterstandswijken;

- de Kamer ontvangt een uitgebreider onderzoek naar de woonlasten; dat zal in het najaar plaatsvinden;
- de minister komt terug op de vraag van de heer Jansen naar de tijdelijke huurcontracten, binnen de door de minister gestelde randvoorwaarden;
- er volgt nog voor de zomer een voortgangsbericht van de commissie-Kroes; de extra vraag wordt bij de commissie-Kroes neergelegd;
- er komt een reactie van de minister op de input van de heer Knops over de beoordeling van de leencapaciteit in relatie tot de studieschuld;
- de wachtlijsten worden nader bekeken en de Kamer wordt hierover geïnformeerd.

Ik heb bij dat laatste punt overigens geen datum of tijdspad gekregen.

Minister **Blok**: Nee, ik heb expliciet aangegeven dat ik dat ook nog niet kan.

De **voorzitter**: Dan wachten we dat even af; dat zal ongetwijfeld een keer terugkomen.

Ik dank de minister en zijn staf voor hun aanwezigheid. Ook dank ik de mensen op de publieke tribune voor hun aanwezigheid en hun belangstelling. Tot slot dank ik de Kamerleden voor hun input en voor de gevoerde discussie.

Sluiting: 14.35 uur