

Vergaderjaar 2008–2009

**27 562**

**Verstedelijkingsbeleid tot 2010**

**Nr. 33**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 15 juni 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft op 20 mei 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 26 februari 2009 over wijzigingen Nationale Hypotheekgarantie in 2009 (31 700-XVIII, nr. 66);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 8 april 2009 over financiële positie van koopstarters en de vergelijking van koopstarters en andere huizenkopers (27 562, nr. 24);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 17 april 2009 over uitstel toezending brief inzake crisispakket bouw- en woningmarkt tot 24 april aanstaande (27 562, nr. 25);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 24 april 2009 over uitstel toezending brief inzake de specifieke crisismaatregelen voor de Woningbouwmarkt (31 700-XVIII, nr. 81);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 8 mei 2009 over uitstel toezending brief inzake crisismaatregelen woning(bouw)markt en de realisatie van extra energiebesparing in de gebouwde omgeving (27 562, nr. 27);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 15 mei 2009 over crisismaatregelen woningbouwmarkt (27 562, nr. 26).**

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,  
Van Gent

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

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).

Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blankisma-van der Heuvel (CDA), Nicolai (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV), Willemsse-van der Ploeg (CDA) en Karabulut (SP).

**Voorzitter: Van Gent/Van Bochove**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn 8 leden der Kamer, te weten: Agema, Van Bochove, Van der Burg, Depla, Jansen, Van Gent, Van der Ham, Ortega-Martijn

en minister Van der Laan, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open de vergadering van de vaste commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. Wij hebben vandaag een zeer belangrijk onderwerp op de agenda: de kabinetsmaatregelen voor de woningmarkt in verband met de economische crisis. Wij hebben tot 19.00 uur de tijd en dan moeten wij ook echt stoppen, omdat er een ander algemeen overleg is gepland van Verkeer en Waterstaat, dus ik zal de tijd goed in de gaten houden. Ik stel een spreektijd voor van zeven minuten per fractie in eerste termijn. Ik verzoek u om het kort en krachtig te doen als u interrumpeert. De antwoorden daarop moeten ook kort zijn, zodat de minister alle tijd heeft om te antwoorden, want dat interesseert ons natuurlijk allemaal. Tot zover de huishoudelijke mededelingen.

Mevrouw **Agema** (PVV): Voorzitter. Mijn fractie was erg benieuwd naar de crisismaatregelen voor de woningmarkt, omdat in het crisisakkoord wel voorstellen zijn gedaan voor de bouw en het onderhoud van jeugdzorginstellingen, scholen en monumenten, maar niet van gewone woningen. De minister stelt terecht dat de situatie vraagt om een verstandige en vooral snelle, doeltreffende en doelmatige aanpak, maar het is nog maar de vraag of zijn pakket maatregelen voor de woningbouw hierin voorziet. Er is 395 mln. uitgetrokken voor stedelijke vernieuwing, maar de wijken zullen hierdoor niet verbeteren, omdat door het vernieuwen van de steden de bewoners niet worden verbeterd. Dit inzicht is vorige week bevestigd in het rapport «De baas op straat». Door stedelijke vernieuwing worden wel de bouwbedrijven en een deel van de 50 000 werknemers in de bouw aan het werk gehouden. Om die reden zullen wij deze investeringen dan ook steunen.

De duurzame investeringen van 320 mln. voor het isoleren van woningen en het zuiniger omgaan met energie leveren de consument aanzienlijk lagere woonlasten op. Daarvan zijn wij uiteraard ook voorstanders, maar waarom betalen de schathemeltjerijke woningbouwcorporaties dit eigenlijk niet, als het in belang van de bewoners is?

In de motie-Madlener is gepleit voor het recht op een energiezuinige woning. Jammer dat deze alleen door GroenLinks, D66, de Partij voor de Dieren en het lid Verdonk is gesteund. Kan de minister het idee van het recht op een energiezuinige woning nog eens in overweging nemen? Hoe is de verhouding van 12 mln. voor de eigenaar/bewoner en 320 mln. voor de woningbouwcorporaties eigenlijk tot stand gekomen? Zou het niet wat zijn om een wettelijk maximum te stellen aan de reserves die woningbouwcorporaties mogen hebben, zoals ook in een motie-Madlener is gevraagd?

Mijn derde opmerking betreft de maatregelen voor gedupeerde huiseigenaren. Wij staan achter de woonlastenfaciliteit. Behalve met een opsomming van wat er volgens de Leegstandswet al kan, komt de minister in dit blok met niet veel meer dan een probleemverkenning en overleg dat nog moet plaatsvinden met minister Donner van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Wij missen maatregelen om de woningverkoop uit het slop te halen en om de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te verhogen naar € 350 000. Hoe langer het kabinet wacht, hoe nijpender de situatie wordt. Deze maatregel zou de schatkist circa 40 mln. kosten. Dat moet minister Van der Laan toch kunnen regelen. Als de regering aan zet is om de gewone man of vrouw op de woningmarkt bij te

staan, is daarvoor geen maatregel meer geschikt dan het uitbreiden van de hypotheekgarantie, volgens vastgoedexpert prof. Eichholtz, de Vereniging Eigen Huis en MKB-Nederland.

Gordon Brown stopt met de steunmaatregelen voor banken die aan het overheidsinfuus hangen, als zij de tarieven voor hypotheekverstrekkingen niet naar beneden bijstellen conform de rentetarieven van de Europese Centrale Bank, de Euribor. Goed voorbeeld doet goed volgen, lijkt mij. Wij vragen de minister om het voorstel te onderzoeken om huurders het recht tot koop van hun eigen huurwoning te geven.

Met de stagnerende woningmarkt komt er minder overdrachtsbelasting binnen bij de overheid. De overdrachtsbelasting heeft een averechts effect op de stagnerende woningmarkt, omdat het veronderstelde terugverdien-effect vervalst bij een dalende huizenprijs. Kan de minister een rapportage aan de Kamer doen toekomen over de ontwikkeling van de overdrachtsbelasting?

De minister heeft geen voorstellen gepresenteerd voor de dalende bouwproductie en de toenemende leegstand. Er staan in ons land al meer dan 400 000 woningen leeg, leert het CBS ons. Daar moeten wij toch iets op verzinnen. Heeft de minister hier al over nagedacht? Belangrijke initiatieven met betrekking tot de dalende bouwproductie zijn het verminderen van de regeldruk en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. De commissie-Dekker heeft aardige aanbevelingen gedaan over het vereenvoudigen van bestemmingsplannen, het garanderen van de uitvoerbaarheid van nieuwe regels en geen lokale kop op landelijke regelgeving. Het is spijtig dat deze op de lange baan worden geschoven. Waarom eigenlijk?

Vandaag kregen wij een sympathieke brief van Adri Duivesteijn, wethouder van VROM in Almere. Hij toont aan dat particulier opdrachtgeverschap altijd doorgaat en niet afhankelijk is van 60% voorverkoop. Bovendien wordt de gemiddelde grondprijs aanzienlijk lager bij meer vrije kavels. Hoe staat het met de uitvoering van de breed aangenomen motie-Madlener/Agema, waarin wordt gevraagd om meer betaalbare vrije kavels in de Randstad en met de aangenomen motie-Madlener waarin wordt gevraagd om meer diversiteit bij nieuwbouwwoningen? Misschien zou het goed zijn om de toch al doodzieke bouwcultuur in dit land eens tegen het licht te houden. Een eenvoudige middenwoning in een Vinex-wijk kost in ons land al snel hetzelfde als een vrijstaande woning op 500 m<sup>2</sup> grond in België. De heer Madlener heeft hierom verzocht in een motie die niet is aangenomen. Het zou toch zinnig zijn om te weten hoe de torenhoge prijzen van nieuwbouwwoningen zijn opgebouwd. Graag hoor ik hierop een reactie van de minister.

Er zijn niet alleen veel vraagtekens te plaatsen bij de bouwcultuur als het gaat om individuele woningen, maar ook op macroniveau. Wij hebben voorstellen gedaan om van het Groene Hart een kloppend hart te maken, een Central Park, waarin alle bijzondere gebieden aan elkaar worden gekoppeld en de rest wordt ontwikkeld.

Het Groene Hart begint een paar kilometer buiten Den Haag. Het strekt zich in noordelijke richting uit tot Amsterdam en in zuidelijke richting tot Dordrecht. Door de ligging in het centrum van de rijkste regio van ons land is dit een van de meest waardevolle stukken grond op aarde. Wij hebben er door de beperkende regelgeving in de ruimtelijke ordening voor gezorgd dat dit gebied in de afgelopen halve eeuw onderontwikkeld is geraakt. De eigenaren van grond in dit gebied zijn in feite van hun eigendom bestolen, doordat de overheid zich het recht toekent om te bepalen dat de functie van dit gebied landbouw is en niet woningbouw. Dat resulteert in een systeem waarin de overheid met politieke beslissingen telkens te laat en te weinig nieuwe grond toewijst voor woningbouw. Dit zorgt al decennia voor woningnood en inefficiënt woonwerkverkeer in en om de Randstad, fraude en corruptie in de bouwsector en de vaak geestdodende architectuur van nieuwbouwwijken.

Na deze bondige analyse zal men begrijpen waarom ik wel eens heb gesproken van de sovjetsnit van onze woningbouw. 75% van het Groene Hart wordt gebruikt voor landbouw en vooral veeteelt. Het is niet de bedoeling om het hele gebied vol te bouwen. Dat is ook helemaal niet nodig om te voorzien in de verwachte woningbehoefte tot 2050, maar er is ruimte zodat een parkachtig Central Park tot bloei kan komen, met daaromheen rust en ruimte, zoals wij graag zouden willen, en voor de ontwikkeling van woningbouw, die in ons land zo hard nodig is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Dit kabinet heeft wel vertrouwen in een Amerikaan met een huis van een miljoen met een volledige hypotheek, die per direct, zonder consequenties, de sleutel van zijn huis en de bijbehorende hypotheek bij de bank kan inleveren en eenzelfde huis aan de overkant van de straat door de dalende huizenprijzen voor een half miljoen kan kopen. Via de miljardensteun aan de ING worden voor hem garanties afgegeven, terwijl het verlies op voorhand al duidelijk is. Minister Bos heeft dit zeer snel en bijzonder daadkrachtig besloten, zonder goed naar de risico's van de zogenaamde Alt-A-hypotheken te kijken en deze af te wentelen op de Amerikaanse overheid, de oorzaak van dit probleem.

Dit kabinet heeft totaal geen vertrouwen in een Nederlander met een huis van € 275 000, met een volledige hypotheek. Geen daadkracht, maar futloosheid, voor de Nederlandse burger, die er alles aan zal doen om zijn hypotheek te blijven betalen, omdat hij anders de rest van zijn leven op de blaren blijft zitten. Geen Amerikaans vertrouwen voor die Nederlander bij dit kabinet, maar dat bepleiten wij niet eens. Keer op keer wordt geweigerd om de breed aangenomen motie om de Nationale Hypotheek Garantie te verhogen naar € 350 000 uit te voeren.

De commissie-Van Rijn heeft duizend scenario's doorgerekend, er is een onderzoek van prof. Eichholtz en nog een onderzoek van dr. Brounen, maar dat is zogenaamd niet genoeg om de risico's in te schatten. Zelfs een deal om een langlopend conflict tussen Rijk en VNG over de NHG te beslechten helpt niet. Ook de herhaalde roep van praktijkexperts, van de Vereniging Eigen Huis tot MKB-Nederland, helpt niet om dit kabinet, dat de lege slogan «samen leven, samen werken» gebruikt, ervan te overtuigen dat verruiming van de NHG een perfect maatpak is voor de huidige situatie, met beperkte risico's voor het Rijk.

Dit kabinet en deze minister voor de Volkshuisvesting staan met hun rug naar de samenleving, in het bijzonder de woningmarkt en de eigenwoningbezitter. Dit kabinet en deze minister laten eigenwoningbezitters stikken, maar ook de starters die straks geen huis meer kunnen krijgen, omdat de bouwwereld is ingestort. Zij laten uiteindelijk ook de bouwvakkers in de steek en al die anderen die werk hebben dankzij de woningmarkt.

De heer **Depla** (PvdA): Begrijp ik de analyse van mevrouw Van der Burg goed? Stelt zij dat al die mensen die bang zijn dat zij hun oude huis niet kwijt kunnen of zich zorgen maken om hun baan, op de plaats rust houden en geen huis kopen, ineens wel een huis gaan kopen als de Nationale Hypotheek Garantie wordt verhoogd, hoewel zij daardoor niet meer zekerheid krijgen? Ik ben er erg voor om deze te verhogen, maar zij stelt er wel erg veel geloof in. Hoe zit dat?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dit kabinet ontkent de hele tijd dat dit zal helpen, terwijl alle partijen zeggen dat het helpt. Inmiddels is ook door wetenschappers aangetoond dat dit een belangrijk instrument is dat in elk geval zal helpen.

De heer **Depla** (PvdA): U geeft geen antwoord op mijn vraag. Mijn stelling betreft al die mensen twifelen of zij een ander huis gaan kopen, omdat zij

niet zeker zijn over hun baan of omdat zij bang zijn dat zij hun eerste huis niet kunnen verkopen. Wat worden zij wijzer van de Nationale Hypotheek Garantie? Ik ben overigens wel voor die verhoging, maar wij moeten wel alles in de juiste maat zien.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U weet ook dat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is en dat alle partijen zeggen dat dit bijdraagt aan het vertrouwen op de woningmarkt, omdat mensen dan verantwoord kunnen kopen en bepaalde zekerheden hebben, mocht het fout gaan met hun baan. In de afgelopen dagen is in de publiciteit ook uitgebreid ingegaan op de woonlastenfaciliteit die is gekoppeld aan de NHG.

De heer **Depla** (PvdA): Dan kan ik niet anders dan concluderen dat mevrouw Van der Burg geen antwoord op mijn vraag geeft. Het feit dat iemand een NHG krijgt, wil niet zeggen dat hij meer zekerheid heeft over zijn baan of over de aflossing van de hypotheek. Ik ben erg voor verhoging van de NHG, maar ik ben van mening dat je de boel voor de gek houdt als je zegt dat dit de belangrijkste maatregel is die de woningmarkt kan redden. Dan zie ik veel meer in de voorstellen die in de brief staan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik ben erg blij dat de heer Depla voor verhoging van de NHG is, want dan verwacht ik dat hij ook boter bij de vis doet om dat voor elkaar te krijgen, want wij wachten er al een halfjaar op.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben benieuwd welke wetenschapper heeft aangetoond dat dit helpt. Zou u die wetenschapper kunnen noemen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In het onderzoek van prof Eichholtz komt duidelijk naar voren dat dit helpt om de liquiditeitsproblemen op te lossen. Ook de heer Brounen heeft in onderzoek aangetoond dat dit zal helpen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, Eichholtz toont aan dat de risico's beheersbaar zijn als je dit zou doen, maar hij toont niet aan dat het helpt bij de ontwikkeling van de woningmarkt. Ik zal zo meteen ook wat over dit onderwerp zeggen, maar ik vind wel dat je dit juist moet formuleren. Er wordt niet aangetoond dat dit helpt, maar dat de risico's beheersbaar zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De heer Eichholtz heeft aangetoond dat de nieuwe ruimte heel snel werd opgevuld, als de NHG in het verleden werd opgehoogd, voor zover je dit soort dingen kunt aantonen. Het is dus wel degelijk een instrument dat helpt om mensen over de streep te trekken om de stap te nemen naar een eigen huis. Er is ook aangetoond dat mensen de NHG veel meer benutten in tijden van crisis dan bij een rustige situatie op de woningmarkt.

De heer **Van Bochove** (CDA): De vraaguitval die gaande is, wordt veroorzaakt door andere dingen: houd ik mijn baan nog wel, kan ik mijn hypotheek nog wel betalen, etc. Daardoor wordt de vraaguitval bepaald en niet door de NHG. U zult nog wel merken wat ik daar zo meteen over zal zeggen, maar dat is het feitelijke probleem.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik ben het ermee eens dat de vraaguitval wordt bepaald door onzekerheid over de baan en noem maar op, maar dit helpt wel om het vertrouwen te houden en mensen op een rustigere en veiligere manier die stap te laten maken.

Na de zomer zal blijken waar dit getreuzel en een halfjaar blablabla over de Woningmarktmonitor toe hebben geleid. De bouwwereld geeft aan dat

de portefeuille tot de zomer redelijk is gevuld, maar dat daarna enorme klappen zullen vallen, ook in aanverwante sectoren. Deze minister heeft zich publiekelijk voorstander betoond van de verruiming van de NHG naar € 350 000 tijdens vier overleg rondes met partijen in het veld. In ruim anderhalve maand heeft deze minister drie uitstelbrieven naar de Kamer gestuurd, want wij hadden eind maart al een brief, alvorens met deze zeer teleurstellende brief te komen. Deze brief had de minister ook direct na de kabinetsbrief van maart kunnen sturen, want er staat vrijwel niets anders in. De VVD-fractie kan dan ook niets anders concluderen dan dat de minister voor Volkshuisvesting niet op het ministerie voor WWI zit, maar kennelijk op het ministerie van Financiën. Waar hebben wij dit eerder gezien?

De VVD-fractie vraagt de coalitiepartijen hun verantwoordelijkheid te nemen en opnieuw als Tweede Kamer uit te spreken dat de NHG verruimd moet worden. Meer onderzoek is na een halfjaar niet te verkopen aan Nederland. Neem nu eindelijk eens een beslissing. Zeg ja of zeg nee en houd daaraan vast, want ook deze onzekerheid is slecht voor het land. Dieptreurig is het verder dat in deze tijd van onzekerheid fractieleiders van de PvdA en de ChristenUnie in TROS Kamerbreed voorstellen om aan de hypotheekrenteaftrek te gaan tornen. Wij weten allemaal dat dit in deze tijd ongeveer het slechtste voorstel is dat je kunt doen. Een kabinet is niet in staat om alle problemen op te lossen, maar een kabinet is er wel om te regeren en de problemen niet te verergeren. Graag hoor ik een reactie van de minister op deze uitspraak. Kijkt de CDA-fractie ernaar en laat zij dit gewoon gebeuren? Het pakket van deze minister is typisch het pakket van een minister die niets heeft met de woningmarkt en de bezitters van een eigen huis. De extra middelen voor energiebesparing gaan vrijwel uitsluitend naar de woningbouwcorporaties, terwijl bekend is dat juist particulieren over de streep moeten worden getrokken. De VVD-fractie pleit dan ook voor het stimuleren van renovatie, onderhoud en energiebesparing via een aftrekpost in de ib of verlaging van de btw naar 6%. De VVD-fractie heeft namelijk wel vertrouwen in de Nederlandse huisbezitter en heeft hiervoor tijdelijk een miljard gereserveerd in plaats van 400 mln.

De heer **Depla** (PvdA): We weten dat de VVD niet zoveel met corporaties heeft en daar 3 mld. per jaar wil weghalen. In de praktijk zien wij dat het heel moeilijk is om individuele burgers uit de bank te krijgen om energiebesparende maatregelen te nemen. In Haaglanden hebben zij daar ervaring mee. Daar hebben zij 265 000 mensen aangeschreven voor een aanbod waar enkele tientallen mensen op hebben gereageerd. Als het gaat om werk, het per euro zo veel mogelijk mensen aan de slag houden en zo veel mogelijk energie besparen, is de aanpak via de woningbouwcorporaties volgens mij vele malen kosteneffectiever. Dat moet u toch echt aanspreken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik denk dat mensen juist in deze tijd op zoek zijn naar een lagere energierekening en noem maar op en dat het een uitstekende maatregel zou zijn om de particulier te stimuleren. Het is prima om dat voor een deel via de corporaties te doen, maar wij pleiten ervoor om dat anders te verdelen. Doe eens wat voor de inwoners van Nederland in plaats van voor de instituties. Is de minister bereid om tot een andere verdeling te komen van deze middelen, zodat de particulieren er veel meer van kunnen profiteren?

De heer **Depla** (PvdA): Versta ik mevrouw Van der Burg goed dat huurders geen inwoners van Nederland zijn?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, dat verstaat u niet goed. Ik maak het punt dat het op dit moment alleen via de corporaties gaat en dat zijn instituties, dat zult u toch met mij eens zijn.

De VVD-fractie heeft er diverse keren voor gepleit om de boete op verhuizen tijdelijk te halveren, omdat deze extra negatief doorwerkt op de huizenmarkt, zeker als de prijzen dalen dan wel stabiel zijn. Kan de minister uitleggen waarom met geen woord over deze maatregel wordt gerept in het crisispakket? Kan de minister verder toelichten waarom er niets wordt gedaan aan extra kleinschalige locaties en particulier opdrachtgeverschap? Juist in deze tijd vormen zij een mogelijkheid om de bouw door te laten gaan en het mkb te ondersteunen.

Tot besluit. Het is werkelijk treurig dat de Kamer drie keer een uitstelbriefje krijgt, twee geplande debatten naar achter moeten worden verplaatst en de minister voor Wonen, Wijken en Integratie met een brief komt die ook eind maart al verstuurd had kunnen worden, omdat er vrijwel niets nieuws in staat. Over wat er in staat, moet nog veel overleg plaatsvinden. Deze minister laat zich helaas het Wouter Bos insturen wat betreft de NHG. Er regeert een kabinet in Nederland dat meer vertrouwen heeft in een Amerikaanse landgoedbezitter dan in een gewone Nederlandse huizenbezitter, die verplicht is zijn hypotheek af te betalen. Dat vind ik het toppunt van wantrouwen.

De **voorzitter**: Ik meld nog even dat de heer Van der Ham van de D66-fractie niet aanwezig is, omdat hij in een ander overleg zit, maar wel komt.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Eindelijk bespreekt de Kamer het pakket maatregelen voor de woningmarkt. De ChristenUnie onderschrijft de uitgangspunten die bij dit pakket zijn gehanteerd, namelijk een effect op de werkgelegenheid voor de korte termijn, woningbouw, kosteneffectiviteit, snelle invoering, lage uitvoeringskosten en last but not least de bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen van dit kabinet. Voordat ik op de diverse voorstellen inga, vraag ik meer in het algemeen of deze maatregelen voldoende zijn voor het weer op gang brengen van de woningmarkt. Dat weten we pas achteraf, maar we moeten ons wellicht nu al voorbereiden op verdergaande maatregelen.

Het kabinet houdt de vinger aan de pols. Ik ben benieuwd welke vingers dat dan zijn. Er zijn nu twee maal maatregelen voor de woningmarkt gepresenteerd. Wordt het driemaal is scheepsrecht? De fractie van de ChristenUnie vindt het lastig dat verschillende maatregelen nu wel zijn aangekondigd, maar nog niet zijn uitgewerkt. Dit geldt zelfs voor de reeds eerder aangekondigde aanpassing van de woonlastenfaciliteit. Voor herstel van vertrouwen in de woningmarkt is het nodig dat de maatregelen snel helder zijn. Deelt de minister de mening dat het steeds presenteren van kleine maatregelen juist het vertrouwen kan schaden, omdat kennelijk nog meer nodig is?

Wat dit betreft heb ik er wel waardering voor dat nu is gekozen voor een integrale brief, maar ik mis in dit stuk een analyse van mogelijke wettelijke drempels die kunnen worden weggenomen, zoals bij het tijdelijk verhuren van woningen die zijn bestemd voor de verkoop. In de brief wordt melding gemaakt van een gesprek met banken over de Leegstandswet. Is de huurbescherming bij tijdelijke verhuur tijdens een economische crisis niet ook een te grote drempel? De fractie van de ChristenUnie wil graag een nadere analyse van de belemmeringen voor het al dan niet tijdelijk omzetten van koop in huur.

Dan kom ik op de voorstellen. Over de investeringen in duurzaamheid spreken wij volgende week. Vanzelfsprekend is de ChristenUnie blij met dit accent in het pakket. Overal in het land komen projecten stil te liggen als gevolg van de economische crisis. Daarbij moet duidelijk worden onderscheiden of dit komt door vraaguitval, financieringsproblemen of een combinatie daarvan. Het stimuleringsbudget moet volgens de fractie van de ChristenUnie vooral worden gericht op de financieringsproblematiek. Hoe zorgen wij ervoor dat projecten waar voldoende vraag naar

is, maar die nog niet voldoen aan de strenge verkoopcriteria van de banken, toch van de grond komen? Het is logisch dat er in de huidige situatie enige vraaguitval is en dat vooral herstel van vertrouwen nodig zal zijn.

Hoe wil de minister het stimuleringsbudget gaan inzetten? Ik voorzie een hele rij projecten die gemeenten aandragen, die allemaal op de een of andere manier getoetst moeten worden. Wil het budget een succes worden, dan zal hierover snel moeten worden besloten. Maatwerk kost immers tijd. Verder mag het geen staatssteun zijn. Hoe ziet de minister dit? Wat betekent precies de toezegging van de gemeenten over het grondbeleid, aangezien zij in de meerjarenramingen wel rekening houden met de inkomsten uit grondverkoop?

Ik zou graag van de minister willen weten wat bij dit alles de positie van de banken is, vooral van ING en Fortis, die zijn geholpen door het Rijk. De banken opereren niet alleen als kredietverstrekkers voor particulieren, maar ook voor bouwers. Zij zijn in bepaalde gevallen zelf projectontwikkelaars en hebben dus vaak een directe rol bij het vertragen van projecten. Er komt een analyse van de gedupeerde huishoudens. Ik deel de mening van het kabinet dat zij allereerst een eigen verantwoordelijkheid hebben. Wij hebben echter wel te maken met een bijzondere situatie. Mijn fractie vraagt zich af of de aanpassing van de woonlastenfaciliteit voor deze groep de oplossing is. Wij bereiken hiermee immers alleen de mensen die een huis met een NHG hebben gekocht. Voorkomen moet worden dat de aanpassing van de woonlastenfaciliteit leidt tot verergering van de problemen, want de schuld neemt daardoor wel toe.

De maatregelen van het kabinet zijn vooral gericht op het stimuleren van het aanbod, maar wij moeten de vraagzijde niet vergeten. Het kabinet laat nog in het midden of de hoogte van de NHG wordt aangepast. Wanneer komt de minister met het onderzoek naar de financiële risico's en mogelijke budgettaire consequenties? Wat zijn de vragen die het kabinet heeft? Is er al enig zicht op wat verhoging van de NHG betekent voor de risico's voor gemeenten en Rijk? Ik vraag mij af wat de eventuele verhoging betekent in relatie tot de inkomensnormen bij de NHG. Het simpelweg verhogen van de kostengrens kan mensen juist verleiden een hoger bedrag te lenen. Dat lijkt de fractie van de ChristenUnie onwenselijk. Wat is het effect van verhoging van de grens van de NHG op de totale hypotheekmarkt?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik meen mij te herinneren dat u de vorige keer tegen verruiming van de NHG-grens hebt gestemd. Gezien uw betoog vroeg ik mij af of u nu voor of tegen verhoging bent of dat u het nog niet weet.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): U hebt gemerkt dat ik veel vragen heb gesteld en dat betekent dat je het nog niet weet. Zodra ik meer informatie krijg, kan ik daar een beter antwoord op geven. U hebt zelf ook gezegd dat er bepaalde signalen zijn dat dit misschien beter zal zijn, maar dat weet ik niet. Ik blijf even wachten op het onderzoek. Met u hoop ik dat dit eventueel positief zal uitwerken.

Dit voorjaar zou er een oplossing komen voor de achtervangproblematiek. Heeft de minister al overeenstemming bereikt met de VNG over de adviezen van de commissie-Van Rijn?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De crisis slaat hard toe in de bouw. Veel mensen raken hun baan kwijt en bouwprojecten vallen stil. Met een budget van ongeveer 400 mln. in 2009 en 2010 wil het Rijk gemeenten, projectontwikkelaars, verhuurders en bouwers helpen om zo veel mogelijk woningen te blijven bouwen. Daarbij benadruk ik dat marktpartijen en gemeenten niet alleen naar elkaar moeten kijken en de hand moeten ophouden, maar zich ook moeten afvragen wat zij zelf kunnen doen. De



belastingbetaler moet niet opdraaien voor de verliezen van projectontwikkelaars en vastgoedhandelaren die gewoon veel te veel geld voor de grond hebben betaald, omdat zij dachten dat altijd weer terug te verdienen. Bouwprojecten krijgen daarom alleen maar steun van het Rijk als ook gemeenten, projectontwikkelaars en betrokken corporaties een bijdrage leveren. Op die manier wordt een veelvoud van het bedrag van 400 mln. dat het kabinet beschikbaar heeft gesteld, extra geïnvesteerd in woningbouw en werkgelegenheid. Zo wordt ook voorkomen dat projecten waar op termijn geen vraag naar zou zijn, op kosten van de belastingbetaler worden gerealiseerd. Het adagium van dit kabinet «samen werken, samen leven» moet nu zijn kracht gaan bewijzen. Alleen als meerdere partijen samen de schouders eronder zetten kunnen we het verschil maken. Het is crisis, dus we moeten snel acteren. Dat kan voor een bedrijf net het verschil zijn tussen failliet gaan of blijven bestaan.

Wat de fractie van de PvdA betreft moet de regeling waarover wij nu spreken, half juni open kunnen gaan. Gemeenten stellen prioriteiten voor projecten die zij indienen, waarbij het geld voor rijksmonumenten volgens mij onder dezelfde regeling moet vallen. In de eerste tranche moeten volgens ons alleen projecten in aanmerking komen waarvan zeker is dat binnen twee maanden de schop in de grond kan, waarbij de initiatiefnemers hebben aangetoond dat ze zelf ook een substantiële bijdrage leveren en dat het project zonder de steun van het Rijk niet van de grond kan komen. Dan moet het Rijk binnen twee weken duidelijkheid geven of het project wel of niet door kan gaan. Zo zou je elke maand een nieuwe tranche kunnen openen, zodat er niet eerst drie maanden lang projecten worden ingediend en er daarna drie maanden lang wordt uitgedeeld, met als gevolg dat je een halfjaar niets doet.

Wat mij betreft komt er elke maand een nieuwe tranche; tot oktober voor projecten waarbij de schop dit jaar of volgend jaar de grond in kan. Aan het eind van het jaar kunnen er projectvoorstellen worden ingediend die wat meer tijd kosten, bijvoorbeeld omdat er herontwikkeld moet worden van koop naar huur. Bij de beoordeling van de projecten is het hoofdpunt behoud van banen in de bouw. Als er meer projectvoorstellen worden ingediend dan waarvoor er geld is, moet prioriteit worden gegeven aan projecten waar aannemers aan mee doen die leer-werkbedrijf zijn. Dan kunnen wij ook het andere doel bereiken om zo veel mogelijk stageplaatsen te behouden. Verder moet prioriteit worden gegeven aan projecten waarbij particuliere bouwers een belangrijke rol spelen, zoals in Almere. Volgende week worden er weer kavels verkocht in Almere. Ik ben heel benieuwd of het daar weer storm gaat lopen en of de rest van de bouwwereld daar ook eens naar gaat kijken. Graag hoor ik een reactie van de minister of dit voorstel aansluit bij zijn eigen plan. Kan de regeling half juni worden opengesteld? Van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars heb ik gehoord dat er veel projecten op de plank liggen. Daar moeten zij vanaf.

Omdat vooral de bouwproductie in de koopsector inzakt, zouden de corporaties vooral moeten worden gestimuleerd om te bouwen voor de sociale huursector. Aedes bouwt geen woningen, maar de woningbouwcorporaties wel. Er moet niet worden gewacht op een overeenkomst maar de kredietverlening voor corporaties moet vanaf morgen makkelijker worden gemaakt. Dat wil zeggen dat de WSW-borgingsgrens moet worden verhoogd naar stichtingskosten van 250 000 euro. Voor koopwoningen moet er een tijdelijke ophoging komen van de kosten die van projectontwikkelaars worden overgenomen. Het moet ook makkelijker worden gemaakt voor corporaties om geld te lenen bij pensioenfondsen via het EMTN-programma. Ik hoor graag of de minister bereid is om dat snel open te stellen en niet te wachten tot er overeenstemming is. Over de hypotheekgarantie hebben wij net al gediscussieerd. Ik sluit mij aan bij wat de heer Van Bochove hierover gaat zeggen. Dat is een beetje

raar, omdat hij na mij komt, maar ik heb voor de vergadering al gezien wat hij hierover gaat zeggen. Dat bespaart ons weer tijd. Het stimuleren van energiebesparing bij bestaande woningen is goed voor de werkgelegenheid, het milieu en de portemonnee van mensen. Er komt een krediet om particulieren te stimuleren om te investeren in energiebesparende maatregelen. Positief is dat het kabinet de btw wil verlagen op isolatiemaatregelen in de particuliere woningbouw. De uitwerking komt in de vergroeningsbrief van het kabinet. Namens de fractie van de Partij van de Arbeid zeg ik nadrukkelijk dat wij willen dat deze maatregel per 1 juli ingaat, omdat de overige maatregelen in de vergroeningsbrief pas per 1 januari ingaan. Volgens mij werkt dat contraproductief. Als je nu zegt dat iets pas per 1 januari ingaat, gaan mensen niet sneller aan de slag, maar gaan zij zitten wachten. Wij willen hierover snel duidelijkheid. Wij gaan ervan uit dat de brief in mei komt en dat daarin staat dat het per 1 juli ingaat.

Ook verhuurders worden door het kabinet met een energie-investeringsaftrek ten bedrage van 320 mln. gestimuleerd energiebesparende investeringen te doen. Dat is zeer effectief, want zij kunnen op korte termijn grotere klappen maken, zoals ik daarnet ook heb gezegd. Daarnaast moeten wij ook nog andere dingen doen om verhuurders te stimuleren, zoals het aanpassen van het puntensysteem voor het waarderen van huurhuizen. Wanneer krijgen wij dat?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Hoe ziet u het uitstelbriefje dat ons heeft bereikt over het woningwaarderingssysteem in relatie tot het stimuleren van die verhuurders? Wij hebben een brief gehad over uitstel.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is een heldere vraag waarop ik een helder antwoord zal geven. Ik wil dat zo snel mogelijk hebben, want naast de energiebesparingsaftrek die verhuurders aan de gang zet, is het ook belangrijk dat het puntenstelsel wordt aangepast. Het ene werkt ook zonder het andere, maar samen werken zij beter.

Dan kom ik op de gedupeerde huizenbezitters. Het kabinet zet zich ervoor in dat huishoudens die zijn gedupeerd door de economische crisis en de stagnatie op de huizenmarkt, niet tussen wal en schip geraken. Daarom is het goed dat huiseigenaren met een hypotheekgarantie door die betalingsfaciliteit meer tijd krijgen om betalingsproblemen als gevolg van bijvoorbeeld het verliezen van hun baan of het niet tijdig kunnen verkopen van de oude woning te voorkomen. Dat is heel belangrijk, want dan hoeven ze hun huis niet uit. Dat is namelijk niet alleen een financieel drama, maar ook een persoonlijk drama, zeker omdat een vervangende huurwoning in deze tijd ook niet te vinden is.

Mensen die geen NHG hebben, kunnen niet van deze faciliteit gebruikmaken. Deze mensen zijn ten einde raad als ze hun woonlasten niet kunnen betalen. Banken dreigen met deurwaarders en gedwongen verkoop in plaats van dat ze deze mensen iets eerder opzoeken en ze tijdig helpen. Hypotheekverstrekkers en banken hebben de laatste jaren fors verdiend aan veel te ruimhartige hypotheekverstrekking. Nu mensen op de blaren komen te zitten, geven zij niet thuis. Is de minister tegen die achtergrond bereid om de banken en hypotheekverstrekkers aan te spreken op het opzetten van een vergelijkbare woonlastenfaciliteit als voor de NHG-bezitters? Zij hebben er jarenlang genoeg geld aan verdiend. De Vereniging Eigen Huis vindt dit ook een goed idee. De Rabobank heeft al beloofd zo'n faciliteit in het leven te roepen, dus het moet makkelijk voor elkaar te krijgen zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Sympathiek dat u ook voor de gedupeerde huizenbezitters opkomt. Dat is inderdaad een heel groot probleem. Als de banken hun verantwoordelijkheid nemen, bent u dan bereid om als overheid ook een duik in het zakje te doen, bijvoorbeeld doordat de

dubbele hypotheekrenteaftrek niet na twee, maar na drie jaar vervalt als iemand zo in de problemen zit? Ik heb daarover een motie ingediend, maar daar hebt u niet voor gestemd en de situatie is sindsdien verergerd.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb iets verderop in mijn tekst staan dat ik het een goed idee om dat uit te breiden, als tegenprestatie, maar dan vind ik wel dat de banken over de brug moeten komen. Zij zijn al jaren medeverantwoordelijk voor te risicovolle hypotheeken, dus zij moeten er mede voor zorgen dat die mensen niet tussen wal en schip geraken. Het is handig om zo'n instrument achter de hand te hebben om de banken over de streep te trekken, maar ik vind dat wij ook moeten zeggen dat het niet altijd via het «voor wat, hoort wat-principe» gaat. In deze moeilijke tijden kunnen wij ook wel eens tegen instellingen en bedrijven zeggen dat zij niet eerst moeten vragen wat de overheid voor hen doet, want de overheid betalen wij met z'n allen. Laten die instellingen ook een keer gewoon wat doen. Wat betreft de mensen die twee huizen hebben, krijg ik te veel signalen dat banken terughoudend zijn met het toestaan van tijdelijke verhuur van woningen. Mensen moeten hun woning kunnen verhuren om dubbele woonlasten te beperken, als zij hun oude huis niet verkocht krijgen. Kan de minister de banken achter de broek zitten, zodat zij dat wel gaan doen? Ik hoor ook dat gedupeerden meestal bot vangen als ze bij het gemeenteloket komen en vragen om een vergunning voor tijdelijk verhuur. De dienstdoende ambtenaren weten nog van niks en moeten snel beter worden geïnformeerd. Ik hoorde dat mensen in drie gemeenten (in Soest, Schiedam en Den Haag) een vergunning voor een jaar kregen. Wat gaat de minister daaraan doen? Wij krijgen veel verhalen en telefoontjes dat het hopeloos is en dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd. Het zou goed zijn om één punt te hebben waar mensen terecht kunnen als alle instanties het laten afweten, zodat mensen kunnen worden geholpen in plaats van thuis te blijven zitten en de enveloppen niet meer open te maken. Dan wordt voorkomen dat de problemen alleen maar groter worden. Graag een toezegging.

Het wordt wel eens vergeten, maar de huurders in dit land kunnen ook hun baan kwijtraken. Het zou goed zijn als de minister in deze tijden met organisaties van particuliere verhuurders afspraken zou maken dat mensen niet zomaar op straat worden gezet, maar dat wij daar ook iets aan kunnen doen. Met woningbouwcorporaties hebben wij die gelukkig al.

De woningmarkt was al ziek voor de kredietcrisis. Het aantal verkochte woningen daalt sinds 2007 en starters kunnen het allang niet meer betalen. Het piramidespel is voorbij. Ook als de crisis dadelijk voorbij is, kunnen gemeenten hun begroting niet meer sluitend krijgen met woningbouw. Ontwikkelaars kunnen niet meer oneindig hoge bedragen bieden voor grond en vastgoed en woningbezitters kunnen er niet meer van uitgaan dat hun woning almaar meer waard wordt. Wonen wordt weer een gebruiksvoorwerp in plaats van een beleggingsobject dat altijd in waarde stijgt. Er moeten niet alleen crisismaatregelen worden genomen, maar er moet ook vorm worden gegeven aan een andere bouweconomie, zodat nieuwbouwwoningen weer betaalbaar worden voor onderwijzers, verpleegsters en politieagenten. Wij hebben hier de vorige keer ook over gediscussieerd, mede in het licht van het particulier opdrachtgeverschap. De crisismaatregelen hebben de hoogste prioriteit, maar de volgende stap zijn voorstellen om de bouweconomie echt te moderniseren, want de tijden van vroeger keren niet meer terug.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De gang van zaken sinds 18 februari tot de dag van vandaag verdient bepaald niet de schoonheidsprijs, en dan druk ik mij eufemistisch uit. Als het gaat om visie op de woningmarkt en de inzet van middelen is er kennelijk nog steeds sprake van forse verschillen van inzicht tussen de minister van Financiën en de

minister voor WWI. Dat leidt ertoe dat er een brief ligt met een aantal hoofdlijnen van beleid, maar zonder ook maar het begin van concrete uitwerking. Ik moet zeggen dat de CDA-fractie hierover ronduit teleurgesteld is. Er zijn behoorlijke bedragen beschikbaar gesteld, zoals 320 mln. voor energiebesparing. Hierover wordt over veertien dagen een AO gehouden, dus dat laat ik rusten. Voor de versteviging van de stedelijke vernieuwing, het grotestedenbeleid en de wijkaanpak is bijna 400 mln. beschikbaar. De CDA-fractie is hierover op zichzelf wel tevreden, zoals wij in het debat over het beleidsakkoord hebben laten weten. Twee maanden na dat akkoord staat in de brief nog geen woord over de concrete toedeling aan projecten. Is er sprake van verdeling van middelen naar regio's, naar grote dorpen en steden, naar groeikernen of naar krimpgebieden? Krijgt elke gemeente iets? Krijgen wij naast Vogelaarwijken nu ook Van der Laanwijken? Hoe wordt dat allemaal verdeeld?

Ik citeer uit de brief: «Als gevolg van de kredietcrisis dreigen projecten stil te komen liggen. Daarbij gaat het om op zichzelf kansrijke projecten die op dit moment worden uitgesteld door de vraaguitval of door financieringsproblemen.» Wat betekent dit nu in rond Nederlands? Wij gaan toch geen projecten realiseren waar geen vraag naar is? Wat wordt er nu precies opgelost bij die financieringsproblemen? Waar gaat het geld concreet naartoe? Is er nog verschil in de verdeling of toewijzing van 150 mln. voor locatiegebonden subsidies (DLS) en 245 mln. nieuw geld? Wanneer wordt de Kamer daarover geïnformeerd?

Uit de brief krijg ik de indruk dat de minister het voorstel uitwerkt en de gemeenten verder hun gang laat gaan. De Kamer wordt in de hele brief niet meer genoemd. Dat is voor de CDA-fractie niet acceptabel. Zij wenst met de minister van gedachten te wisselen voordat onomkeerbare stappen worden gezet bij de verdeling en de toedelingsgrond van de middelen. Is de minister voornemens om de start van de projecten nog dit jaar te laten plaatsvinden?

Er is ook onduidelijkheid over een intrigerende zin in een ander deel van de brief. Ik citeer: «Wat betreft de restauratie van rijksmonumenten heeft OCW reeds een inventarisatie gemaakt van projecten die in 2009–2010 kunnen worden uitgevoerd.» Het is volstrekt onduidelijk hoe de verdeling van 350 mln. over de begrotingen van WWI en OCW zal zijn. Welk budget is concreet beschikbaar voor de restauratie van rijksmonumenten? Waarom wordt het beschikbaar stellen van budget beperkt tot rijksmonumenten?

Een idee van de provincie Overijssel is om 15 mln. beschikbaar te stellen en daar rijksgeld bij te doen. Dan kun je een aantal slagen maken in de monumentenzorg. Wordt het zo uitgewerkt? Herbestemming van monumenten ten behoeve van de leefbaarheid is wellicht ook een benadering, maar wij hebben geen inzicht in de keuzes die OCW maakt bij projecten. Hoe kan de Kamer haar budgettaire en controlerende taak dan uitoefenen?

De CDA-fractie kan met zoveel algemeenheden geen kant op. Er lijkt geen sprake te zijn van daadkracht. Wanneer komt de minister met concrete uitwerkingen van de in de brief genoemde ideeën? Wat de CDA-fractie betreft kan er dan pas sprake zijn van een evenwichtige afweging en beoordeling en van mogelijke instemming met het pakket maatregelen.

De heer **Depla** (PvdA): Wat vindt de heer Van Bochove het belangrijkste? Is het meest belangrijk dat het geld evenwichtig en op een rechtvaardige manier wordt verdeeld, of is het meest belangrijk dat op korte termijn banen worden gecreëerd? Is het belangrijkste dat de schop in de grond gaat, ongeacht waar die de grond in gaat?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat de schop in de grond gaat vind ik het belangrijkste, maar het maakt mij wel uit waar dat gebeurt. Wij moeten namelijk voorkomen dat de activiteiten zich weer concentreren in

bepaalde delen van het land, terwijl andere delen aan hun lot worden overgelaten. Ik denk daarbij aan projecten die moeten worden gerealiseerd om krimpgebieden een nieuwe impuls te geven. Het maakt mij dus absoluut uit waar de schop de grond in gaat. Wij moeten banen scheppen, maar niet slechts op één plek. Ik snap ook wel dat wij niet alle gemeenten hiervoor middelen kunnen toedelen. Op dit moment zijn de zaken hierover echter volstrekt onduidelijk.

In de brief worden nogal wat punten opgelaten. De minister voor WWI moet nog voorstellen uitwerken over de toedeling van gelden aan projecten in de gemeenten. Samen met de minister van SZW moet hij nog voorstellen opstellen die zijn gericht op gedupeerde huishoudens. De minister van OCW moet, voordat hij gelden kan toedelen, eerst de instemming van de commissie verkrijgen. Met een groot aantal partijen moeten nog afspraken worden gemaakt. Er is verder onderzoek nodig naar de voor- en nadelen van een EMTN-programma. Kortom, wanneer kan de Kamer haar werk doen en op welk moment is men in het land aan het werk?

De brief van de minister bevat ook een analyse. De CDA-fractie is het eens met de inhoud ervan. Het belang van betrokkenheid en inzet van een groot aantal partijen is in eerdere debatten door mijn fractie al benadrukt. Het effect van de bundeling van investeringen kan voor de woningmarkt van grote betekenis zijn. Hoe wil de minister deze gezamenlijke inzet bereiken? Zijn er mogelijkheden voor het meten van deze gebundelde inzet van gemeenten, provincie en marktpartijen, die allemaal geld beschikbaar stellen? Is het mogelijk dit multipliereffect te meten? Hoe concreet zijn de ideeën over samenwerking met alle in de brief genoemde partijen?

De CDA-fractie heeft in een vorig debat al gesteld in te stemmen met de voorstellen over de woonlastenfaciliteit en de betere benutting van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt. Verhuurders hebben echter nog altijd het gevoel dat zij niet meer van huurders afkomen als zij eenmaal een pand hebben verhuurd. Zijn er klachten over de rol van de banken in dezen? Zijn de gemeenten niet op de hoogte? Wat gaat de minister hieraan doen? Wat neemt het kabinet zich voor om te doen voor mensen die hun hypotheek niet meer kunnen betalen en niet in aanmerking komen voor de woonlastenfaciliteit? In een artikel in het AD van twee weken geleden deed de minister een suggestie, maar in de brief vond ik die suggestie niet meer terug.

Het kabinet stelt de ogen niet te sluiten voor een discussie over een mogelijke verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie. Tot besluiten komt het kabinet echter niet. Maandag 11 mei jl. is het rapport over de NHG in crisistijd gepubliceerd. De conclusie van het onderzoek is bemoedigend en de aanbevelingen zijn bruikbaar. Toch wil het kabinet een nader onderzoek laten doen. De CDA-fractie heeft geen behoefte aan zo'n onderzoek. Ik doe daarom nu het concrete voorstel om over te gaan tot een tijdelijke verhoging van de NHG-grens naar € 300 000. De argumenten daarvoor kunnen wij vinden in de brief die het kabinet eerder naar de Kamer heeft gestuurd. Ik stel echter ook voor om één categorie hypotheek van deze maatregel uit te sluiten, namelijk de categorie aflossingsvrije hypotheek. Solidariteit is noodzakelijk, maar daarbij is het onverteerbaar dat men door een aflossingsvrije hypotheek de risico's volledig op de NHG afwentelt, dus op ons allemaal. Men heeft zelf ook een bijdrage te leveren aan het oplossen van het probleem, door bijvoorbeeld hypotheek af te lossen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik vind het goed dat de CDA-fractie stelt dat er een besluit moet komen, maar waarom kiest de fractie voor een grens van € 300 000? De heer Van Bochove verwijt de minister dat hij kleine stapjes zet en dat zijn beleid geen tempo heeft. Waarom kiest de heer Van Bochove niet voor een grens van € 350 000, waar alle andere

partijen om vragen? Ik erken dat er een reden voor kan zijn om een bepaalde categorie hypotheek van de maatregel uit te sluiten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb de minister niet verweten dat hij kleine stapjes zet, maar ik vind wel dat er wat meer snelheid nodig is. Bij het verhogen van de grens van de Nationale Hypotheek Garantie is het absoluut noodzakelijk om te bezien wat redelijk, billijk en verstandig is. Uit de informatie die tot nu toe tot mij is gekomen, en ook uit de brief van de minister moet ik constateren dat het verhogen van het huidige bedrag met 25% niet noodzakelijk en niet haalbaar is. Wij kunnen echter wel een beweging in gang zetten. Daarbij moeten wij bezien of de markt dat oppakt en hoe de markt daarop reageert. Daarom lijkt het ons verstandig om voorzichtig een beperkte stap te zetten. Wij moeten bij de berekening ook rekening houden met de stijging van bouwkosten in de afgelopen periode. In de discussie naar aanleiding van het rapport van Eichholtz ben ik dat ook tegengekomen. De keuze voor een grens is een politieke keuze. Mijn fractie kiest voor € 300 000.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De heer Van Bochove spreekt over het tijdelijk verhogen van de grens van de NHG. Heeft hij enig idee hoe lang deze tijdelijke verhoging zal gelden?

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij hebben op dit moment te maken met een economische crisis. Wij moeten de verhoging relateren aan het verloop van de crisis. Op enig moment zal de markt weer aantrekken en zul je nieuwe en «definitieve» grenzen moet vaststellen. Ik weet niet wanneer dat precies zal zijn, omdat dit onder andere afhangt van de marktontwikkeling.

Wanneer wordt de Kamer geïnformeerd over de uitwerking van de voorstellen van de commissie-Van Rijn? Hoe staat het met de verdeling van de huidige en de toekomstige risico's? Wat is de betrokkenheid van de VNG bij dit traject?

Over een aantal zaken dat van belang is, staat niets in de brief. De woningbouwcorporaties willen koopwoningen tijdelijk omzetten in huurwoningen. Daarbij speelt een btw-probleem. Wordt dit opgelost? Wordt er binnen het kabinet gesproken over een tijdelijke verlaging van het tarief van de btw voor de bouw van 19% naar 6%? In andere landen, zoals in België, is dit gebeurd en worden daarmee goede resultaten geboekt. De CDA-fractie is voorstander van een dergelijke benadering. Wat is de opvatting van de minister hierover? Is hij bereid om zich hiervoor binnen het kabinet in te zetten?

De heer **Depla** (PvdA): Weet de heer Van Bochove hoeveel geld daarmee is gemoeid? Heeft hij daarvan een flauw idee? Als hij dit verzoek bij het kabinet neerlegt, zorgt hij er dan ook voor dat het voor alle leden van de CDA-fractie geen enkel probleem zal zijn als dit tot extra uitgaven leidt?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb gevraagd of de minister dit wil onderzoeken en of hij bereid is zich voor een dergelijke verlaging in te zetten in het kabinet. Ik ben mij ervan bewust dat het hierbij gaat om vele miljoenen. Zo'n verlaging brengt echter ook beweging in de markt. Ook leidt het tot grotere kasstromen bij bijvoorbeeld corporaties. Die kunnen door zo'n verlaging beter investeren. Enerzijds kost zo'n maatregel geld, maar anderzijds brengt hij beweging in de markt en worden er mensen door aan het werk gehouden. Er kleven dus voor- en nadelen aan dit voorstel. Ik ga ervan uit dat de minister en het kabinet dit duidelijk in beeld zullen brengen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Van Bochove heeft er dus geen idee van wat zijn voorstel kost. Het kan 10 mln. zijn, maar ook 100 mln. of 300 mln.

Verder heeft hij geen antwoord gegeven op mijn tweede vraag, namelijk of zijn fractiegenoten zullen accepteren dat deze maatregel zal leiden tot een verhoging van het begrotingstekort. Volgens mij is de CDA-fractie daarvan nooit een groot voorstander.

De heer **Van Bochove** (CDA): We gaan hierover graag de discussie aan met het kabinet. Ik doe dit voorstel niet voor niets en ben mij ervan bewust dat het een aantal consequenties heeft. Die zullen wij in beeld brengen en daarover zullen wij met elkaar van gedachten wisselen. Het gaat uiteraard om vele miljoenen. Ik zal dit niet op de achterkant van een sigarendoosje uitrekenen, maar ik ga ervan uit dat de kosten de 100 mln. ruim zullen passeren.

Bij het bevorderen van de verkoop van woningen wordt in de markt veel creativiteit aan de dag gelegd. Wij spreken dus niet alleen over het stimuleren van nieuwbouw, maar ook over het zoeken naar mogelijkheden om de verkoop in de bestaande voorraad op gang te houden of te krijgen. De ketenbenadering is voor dit deel van de markt van betekenis. Gemeenten werken voorstellen uit. De gemeente Horst aan de Maas heeft bijvoorbeeld een dergelijk plan opgesteld. Ik wil dit plan straks graag via de voorzitter aan de minister aanbieden. Ook ontwikkelende partijen hebben bruikbare ideeën. Ook zij hebben de minister daarmee benaderd. Laat ik in dit verband het voorstel van SIR-55 noemen. Waarom lees ik in deze brief niets over dit type voorstellen en worden zij niet gesteund? Deze voorstellen dragen bij aan het weer in beweging brengen van de woningmarkt. Graag ik nodig ik de minister uit om met de initiatiefnemers te bezien hoe dit type plannen succesvol tot uitvoering kan worden gebracht, desnoods met een beetje steun van de overheid. In dit verband moet ik ook de stimuleringspremie voor particulier opdrachtgeverschap noemen. Op veel plekken blijkt deze premie te werken. Zet de minister verdere stappen door bijvoorbeeld het huidige budget te verruimen? Is hij bereid dit proces te stimuleren?

De minister heeft toegezegd om in dit pakket te komen met voorstellen voor de inzet van middelen in krimpgebieden. De motie-Van Bochove/Depla heeft tot nu toe tot geen enkel concreet voorstel geleid. Wanneer gebeurt dit wel?

De verhouding met corporaties wordt nog verbeterd en herschikking van de Vogelaarwijken kan hieraan bijdragen. De minister heeft een halfjaar geleden bij zijn aantreden al gezegd dat hij daaraan aandacht zal besteden. Ook nu zien wij echter geen voorstellen. Hetzelfde geldt voor voorstellen voor de verhoging van de WSW-borgingsgrens. Ook daarover blijft het oorverdovend stil.

Dit algemeen overleg was onvermijdelijk. Ik had al lang een brief van het kabinet over dit onderwerp verwacht. In zeker zin wordt dit overleg echter ook te vroeg gehouden, want de voorstellen zijn nog niet uitgewerkt. De CDA-fractie heeft in het voorgaande laten blijken dat zij de hoofdlijnen van het beleid steunt, maar dat zij daarmee pas definitief kan instemmen als de uitwerking op tafel ligt. Kunnen wij de voorstellen volgende week ontvangen?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Nadat ik de brief van 15 mei had gelezen, vroeg ik mij af: is dit nu alles? Kan de minister mij vertellen welke voorstellen in deze brief morgen kunnen worden uitgevoerd? Als morgen iemand naar de minister komt die stelt dat hij wil beginnen met project-subsidies, met EIA of met een van de andere zaken, waar kan hij dan mee aan de slag? Volgens mij met helemaal niets, want het moet allemaal nog worden uitgewerkt. De minister schrijft in zijn brief: «ik streef ernaar, zo spoedig mogelijk met een invulling te komen». In één zin staan twee slagen om de arm. In mijn ogen begint hij hierin erg veel te lijken op zijn voorganger. Dat vind ik geen goed teken.

De SP-fractie is geen voorstander van de vorm van het grootste deel van de financiële inspanningen en van het stimuleringsbudget voor de woningbouw. De doelstelling was immers om snel extra investeringen uit te lokken. Daarvoor is een uitwerking en zijn allerlei extra regeltjes nodig. Maar daarmee zijn wij er nog niet, want de minister wil ook werken met cofinanciering. Dat betekent dat ook andere partijen besluiten moeten nemen. Dat kost tijd. Mijns inziens hebben wij inmiddels al een halfjaar verloren. Voor overleg en regelgeving hebben wij geen tijd meer. De minister is misschien pas klaar met zijn regeling als de crisis al voorbij is. De SP-fractie blijft pleiten voor een heel simpel alternatief voor de vorm waarvoor de minister kiest, namelijk het geheel of gedeeltelijk opschorten van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Wij zijn daarvan een voorstander, zelfs als de minister daarvoor het budget gebruikt dat hij nu inzet voor de projectsteun en de EIA. Dat budget komt namelijk nu ook in belangrijke mate bij corporaties terecht. Bij opschorting van de vennootschapsbelasting kunnen de corporaties morgen aan de slag. Bovendien gaat zo'n maatregel niet gepaard met allerlei extra bureaucratie, omdat alles in één hand zit. Een bijkomend voordeel waarmee de heer Van Bochove blij zal zijn, is dat de investeringscapaciteit redelijk goed wordt verdeeld over het land. Die investeringscapaciteit wordt immers nu ook redelijk verdeeld over het land weggehaald. Tegen mevrouw Van der Burg zeg ik dat er, zelfs als wij voor deze route kiezen, nog steeds geld wordt weggehaald bij de corporaties als wij de situatie die dan ontstaat vergelijken met de situaties die bestond voor het huidige kabinet aantrad. Op dit moment geven wij de corporaties slechts een beetje terug van wat wij bij ze hebben weggehaald. Van iedere euro vennootschapsbelasting die corporaties niet hoeven te betalen, kunnen ze vijf euro investeren. Als wij dus de 395 mln. besteden aan het opschorten van vennootschapsbelasting, leidt dat tot 2 mld. investeringscapaciteit. Op die manier kunnen corporaties morgen starten met de projecten die op dit moment op de plank liggen. Ik vraag mij af waarom daarvoor niet wordt gekozen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Jansen verwacht dat alle problemen worden opgelost door de vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties op te schorten. Heeft hij de nieuwe VSO2 gelezen? Ik hoor van actieve woningbouwcorporaties dat zij eigenlijk helemaal geen belasting meer hoeven te betalen als zij veel bouwen.

De heer **Jansen** (SP): Anderhalve week geleden heb ik een bijeenkomst van aeDex bezocht. Die levert de aeDex/IPD Corporatie Vastgoedindex, een soort thermometer van de investeringen van corporaties. Alle medewerkers van corporaties die ik daar heb gesproken, hebben mij verteld dat zij veel projecten hebben moeten schrappen. Zelfs de corporaties in de Vogelaarwijken hebben dit moeten doen. De oorzaak is steeds het simpele feit dat de bodem van de kas in zicht is. Negatief rendement en afwaardering van vastgoedvoorraad leidt tot minder investeringscapaciteit.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De heer Jansen stelt dat allerlei projecten bij de woningcorporaties op de plank liggen. Als de vennootschapsbelasting aan de corporaties wordt teruggegeven, zal dit volgens hem betekenen dat al deze projecten zullen worden uitgevoerd. Betekent dit, dat er bij die projecten geen sprake is van vraaguitval?

De heer **Jansen** (SP): Als mevrouw Ortega-Martijn bedoelt te vragen of de corporaties niet gaan oppotten, zoals bijvoorbeeld de banken doen als zij geld van minister Bos krijgen, dan kan ik melden dat de corporaties dat mijns inziens niet zullen doen. Er zijn immers heel recent projecten bij corporaties geschrapt, terwijl men tot kort geleden van plan was om daarmee snel te beginnen. Corporaties hadden hierover prestatieafspraken gemaakt met lokale overheden en huurders. Het is voor corpo-



raties erg vervelend als zij door deze projecten een streep moeten zetten. Ik denk daarom dat zij er alle belang bij hebben om zo snel mogelijk met deze projecten te starten. Ook de doelstelling van EIA, dus de investeringsaftrek voor energiebesparing, is op een veel eenvoudiger manier door het opschorten van de vennootschapsbelasting te bereiken. EIA is op zich een goede zaak, want energiebesparing willen wij allemaal. Door het teruggeven van de vennootschapsbelasting hebben corporaties meer investeringsmogelijkheden. EIA moeten zij eerst aanvragen, wat gepaard gaat met allerlei bureaucratie. Ik snap niet waarom wij onszelf dit aandoen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Jansen stelt voor om de corporaties te vertrouwen en ze 500 mln. terug te geven. Volgens hem gaan zij op die manier vanzelf bouwen. Op lokaal niveau stelt de SP vaak dat de corporaties het geld niet aan energiebesparende maatregelen besteden, maar in plaats daarvan aan sloop- en nieuwbouwprojecten. Op lokaal niveau hoor ik steeds dat de SP dat niets vindt. Heeft de SP-fractie ineens het vertrouwen in de corporaties teruggevonden?

De heer **Jansen** (SP): Per saldo hebben wij altijd vertrouwen gehad in de woningbouwcorporaties. Het zijn volgens ons goede vehikels om betaalbare woningen te realiseren en te beheren. Dat neemt niet weg dat wij vaak kritiek hebben op de corporaties. De Socialistische Partij probeert namelijk de corporaties bij de les te houden. Ik kan de heer Depla zelfs zeggen dat dit een van onze kernactiviteiten is. Wij doen dit met hulp van de huurders. Corporaties maken fouten, maar door de bank genomen is hun koers volgens mij goed. Corporaties willen investeren in energiebesparing en wijkverbetering. Het is erg jammer dat deze projecten nu worden geschrapt. Zij vinden dat zelf ook jammer. Daarom moeten wij daaraan nu iets doen.

De heer **Depla** (PvdA): Goed, wij zullen iedereen in alle steden melden dat het eigenlijk een vergissing is als de SP zich verzet tegen deze plannen.

De heer **Jansen** (SP): Ik vind het erg jammer dat de heer Depla dit zegt. Dat de PvdA zich hier niet mee bezighoudt, is een zaak van de PvdA. De SP ziet het als haar taak, te proberen corporaties, maar ook overheden en gemeenten beter te maken. Als deze instellingen namelijk hun werk niet goed doen, wordt de publieke zaak ondermijnd en dat vindt de SP erg vervelend. De PvdA zou zich daarbij moeten aansluiten. De isolatie van eigen woningen draait echt niet alleen op subsidies en financieringsmogelijkheden. Volgens de SP-fractie is het ontbreken van een collectieve aanpak de belangrijkste reden voor het feit dat het hiermee niet echt opschiet. De heer Depla illustreerde dit goed met zijn voorbeeld uit Den Haag. Door een collectieve aanpak worden individuele eigenaren taken uit handen genomen, hebben zij minder zorgen en kunnen zij meeliften met natuurlijke investeringsmomenten, in het bijzonder met groot onderhoud. Ook eigen woningen bevinden zich vaak in complexen, en die kun je collectief veel goedkoper aanpakken. Als bouwkundige kan ik zeggen dat dit de kosten met minstens 30% reduceert. Daar kan de overheid met subsidie nooit tegenop. Daarom moeten wij ervoor zorgen dat een collectieve aanpak aantrekkelijk wordt. Dat is de goedkoopste weg en bovendien voor mensen de gemakkelijkste weg. De individuele financieringsfaciliteiten worden nu verbeterd. Dat is uiteraard een stap in de goede richting, maar ik zeg nogmaals dat dit slechts een deel van de oplossing is.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de Kamer laten weten dat men niet begrijpt waarom de minister niet direct het WSW-plafond voor corporatiewoningen indexeert tot € 240 000 en daarnaast een tijdelijk plafond van € 350 000 instelt voor het overnemen van

projecten van derden door corporaties. De SP-fractie vraagt zich dat ook af. Hierover hebben wij het drie maanden geleden ook gehad. Ik ging ervan uit dat dit op een haar na rond was. Is de minister op dit punt in het kabinet teruggefloten? Tussen de uitgelekte RTL-versie van de brief van de minister en de definitieve tekst zijn namelijk heel opvallende verschillen, juist op dit punt. Wat is de verklaring voor deze verschillen? Deze maatregel kost de minister geen geld. Waarom kiest hij er niet voor?

Er worden maatregelen genomen om gedupeerde eigenaar-bewoners tegemoet te komen, die hun huis niet kunnen verkopen door de crisis op de woningmarkt. Het verruimen van de woonlastenfaciliteit van de Nederlandse Hypotheek Garantie is een goede maatregel. Daarbij is niets nieuws onder de zon, want bij een vorig algemeen overleg hebben wij ook al gezegd dit een goede maatregel te vinden. Het beter benutten van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt, is in principe ook een goede zaak. Ik ben het eens met de suggestie van de heer Depla om gemeenten standaard voor twee jaar een ontheffing te laten verlenen in plaats van voor één jaar. Dat leidt bovendien tot minder bureaucratie. Ik schat in dat de crisis nog wel twee jaar zal duren. De SP-fractie vraagt wel aandacht voor de positie van de huurder. Het huurrecht en de huurbescherming mogen niet worden ondermijnd. Volgens mijn fractie moet tegenover een tijdelijk contract een lagere huur staan.

Het standpunt van de SP-fractie over het al dan niet tijdelijk verhogen van het NHG-plafond is sinds het vorige algemeen overleg niet veranderd. Wat ons betreft bestaat daartegen geen principieel bezwaar mits het uitgangspunt blijft dat deze regeling zichzelf bedruipt. Dat betekent dat alle lijken in de kast opgeruimd dienen te worden. Ons stoort wel dat deze discussie zich al een halfjaar voortsleept zonder dat er een knoop wordt doorgemaakt. Ook dat is weer een voorbeeld van eindeloos uitstellen. De minister schrijft in zijn brief niet eens dat hij ernaar streeft om zo snel mogelijk een knoop door te hakken. Hij gaat de kwestie eerst maar weer eens onderzoeken. Waarom kan er op dit punt niet wat meer tempo worden gemaakt?

De uitbreiding van de mogelijkheden voor woonwagens om in aanmerking te komen voor de NHG is wellicht een zijweg, maar staat wel op de agenda. Deze uitbreiding is geblokkeerd door de VNG. De SP-fractie is benieuwd naar de bezwaren van de VNG en hoort graag van de minister welke mogelijkheden hij ziet om deze bezwaren uit de weg te ruimen. Het uitgangspunt zou naar onze mening namelijk moeten zijn dat wonen in woningen, woonwagens en woonschepen gelijkwaardig wordt behandeld.

De **voorzitter**: Volgens mij staat dit onderwerp niet meer op de agenda, maar komt dit op een later moment terug.

De heer **Jansen** (SP): Het onderwerp heeft wel op de agenda gestaan, maar is er wellicht afgehaald nadat ik de agenda voor de laatste keer heb bekeken.

Het is mooi dat het meefinancieren via de NHG van energiebesparende maatregelen mogelijk wordt. Dit gebeurt nu alleen in combinatie met complete financiering van de woning. De SP-fractie wil graag dat het afsluiten van een tweede hypotheek voor energiebesparende voorzieningen met garantie via de NHG eenvoudiger wordt. Dat kan bijvoorbeeld door de eis van taxatie te laten vervallen. Deze eis zorgt bij een hypotheek van € 10 000 voor een hoge overhead die nergens voor nodig is, omdat de woning evenredig in waarde stijgt door het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen. Is de minister bereid om hierover in gesprek te gaan met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)?

Uit de brief over de koopstarters blijkt dat starters met een inkomen onder modaal – zij vormen 15% van de groep koopstarters – gemiddeld 5,1 maal hun inkomen lenen. Dat is meer dan de afgesproken norm. Hoe is dat mogelijk? Heeft de voorzitter van de AFM soms zitten slapen? Volgens de

SP-fractie is dit een overduidelijk signaal voor het feit dat het toezicht op overkreditering door banken moet worden aangescherpt. De minister schrijft in zijn brief dat het gebruik van de NHG juist bij de lagere inkomens hoog is. De NHG-criteria sluiten overkreditering uit. Klopt het daarom dat een deel van de kopers in dit segment de probleemgroep is? Het gaat daarbij dus om mensen die geen NHG garantie hebben. Als dat klopt, wat gaat de regering en in het bijzonder de minister van Financiën daaraan doen?

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Ik ben iets later in dit overleg aangeschoven. Ik hoor dat de voorzitter dat heeft aangekondigd. In een kleine fractie is het vaak rennen.

In de brief van de minister wordt veel aangekondigd, maar staat weinig te lezen over besluiten. Dat is geen goede zaak, want wij zien dat de economie verder krimpt, de werkloosheid stijgt en mensen meer moeite hebben om huren en hypotheek te betalen. Bovendien zijn er problemen bij het opleveren van nieuwbouw. Er is daadkracht nodig. Uit de brief kan ik niet opmaken waar de daadkracht van het kabinet in zit. Wanneer gaan nieuwe maatregelen in waar nu wél over is besloten? Wat is de deadline voor de maatregelen waarover men nog steeds overlegt? Wat betekent het zinnetje concreet waarin staat dat het allemaal voor de zomer operationeel wordt? Hoe gaat de regering om met mensen waarvoor deze maatregelen te laat komen op 1 juli, als dat de ingangsdatum wordt? De maatregelen moeten tijdelijk, tijdig en trefzeker zijn, maar volgens mijn fractie ook toekomstbestendig. Daaraan ontbreekt het volgens ons een beetje. Wij zien dat helder is gemaakt dat de maatregelen op het punt van duurzaamheid en van werkgelegenheid op lange termijn effect moeten sorteren. Maar het langetermijnbeleid op het punt van de doorstroom ontbreekt volgens mijn fractie. Dat langetermijnbeleid mag niet uitblijven. Ik heb het daarbij over een grondige en samenhangende herziening van de inrichting van het systeem voor huurtoeslagen, hypotheekrenteaftrek en belastingen op de woningmarkt. Wanneer komt het kabinet daar nu mee? Dit beleid is niet alleen nodig voor doorstroom op de woningmarkt, maar ook om de overheidsfinanciën op de lange termijn een beetje in het gareel te houden.

Er gaat een deel van het budget van het stimuleringspakket woningbouw naar monumenten. Hoe groot is dat deel? Over welk type monumenten gaat het daarbij precies? Verdient dit de prioriteit die het krijgt? De minister stelt zelf dat de terugval vooral in de nieuwbouw zal optreden. Wanneer is de speciale regeling voor woningbouwprojecten bekend? Hoe worden gemeenten gestimuleerd om dit tot een goede uitvoering te brengen? Mijn fractie vindt het belangrijk dat de regering inzet op binnenstedelijke bouwen. In de praktijk levert dit echter erg veel problemen op. In Amsterdam bijvoorbeeld, wordt er vaak laag gebouwd, omdat er anders problemen ontstaan met buurtbewoners en het nimby-effect optreedt. Welke sturingsinstrumenten heeft de minister waarmee hij gemeenten erop kan aanspreken dat zij daadwerkelijk leveren? Over duurzaamheid lezen wij goede verhalen. De minister zet erg in op SDE. Wij hebben daarover gisteren een debat gevoerd. Daaruit bleek dat juist kleine projecten in de knel komen, omdat er een plafond is gezet. De mogelijkheden zijn nu al volgeboekt. Hangt de minister te veel op de SDE? Moet deze regeling worden verruimd? Hoe hard zijn de afspraken over gemeentelijke of provinciale investeringssubsidies waarnaar de minister in zijn brief verwijst? Zijn er daadwerkelijk afspraken met banken gemaakt over leningen waarmee dergelijke duurzame en energiebesparende doelen kunnen worden gefinancierd? Of gaat het hierbij vooral om wishful thinking?

Vorige week werd in de kranten veel geschreven over de Nationale Hypotheek Garantie. In de brief vinden wij daarover echter weinig terug. Om verhuur aantrekkelijker te maken, zijn afspraken met banken alleen niet

voldoende. Verhuur is nu ook onaantrekkelijk door de vergaande huurbescherming en de onmogelijkheid om bijvoorbeeld gemakkelijk tijdelijk te kunnen verhuren. Daarvoor is aanpassing van regelgeving nodig. Komt de regering daarmee? Zullen deze maatregelen niet alleen gericht zijn op gezinnen, maar ook op eenpersoonshuishoudens? Ook gemeenten moeten op hun verantwoordelijkheid worden aangesproken. Er worden allerhande quota gehanteerd voor woningen in de particuliere verhuur of voor tijdelijke verhuur aan expats. Wat vindt de minister hiervan? Is hij bereid om bij gemeenten aan te kaarten dat zulke quota's de problematiek op de huizenmarkt en de positie van de gedupeerden alleen maar verergeren?

De heer **Depla** (PvdA): De heer Van der Ham stelt dat de Leegstandswet moet worden aangepast om tijdelijke verhuur mogelijk te maken. Hoe moet die aanpassing eruit zien? Mijns inziens zijn er al voldoende mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in deze wet.

De heer **Van der Ham** (D66): Op gemeentelijk niveau worden soms afspraken gemaakt die niet werkbaar zijn voor mensen die hiermee iets willen doen. De minister kan wel dingen vinden, en op een aantal punten denkt hij in de goede richting, maar gaan de gemeenten daarin wel mee?

De heer **Depla** (PvdA): Wil de heer Van der Ham een wet maken die gemeenten verbiedt om afspraken te maken? Ik ben er erg voor om de tijdelijke verhuur mogelijk te maken. Volgens mij is dat binnen de bestaande wetgeving mogelijk, maar de heer Van der Ham stelt dat de wet moet worden aangepast. Welke voorstellen daartoe van hem moet ik steunen?

De heer **Van der Ham** (D66): Ik denk aan de vergaande huurbescherming. Ik weet dat wij verschillend denken over de liberalisering van de huurmarkt. Op die punten zouden wetten moeten worden versoepeld.

De heer **Depla** (PvdA): Ik hoor de heer Van der Ham tussen de bedrijven door zeggen dat D66 er voor is dat mensen zich in deze moeilijke tijden niet alleen zorgen moeten maken over hun baan, maar ook over het dak boven hun hoofd. Hij wil namelijk nu de huren gaan liberaliseren. Begrijp ik dat goed?

De heer **Van der Ham** (D66): De heer Depla kent het standpunt van D66. Wij vinden dat op termijn de huren moeten worden geliberaliseerd als er extra huizen worden gebouwd. Er is sprake van gemeentelijke koppen op nationale wetgeving. Dat leidt soms tot erg veel bureaucratie. Ik heb als voorbeeld de verhuur aan expats genoemd. Het gemeentebestuur in Amsterdam, waar de PvdA en GroenLinks de meerderheid hebben, doet het wat dat betreft erg slecht. Het maakt het mensen die woningen willen verhuren onnodig moeilijk. Wat wil de minister daartegen doen? Over een verhoging van de NHG is nog geen besluit genomen. De regering constateert dat de ernst van de situatie vraagt om een snelle aanpak, maar doet daarmee vervolgens niets. Uit sms'jes van mijn medewerker die het debat heeft gevolgd, heb ik begrepen dat de CDA-fractie voorstelt om hierin meer coulantie te betrachten. Ik vind dat een aardig voorstel en ben benieuwd naar de reactie van de minister daarop. De Kamer heeft een motie aangenomen om regelgeving rond executie-veilingen te verbeteren. Executieveilingen in de vastgoedsector moeten transparanter worden. Wanneer wordt deze motie uitgevoerd? Wanneer komen er voorstellen voor dergelijke wetgeving voor internetveilingen? Juist in deze tijd is het van belang dat deze instrumenten goed en eerlijk werken. Op dit moment is dat zeker nog niet het geval. De minister weet dat.

Het is belangrijk dat veel partijen betrokken worden bij het overleg. Uit brieven en e-mails heb ik echter begrepen dat een aantal elementen nog niet is bekeken door de minister. Wethouder Duivesteijn heeft in dit verband particulier opdrachtgeverschap genoemd. Kan de minister daarop reageren? Wat gebeurt er met het btw-tarief in de bouw? Bouwend Nederland heeft hierover gesproken en heeft België als voorbeeld genoemd. Hoe staat het kabinet tegenover een fonds voor tijdelijke verhuur van nieuwbouwwoningen; een voorstel dat staat genoemd in een brief van de Neprom?

Ten slotte kom ik op de problematiek van de krimp in de regio, waarover zojuist werd gesproken. De minister heeft daarover vorige week een aantal dingen gezegd. Hij reageerde toen een beetje paniekerig en emotioneel.

De heer **Van Bochove** (CDA): Hij reageerde realistisch.

De heer **Van der Ham** (D66): Ja, maar ik zag niet onmiddellijk iets in de oplossing die hij toen aandroeg. Ik wil daarover graag een nadere uiteenzetting horen als dat binnen dit overleg past.

De **voorzitter**: Er komt nog een algemeen overleg over krimp.

#### **Voorzitter: Van Bochove**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ook de fractie van GroenLinks heeft maanden uitgekeken naar de komst van dit crisispakket. Het is nu gepresenteerd door het kabinet en het was een zeer moeilijke bevaling. Wij hopen echter dat er een heel mooi kindje van komt. De minister had het in mijn woorden over struikrovers en aasgieren die hun hand ophouden of naar anderen wijzen. Zij moeten ook naar zichzelf wijzen. Immers, niet alleen de overheid moet een bijdrage leveren, maar ook andere partijen moeten blijven investeren. De minister is een soort oliemannetje met behoorlijk wat geld op zak. Daarmee moet hij stimuleren dat een en ander weer op gang komt. De plannen die nu voorliggen, zijn nog te weinig concreet, maar in grote lijnen kunnen zij op steun van de fractie van GroenLinks rekenen. Er wordt veel geïnvesteerd in duurzaamheid. Dat vindt mijn fractie goed. Ook de manieren waarop men de woningmarkt weer op gang wil helpen, kunnen rekenen op de steun van mijn fractie. Ik sluit mij omwille van de tijd aan bij de opmerkingen die de heer Depla daarover heeft gemaakt.

De hete aardappel moet niet worden doorgeschoven. Ik ben niet tegen revolutie op het vlak van de hypotheekrenteaftrek, maar nu moeten wij er vooral voor zorgen dat op korte termijn de schop de grond in kan, bouwvakkers aan het werk blijven en er huizen gebouwd blijven worden. In het crisispakket moeten duurzame maatregelen worden opgenomen. Daarvoor zijn op dit moment niet zozeer principiële discussies nodig – alhoewel ik die graag zou voeren – als wel keuzes voor een praktische aanpak waarmee snel de gewenste resultaten kunnen worden gehaald. Samenvattend: het kon minder, maar het moet nog beter en concreter. Een aantal zaken kan wat praktischer worden opgelost. Uit de groene, energiebesparende plannen die nu worden voorgesteld en die bovendien banen opleveren, blijkt dat de minister de Green Deal 2.0, de voorstellen van de fractie van GroenLinks, goed heeft gelezen. Dat is verheugend. Teleurstellend is dat de minister wel allemaal adviezen entameert en belastingtechnische maatregelen neemt, voorstellen die overigens nog nader moeten worden uitgewerkt, maar niet kiest voor het concrete voorstel van GroenLinks voor de introductie van de groene vouchers voor particulieren. Dat voorstel heb ik een paar maanden geleden al aan de minister voorgelegd. Particulieren kunnen daarmee investeren in het energiezuiniger maken van hun oudere woningen. Zij besparen daarmee

op hun energierekening, de investeringen genereren werk en zijn bovendien goed voor het milieu. Hoe sneller zij de vouchers inzetten, hoe meer die opleveren. Mensen die ze in 2009 al gebruiken, zouden er bijvoorbeeld meer voor kunnen krijgen en dus meer kunnen investeren dan mensen die dat pas in 2010 doen. Dit is een heel praktisch en concreet voorstel dat de minister laat liggen. De enige plannen die heel concreet zijn, zijn de plannen voor de 12 mln. voor particulieren met een energiebesparend advies. Gaan mensen die zo'n advies hebben ingewonnen ook werkelijk investeren? Het smeermiddel werkt op dit punt nog niet optimaal. Ik roep de minister op om nog eens te kijken naar dit goede en concrete idee van de vouchers.

De RTL-versie van de brief bevat vergeleken met de nu voorliggende versie ook een mogelijkheid voor huiseigenaren om hun woning te verkopen aan een woningcorporatie, om die woning vervolgens van de corporatie te huren. Ouderen kunnen dat nu vaak al in de zogenaamde verzilveringsregeling. Ik heb daarover al eerder met de minister gesproken en toen zei hij dat hij sympathiek stond ten opzichte van een uitbreiding van deze regeling. In de conceptbrief was dit idee ook nog te vinden, maar in de voorliggende versie niet meer. Ik begrijp niet waarom dit idee in het kabinet is gesneuveld. Kan de minister dit toelichten?

De heer **Jansen** (SP): Ik vind het ook wel een sympathieke gedachte, maar wil wat meer toelichting bij dit plan. Wat doen wij bijvoorbeeld als een heel dure woning wordt aangeboden die niet past binnen de portefeuille van een corporatie? Moet volgens mevrouw Van Gent een corporatie een woning altijd overnemen als een bewoner in de problemen zit? Welke criteria stelt zij voor?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Uiteraard moet hierbij alle redelijkheid worden betracht. Voor mij mag de regeling ook worden toegepast op de wat duurdere woningen. Zo'n woning kan aan het bestand van een corporatie iets toevoegen. Uiteraard moet de corporatie geen onverantwoordelijke aankopen doen. Ook corporaties uit andere plaatsen kunnen zo'n woning aankopen. Ik zie allerlei mogelijkheden, bijvoorbeeld voor woonconcepten. Als mensen de woonlasten niet meer kunnen opbrengen, kunnen ze verkopen en gaan huren. Als het ze weer beter gaat, zouden zij desgewenst kunnen terugkopen.

De heer **Jansen** (SP): De verzilveringsregeling kan iedere corporatie die dat wil al toepassen. Wil mevrouw Van Gent de corporaties gaan dwingen om bepaalde huizen te kopen, of wil zij slechts stimuleren en deze regeling nog eens onder de aandacht van corporaties brengen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kan mij heel goed voorstellen dat dit element in een grotere deal wordt meegenomen, waarvan ook de vennootschapsbelasting deel uitmaakt. Wij moeten voorkomen dat woningen worden verkocht via executieveilingen. Dat levert mensen nog grotere problemen op dan zij al hebben. De heer Jansen weet ook dat zeer veel corporaties voldoende middelen te besteden hebben. Men stelt ook voor om corporaties te laten meebetalen aan projecten van projectontwikkelaars. Daarbij stelt mijn fractie de eis dat het om de juiste typen woningen gaat. Corporaties moeten niet gaan participeren in projecten waar op dit moment geen vraag naar is. De Kamer heeft een motie van november 2000 aangenomen van mijzelf en de heer Duivesteyn over particulier opdrachtgeverschap. Daarin wordt gevraagd om dit type opdrachtgeverschap meer mogelijk te maken. Ook het collectief particulier opdrachtgeverschap vindt mijn fractie erg belangrijk. Dit moet niet alleen voor hoge, maar ook voor lage en middeninkomens mogelijk worden.

Ik sluit mij aan bij de vragen van de heer Van Bochove over krimp. Hoe staat het met de nog nader uit te werken voorstellen? Hoe is de verdeling over het land?

Onder de rijksgebouwen bevinden zich leegstaande kantoren. Mijns inziens is dit een goed moment om het omkatten van deze gebouwen met grote voortvarendheid aan te pakken.

Er zijn allerlei regelingen gericht op starters, vergroening, zonne-energie en energiebesparing. Voor individuen leveren deze regelingen vaak grote problemen op. Zij stuiten op bureaucratie en worden van het kastje naar de muur gestuurd als zij ervan gebruik willen maken. Nu staan er enkele nieuwe regelingen in de steigers. Mijn fractie is een groot voorstander van deze regelingen voor energiebesparing en woningisolatie. Ik stel voor om een website [www.rekenjegroen.nl](http://www.rekenjegroen.nl) op te zetten, waar mensen hun woonlasten, huisvestingssituatie en dergelijke kunnen invoeren, waarna eruit komt rollen op welke regelingen zij aanspraak kunnen maken.

Wat zijn precies de financiële risico's als de NHG wordt opgehoogd? Mijn fractie worstelt daarmee. De minister stelt dat hij voor de zomer met een concrete uitwerking komt. Naar ik aanneem, zullen wij die uitwerking voor 21 juni ontvangen. Ik sluit mij aan bij de vragen van de heer Jansen van de SP over de vennootschapsbelasting. Waarom stopt de minister niet gewoon met het heffen van deze belasting, en vraagt hij vervolgens aan de corporaties om het geld dat hen dat oplevert, te investeren in de wijken?

#### **Voorzitter: Van Gent**

De **voorzitter**: We zijn toe aan het antwoord in eerste termijn van de minister. Ik heb met u afgesproken dat er in principe twee interrupties worden toegestaan. Dit overleg moet om 19.00 uur afgelopen zijn, omdat de zaal dan niet meer beschikbaar is. Het woord is aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik dank de woordvoerders van de diverse fracties voor de opmerkingen en voor de bereidheid om het algemeen overleg uit te stellen. Ik heb gemerkt dat dit uitstel op zichzelf tot zorgen heeft geleid bij de fracties. Ik begrijp dat en ik zal proberen om die zorgen tijdens dit overleg weg te nemen. Ik heb zelf namelijk juist het idee dat wij goed op stoom liggen en zal proberen dat aannemelijk te maken. Voorts hebben sommigen zorgen of het pakket wel substantieel genoeg is. Ik wil hen geruststellen, omdat ik meen dat dit zeker het geval is. Dat zullen de twee hoofdlijnen van mijn betoog zijn.

Daarnaast zijn er natuurlijk, afhankelijk van de verschillende politieke visies die de fracties hebben, vragen die vanuit diverse invalshoeken worden gesteld. Dat is heel erg logisch. Ik hoop dat de gemaakte keuzes van het kabinet begrijpelijk zullen zijn.

Ik wil graag beginnen met de volgende opmerking. Na 25 maart, toen het kabinet zijn aanvullend coalitieakkoord sloot, is er keihard gewerkt om tot een goed pakket te komen. Het is wel goed om even aan te geven wat er daarna gebeurd is, om even wat inzicht te geven in de tijd en de tijdsfactor. Er was een aantal weken nodig om het pakket uit te werken. Dat moest gebeuren met andere partijen en dat moest natuurlijk zorgvuldig gebeuren. Er is vervolgens in de boezem van het kabinet gesproken over de aspecten uit de brief waarover wat langer overleg nodig was. Ik zal daar later nog iets meer over zeggen, ook naar aanleiding van de vragen over de conceptbrief van begin mei die om de een of andere reden op de site van RTL is komen te staan. Vervolgens ging de Kamer met reces, en dan gaat het kabinet mee, terwijl wij nog niet helemaal klaar waren. Dat is jammer geweest voor de timing.

Er is nog een andere ongunstige factor geweest. Natuurlijk was het nuttig om te proberen om met de woningcorporaties een partnerschap te sluiten

dat is toegespitst op de aanpak van de crisismaatregelen. Wij hadden echter een klein beetje te lijden van het feit dat er net een overgang was van het oude naar het nieuwe bestuur, waardoor er, naarmate dat tijdstip van overgang dichterbij kwam, ook meer huiver kwam aan de kant van de corporaties om met ons een akkoord te sluiten. Dat is natuurlijk ook begrijpelijk. Gisteravond heeft een eerste vergadering van het nieuwe bestuur plaatsgevonden. Dat heeft van mij gisteren het verzoek gehad om nu snel het gesprek te vervolgen. Ik kom hier later bij het punt van de woningcorporaties nog op terug.

Voordat ik aan de inhoudelijke beantwoording begin, wil ik nog een enkel woord wijden aan de reacties van organisaties uit de wereld van de bouw- en woningmarkt. Er is hier en daar wel wat erg scherp gereageerd op het feit dat de door de betreffende partij gewenste maatregelen niet altijd in het pakket zaten of leken te gaan komen. Zoals een van de woordvoerders al heeft aangegeven, is vanuit de projectontwikkelaars de concrete wens geuit om te komen tot een opkoopfonds voor een groot deel van alle niet verkochte koopwoningen in Nederland. Daar moest dan 500 mln. voor worden uitgetrokken. De voorgestelde regeling, die uitvoerig en grondig is onderzocht, zag er ongeveer als volgt uit. Als 25% van een project verkocht was, dan zou het Rijk garant moeten staan voor de volgende 50% en dan zou de laatste 25% met die duw in de rug weer makkelijker verkocht kunnen worden. Zoals ik al zei, is die regeling grondig uitgezocht. Gebleken is dat er voor 500 mln. eigenlijk niet veel meer dan 5000 à 10 000 woningen zou kunnen worden opgekocht. Het zou dan een beetje het karakter van een revolving fund krijgen, waarbij wij vele jaren verder zouden zijn met een hoge kostenprijs – 500 mln. is immers gewoon een heleboel geld – en een lage opbrengst en ook nog bepaalde risico's. Daarvan heeft het kabinet op een gegeven moment gezegd: dat is gewoon niet de goede weg; wij gaan andere dingen doen. Die zitten nu in het pakket. Maar omdat er door projectontwikkelaars erg op was aangedrongen, was het dus ook een teleurstelling dat het bewuste fonds er niet kwam. Ik vrees dat dit de toon van de reacties van sommige instellingen wel heeft bepaald. Ik wil verder niet te veel zeggen over die reacties – dat gaat immers ook wel weer over – maar die gaven bijvoorbeeld aanleiding tot een interview waarin de term «bloedbad» is gevallen omdat het kabinet te weinig zou doen. De geachte directeur van de NVB, de vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, vond dat de Nederlandse overheid het lelijk liet afweten. Hij vond het ook oneerlijk dat andere sectoren wel worden geholpen.

Ik wil graag eerst ingaan op het volume van het pakket. Men weet waarschijnlijk allemaal wat het kabinet in totaal aan investeringen doet. Ik weet dat dit bekritiseerd wordt door de oppositie, maar het kabinet heeft de voorstellen gedaan in nauw overleg met de fracties van de partijen die deel uitmaken van het kabinet. Het kabinet geeft 400 mln. voor een investeringspakket ten behoeve van de pure woningproductie. Het geeft 600 mln. voor de stimulering van energiebesparingsmaatregelen bij de bouw van scholen, ziekenhuizen en zorginstellingen. Dan gaat het om het verbeteren van het binnenklimaat et cetera. Het besteedt ten slotte een kleine 400 mln. aan de energiebesparingsmaatregelen voor bedrijfsmatige verhuurders en particulieren. Dat is een pakket van 1,3 à 1,4 mld. Dat is deze dagen voor twee jaar gewoon heel veel geld en bijna 20% van het totale investeringspakket. Dus diegenen die de zorg hebben uitgesproken dat ik misschien te veel op het Voorhout bij het ministerie van Financiën zit en me te weinig laat zien in de woningbouw, zou ik toch willen vragen om die rekensom te maken. Dan zien zij dat 20% voor een minister voor Wonen niet een teleurstellende uitkomst is in deze tijd van schaarse middelen. Ik zeg daar meteen bij dat ik de coalitiefracties daar ook voor moet bedanken, want het is natuurlijk een combinatie geweest. Maar het ligt er wel!



De heer **Jansen** (SP): Ik moet zuinig zijn met mijn interrupties, maar dit laat ik niet op me zitten. De SP-fractie constateert toch dat er deze kabinetsperiode 2 mld. bij de corporaties wordt weggehaald. Dat is globaal een investeringscapaciteit van 10 mld. bij de vennootschapsbelasting. Nu bent u heel trots dat u daarvan 1,3 mld. weer teruggeeft, maar per saldo is er ondanks alle crises in deze kabinetsperiode dus een heleboel geld weggehaald bij de bouwkolom. Wat is uw reactie daarop? Waarom heeft u niet de logische consequentie getrokken om te zeggen: dat was dom en daar gaan wij een einde aan maken? Ik verwijs ook naar het kennismakingsdebat van een halfjaar geleden.

Minister **Van der Laan**: Even geen misverstand: die 1,3 à 1,4 mld. gaat zeker niet alleen naar de corporaties. Ik zal zo meteen in de richting van de VVD betogen dat het ook in de verdeling tussen koop en huur een heel evenwichtig pakket is. Dus meteen naar u toe: nee, het is vanuit uw perspectief dan nog veel erger. Maar u zet nu wel een appel en een peer tegenover elkaar.

Ik zal naar aanleiding van uw vraag het punt van de vpb naar voren halen. De vpb is voor de meeste woningcorporaties die in herstructureringsgebieden actief zijn, die veel woningen slopen en veel koopwoningen bouwen, sinds de Vaststellingsovereenkomst II geen probleem meer. U ben bij Aedes geweest. Ik heb het laatste halfjaar honderden woningcorporatiedirecteuren en mensen uit die sfeer gesproken, in vergaderingen maar ook bilateraal. Iedereen die in deze wijken acteert, zegt: ik heb er geen last meer van, ik kom eruit. De heer Depla heeft dat ook vrijwel letterlijk gezegd. De problemen van de vpb zitten vooral bij de kleine corporaties die niet veel slopen en veel koopwoningen bouwen. Een van de redenen waarom het pakket van het kabinet een slim pakket is, is omdat die maatregel van de EIA – die 320 mln. – bestemd is voor alle bedrijfsmatige huurders in Nederland. Er zijn drie miljoen bedrijfsmatig verhuurde huizen. Daarvan is 80% van de corporaties. Het bedrag slaat dus voor 80% neer bij woningcorporaties en is vooral nuttig voor kleine corporaties. Daar is ook aan gedacht. Het heeft voor het kabinet, anders dan voor de SP, het voordeel dat het een aftrekgeregeling is in het kader van de vennootschapsbelasting, en dus het principe van de vennootschapsbelasting juist versterkt. Ik ben mij er volstrekt van bewust dat dit voor de SP geen voordeel is, maar dat is in de gedachtegang van het kabinet, dat de integrale vennootschapsbelasting als uitgangspunt wil en heeft ingevoerd, dus wel een voordeel. Maar het heeft, bovenop die Vaststellingsovereenkomst II voor grote corporaties in de wijken waar de wijkaanpak in speelt, een compenserende werking voor kleine corporaties dankzij die 320 mln.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb nog twee vragen. Ten eerste, wat is dan de opbrengst aan vennootschapsbelasting na die Vaststellingsovereenkomst? Is die kleiner of groter dan 500 mln.? Maakt het nu financieel iets uit of is er sprake van een verschuiving van de ene naar de andere corporatie? Ten tweede, de minister zegt dat het pakket van het kabinet vooral gunstig uitwerkt voor de kleine corporaties. Ik zal een ander voorbeeld geven. Woonbedrijf Eindhoven heeft 13 000 woningen in Eindhoven en omgeving. Deze corporatie heeft niet gekozen voor grootschalige sloop en het bouwen van koopwoningen, maar probeert haar bestaande bezit beter te maken. Ik vind dat een buitengewoon verstandige strategie. Deze corporatie is zwaar de klos door de vennootschapsbelasting. Vindt de minister het redelijk dat een corporatie die zo'n degelijk beleid voert en duurzaam bezig is, hierdoor gestraft wordt?

Minister **Van der Laan**: Ik heb al een paar keer met de heer Jansen over de vennootschapsbelasting gesproken en laten merken dat ik bepaalde zorgen van hem deel. Maar ik sta wel voor de vennootschapsbelasting!

Vandaag gaat het over het woningcrisispakket. Dat wil ik nu graag verder behandelen, want met dat pakket worden in ieder geval de problemen van kleinere corporaties met de vennootschapsbelasting verlicht. Als de heer Jansen er vandaag weer een discussie over de vennootschapsbelasting van wil maken, dan vind ik dat een beetje jammer, want dan komen wij niet toe aan die andere dingen. Met het pakket wordt in ieder geval wel degelijk tegemoetgekomen aan de problemen van de corporaties.

De heer **Jansen** (SP): De kern van mijn betoog in eerste termijn was dat de vennootschapsbelasting een heel onbureaucratische manier is om de crisis in de woningmarkt aan te pakken. Daar gaat de minister niet op in.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat u niet uw betoog in eerste termijn herhaalt. De minister moet wel ingaan op de argumentatie van de heer Jansen. Heeft de minister daar nog iets aan toe te voegen?

Minister **Van der Laan**: Ja, ik heb er nog iets aan toe te voegen wat ik, meen ik, al gezegd heb. De integrale vennootschapsbelasting is ingevoerd. Dat is een feit. Daar wil dit kabinet ook niet vanaf. Wij hebben in het verleden discussies gehad over de gevolgen daarvan, over de inconsistenties die erin zouden kunnen zitten. Die moeten wij maar een andere keer oppakken, en dan met name ook als het over de wijkheffing gaat. Het probleem was immers niet alleen de vennootschapsbelasting maar ook de wijkheffing. Het is de optelsom. Ik kom daar graag nog met de Kamer over te spreken, maar ik wil zo langzamerhand wel graag uit het defensief. Als hier een pakket op tafel ligt waarmee in ieder geval een deel van de bezwaren als gevolg van de problemen door de invoering van de integrale vennootschapsbelasting op een vrij intelligente manier wordt gerelativeerd, dan vind ik het een gek moment om het kabinet weer aan te spreken op de vennootschapsbelasting. Ik hoop dat ik hier duidelijk in ben geweest. En wij worden het daarover dus niet eens.

Ik kom te spreken over de relativiteit van het pakket. Misschien is het niet zo'n heel charmante manier om aan te tonen dat het een heel erg substantieel pakket is, maar het is natuurlijk wel reëel om ernaar te verwijzen dat je iedere dag in de krant kunt lezen over sectoren in de samenleving die het ook heel moeilijk hebben en die niet met een dergelijk pakket worden geholpen. Er zit enkel treurnis in wat ik zeg, maar ik leg het wel naast de opmerkingen die sommigen menen te mogen maken over dit pakket. Denk aan de bloemensector, de staalindustrie, de ICT en ga maar door! Er zijn ook heel veel goede en constructieve opmerkingen gemaakt, maar ik wil nog een laatste opmerking maken over datgene wat belanghebbende partijen aan de Kamer hebben geschreven. Ik heb stapels brieven gekregen. Ik ben die «moord- en brandbrieven» gaan noemen, want de kwalificatie «brandbrieven» schiet tekort. Ik heb donderdag mogen spreken bij de projectontwikkelaars. Toen heb ik ook gezegd: jullie gaan te ver; het grenst aan hoogmoed. Toen ik na 25 jaar advocatuur naar Den Haag ging, waren daar veel voor- en nadelen aan verbonden. Maar één van de voordelen was – dacht ik – dat ik van die claimcultuur verlost zou zijn. Dat bleek grenzeloze naïviteit van mijn kant te zijn. Met claimcultuur wordt het volgende bedoeld. Pech moet weg. Als ik pech heb, zoek ik naar aansprakelijke partijen. En als ik die niet kan vinden, wie is er dan nog: de overheid. Kijk, dit pakket heeft daar niet zo'n grote gevoeligheid voor. Dat zal ik ook graag blijven verdedigen.

Voorzitter. Ik wil graag eerst iets zeggen over de bouw. Daarna zal ik ingaan op de duurzaamheid, waarbij ik nog zal reageren op punten met betrekking tot de corporaties. Vervolgens wil ik ingaan op de gedupeerden, op de hypotheekgarantie en ten slotte wil ik graag reageren op de resterende en vaak heel relevante opmerkingen.

Ik begin met een enkele opmerking over de analyse, want dat heeft de Kamer terecht ook al gedaan. Het kabinet ziet, grofweg en heel schema-

tisch, drie oorzaken voor het aarzelen van kandidaat-kopers om te kopen. Het lastige is dat niemand precies weet wat het belangrijkste is. Wij proberen ons met het pakket op die drie dingen te focussen en te kijken waar wij wel en niet op kunnen ingrijpen. De drie oorzaken van aarzeling bij kandidaat-kopers zijn de volgende. Het zijn drie onzekerheden. De eerste onzekerheid is: kan ik mijn huidige woning nog wel verkopen als ik wil doorstromen naar een nieuwe woning? Blijf ik niet zitten met twee woningen? De tweede onzekerheid om niet door te stromen naar een duurder huis is: kan ik werkloos of arbeidsongeschikt raken? Krijg ik te maken met een echtscheiding of met een overlijdensgeval in mijn familie waardoor mijn inkomen kan dalen en ik mijn lasten misschien niet meer kan betalen? De derde onzekerheid is: zet die prijsdaling, waarvan iedereen weet dat die nog vrij licht is maar wel aan de gang is, door of niet? Immers, als ik nu een woning koop voor bedrag x terwijl die woning later x-10% of misschien wel x-20% is, dan ben ik eigenlijk meteen het haasje. Ietsje positiever geformuleerd: als ik nog even wacht, kan ik goedkoper kopen.

Als je er strikt neutraal naar kijkt, zijn deze drie onzekerheden goede redenen voor burgers om afwachtend te zijn. Diverse woordvoerders waren gelukkig heel reëel en zeiden: het kabinet kan zijn best doen, het kan slim of dom doen, maar het kabinet kan in ieder geval niet alles oplossen. De derde onzekerheid, de aarzeling omdat er misschien een prijsdaling in het verschiep ligt, heeft niemand hier in de zaal in de hand. Bij de eerste twee onzekerheden proberen wij aan te grijpen. Daar zal ik nu op ingaan.

De **voorzitter**: Ik deel mee dat mevrouw Agema dit overleg even moet verlaten omdat zij een debat in een andere zaal moet voeren.

Minister **Van der Laan**: Dan wacht ik even met de beantwoording van de specifieke vragen van mevrouw Agema. Ik zal proberen om die aan het einde van mijn beantwoording te behandelen.

Wij weten dat de structurele vraag naar nieuwe woningen op lange termijn heel hoog blijft, omdat tot 2020 500 000 nieuwe huishoudens de markt zullen betreden. Voor die groep moeten wij sowieso blijven doorbouwen. Het is daarom zaak om banen in de bouw te houden teneinde terugval op korte termijn te voorkomen maar ook om die bouwmachine niet helemaal stil te laten vallen. Daardoor lopen wij niet het risico dat als straks over jaren weer heel veel woningen nodig zijn, de vraag enorm aantrekt en de prijzen heel erg omhooggaat, er niet volop geproduceerd kan worden. In het pakket van het kabinet ligt dus een accent op het investeren in het op gang houden van die productiemachine. Dat doen wij door de voortgang van goede projecten te ondersteunen met het stimuleringspakket, door consumenten en verhuurders te stimuleren om te investeren in energie en in duurzaamheid, met daarbij extra maatregelen voor corporaties. En dat doen wij natuurlijk ook – ik kijk even specifiek naar mevrouw Van der Burg – door na te denken over maatregelen die het vertrouwen van de consumenten ondersteunen. Ik noem de Leegstandswet, de verbetering van de woonlastenfaciliteit en eventueel de verhoging van de borgingsgrens. Waarom kijk ik dan speciaal naar mevrouw Van der Burg? Alle fracties hebben daar immers op aangedrongen. Omdat zij wel heel erg royaal termen gebruikt als «diep treurig», «blablabla» en «getreuzel». Nu ben ik er na zes maanden ministerschap al aan gewend dat je niet al te precies je woorden moet kiezen, want dan zouden ze wel eens weg kunnen vallen, maar mevrouw Van der Burg, u kunt ook overdrijven! Ik zal proberen om aan te tonen dat u dat zojuist gedaan hebt. Wij zitten hier immers om met elkaar te debatteren.

Ik kom te spreken over de stimulering van de bouw. Het is dus 400 mln. van de 700 mln. en het gaat dan om projecten die als gevolg van de crisis «on hold» zijn gezet of al helemaal dood zijn gevallen. Nogmaals, in die

«moord- en brandbrieven» werden allemaal voorbeelden van dat soort projecten genoemd. Dat is van belang, want wij willen de regeling niet per maand gaan uitvoeren. Ik kijk nu even in de richting van de heer Depla. Wij willen het wel in drie tranches gaan doen. Gevraagd is of het kabinet wel snel genoeg actie onderneemt. Wij willen als kabinet op 12 juni over de eerste tranche besluiten. De heer Van Bochove heeft gevraagd om een niet-onomkeerbaar besluit dat nog met de Kamer kan worden besproken. Misschien kan hij er wel mee instemmen als hij hoort wat de contour van die eerste tranche is en dat het gesprek met de Kamer kan plaatsvinden over de tweede en de derde tranche. De bedoeling is om in de eerste tranche meteen die projecten te pakken waarvan ons al is verteld dat ze zijn stilgevallen. De bedoeling is om het loket te openen voor alle gemeenten die aanvragen willen doen en te zeggen: 25 maart was het besluit van het kabinet. Als u aannemelijk kunt maken dat een project op die datum al was stilgevallen – dat is dus minimaal een bouwvergunning; u mag alles verzinnen om ons op een niet-bureaucratische manier uit te leggen dat het is stilgevallen – en als u kunt ons garanderen dat de bouwvakkers in 2009 aan het werk gaan, dan is hier uw geld. En als wij boven dat deel van die eerste tranche komen, dan moet er een verdeling gemaakt worden. Zo snel willen wij dat dus doen. Ik kijk nu even specifiek naar de woordvoerder van de CDA-fractie die de wens had om eerst te praten over de regeling.

Wij willen de tweede tranche in augustus/september laten plaatsvinden. In de tussentijd willen wij met de G4, de G27, het IPO, projectontwikkelaars enzovoorts op zoek naar een systeem om die projecten eruit te lichten die dat duwtje in de rug ook nodig hebben. Ik wil nog even benadrukken dat er, als wij niets zouden doen, weliswaar een terugval komt in de productie van ongeveer 80 000 woningen naar vermoedelijk 60 000, maar dat onze regeling bedoeld is om weer van 60 000 in de buurt van 80 000 te komen, en niet om de projecten die sowieso doorgaan extra geld te geven. Die hebben het immers niet nodig. In de tweede tranche willen wij dus een mechaniek hebben om dat te schiften.

Nu komt mijn voornaamste geruststelling: dit gaat heel snel. Ik heb in het kabinet gezegd: als nieuwkomer mag je in gewone taal de dingen misschien wel eens wat al te stoer zeggen, maar dit zou nu onze minst bureaucratische en snelste regeling moeten zijn.

Ik kom bij de grootste zorg die ik proefde bij de CDA-fractie: dat het een regeling zou zijn die alleen in de herstructureringswijken in grote steden zou neervallen, en niet overall bouwprojecten een duwtje zou geven. Ik hoop dat ik die zorg goed geproefd heb. Ik zie de heer Van Bochove knikken, dus dat is inderdaad het geval. Ik wil hem geruststellen op dit punt. Als zijn zorg is dat wij juist de gebieden waar krimp plaatsvindt over het hoofd zouden zien, dan zou hij moeten weten dat het kabinet, mede vanwege de aandacht die hij er hier in Den Haag voor heeft gevraagd, de ogen wel degelijk heeft geopend voor de krimpproblemen. Er is echt geen sprake van dat krimpgebieden buiten deze regeling zouden vallen. Wat wij wel willen in die eerste ronde, en ik denk ook in de andere, is bijvoorbeeld een minimum hoeveelheid woningen, om nu juist niet in een onuitvoerbare regeling te komen. Dat zijn dan dingen waar je voorzichtig in moet zijn, want anders zou je de facto krimpgebieden kunnen benadelen ten koste van herstructureringsgebieden. Ik zeg de Kamer toe dat wij dit op tijd zullen bespreken voordat wij de tweede tranche in werking stellen. Ik wil de Kamer in ieder geval geruststellen, zowel op het punt van de niet-bureaucratische regeling als op het punt van de snelheid als op het punt dat het alleen een regeling voor grote steden zou zijn. Ik hoop dat ik hier duidelijk over ben geweest.

De heer **Depla** (PvdA): Die eerste tranche zou dan half juni open kunnen worden gesteld. Hoe wordt het zodanig georganiseerd dat de besluitvor-

ming dan niet pas half oktober rond is? Hoe komt er binnen een paar weken duidelijkheid over de projecten die geld krijgen?

Minister **Van der Laan**: Nog even voor alle duidelijkheid: deze week is het voorstel – zoals dat heet in alle eenvoud – het ambtelijke voorportaal ingegaan, het komt 12 juni in het kabinet en dan kan de regeling half juni worden opengesteld. Wat ons betreft, zijn de gemeenten de indieners van de aanvragen, omdat zij op lokaal niveau de coalities tot stand moeten brengen waar die aanvragen uit ontstaan. Die hebben dan, wat mij betreft, in de maand juli hun «go». De contracten met de aannemers kunnen ze overigens nu al voorbereiden. Wij hebben het hier immers over projecten waarover zij de Kamer en mij brandbrieven hebben geschreven. Zij hebben geschreven dat die projecten helemaal klaar zijn, maar stil zijn gevallen. Oké, ga dan nu aan het werk, vertrouw erop dat het goed komt en maak het echt rond! Het antwoord is dus: in juli.

Ik zeg niet dat dit een wereldwonder is, maar tegen degenen die zich afvragen of het kabinet het wel snel genoeg doet, zeg ik: ja, dat ligt dus op een heel hoog tempo. Dat wil ik wel assertief gezegd hebben.

De heer **Depla** (PvdA): Het is duidelijk dat het al heel snel, namelijk in juli, kan gebeuren. Maar is dan ook al duidelijk wat bijvoorbeeld de bijdragen zijn? Zijn dan de modaliteiten bekend, zodat iedereen ook gewoon een ABC'tje in kan vullen?

Minister **Van der Laan**: In het voorstel dat nu het ambtelijke circuit is ingegaan, worden natuurlijk ook voorstellen op dat vlak gedaan. Het is van mij als minister naar mijn collega-ministers elegant om die nu nog niet te noemen. Maar de gedachten gaan uit naar een subsidieregeling. Wij zijn alle modaliteiten langsgegaan. Een subsidieregeling lijkt dan toch het gemakkelijkst en het snelst te werken. Overigens is niets van wat ik nu zeg, niet uitvoerig besproken met de gemeenten via de VNG en met de provincies via het IPO. Het is uitgeprobeerd in bijeenkomsten. Het is een beetje plat, maar mijn adagium luidt: boeven vang je met boeven. Wij moeten ervoor zorgen dat wij echt de goede projecten eruit pakken die als gevolg van de crisis zijn stilgevallen. Hoe kun je daar beter achterkomen dan door het met ex-projectontwikkelaars en ex-wethouders uit te proberen en te komen tot een smart regeling?

De heer **Van Bochove** (CDA): De regeling is met iedereen besproken, alles is aan de orde geweest, maar de Kamer staat buitenspel. Wij moeten de eerste tranche, waarvan wij niet weten hoe hoog die is, maar gewoon accepteren. Over de tweede en derde tranche mogen wij ooit nog wel eens filosoferen.

Minister **Van der Laan**: Mag ik zeggen dat ik dit bijna flauw vind? Ik ken de heer Van Bochove als niet flauw, maar ik vind dit dan bijna flauw. Ben ik parlementair genoeg? Wij proberen de regeling zo slim mogelijk te maken. Daarom moeten wij praten met de mensen die de regeling moeten uitvoeren. Wij moeten praten met mensen die er eventueel erg creatief gebruik van zouden maken, omdat wij dat liever niet willen. Dan heb ik het over «creatief gebruik/voor de verkeerde projecten». Daarom gebruiken wij hun expertise. Dat is het enige wat wij gedaan hebben. Mijn collega-ministers weten nog niet wat erin staat, want het is pas aanbeland bij hun ambtenaren. De Kamer weet het dus ook nog niet. En daar voel ik me in dit geval ook helemaal niet schuldig over. De Kamer krijgt het heel snel te horen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat snap ik wel, ik denk wel met u mee. U bent in juni met het voorstel in het kabinet geweest. U hebt zojuist gezegd: dat moet de Kamer accepteren, over de tweede en derde tranche

mag zij meepraten. Daarom zeg ik: u hebt het met de hele wereld geregeld, u hebt het straks met het kabinet vastgesteld en wij mogen dan vervolgens niet zeggen dat wij het een slechte regeling vinden.

**Minister Van der Laan:** Dat is een misverstandje. Die komen voor in de communicatie. Die eerste tranche wordt op 12 juni vastgesteld. Daar kan niemand hier in redelijkheid iets tegen hebben. Het is gewoon puur bewezen dat het hierbij gaat om via de gemeenten een duwtje te geven aan projecten die stilgevallen zijn. Ik wil wel eens horen of iemand daar iets tegen heeft. De tranches daarna zijn een moeilijke opgave. Ik heb toegezegd dat ik die juist graag met de Kamer bespreek. Dan is het toch niet zo dat de Kamer er niet bij betrokken wordt? Wat mij betreft, komt dat als voorstel naar de Kamer.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het gaat mij om het volgende. Ik kan het hele proces volgen, maar na 12 juni ligt er een regeling en daar staan wij als Kamer voor een fait accompli. Dat is wat ik stel. Alle andere zaken heb ik netjes geïncasseerd, maar dat is mijn stelling. Daar staan wij voor een fait accompli. Ik kan het niet anders begrijpen.

**Minister Van der Laan:** Ik leg het dan misschien niet duidelijk uit, maar die eerste tranche gaat over bewezen woningbouwprojecten die niet zijn doorgegaan. Dat is dus een deel van de 400 mln. Redelijke mensen kunnen er niet over van mening verschillen dat het verstandig is om die de subsidie te geven. En hier zitten uitsluitend redelijke mensen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): De laatste zin van de minister wil ik graag even aanvullen: van de projecten die niet zijn doorgegaan maar waarvan wel vaststaat dat er voldoende vraag aanwezig is. Staat dat dan inderdaad vast?

**Minister Van der Laan:** Dat is een erg goede vraag van mevrouw Ortega. Dat is namelijk niet wiskundig vast te stellen. Het is ook een kwestie van vertrouwen bij de initiatiefnemers dat alle partijen mee willen doen. De gemeenten moeten erin geloven, want wij willen dat de gemeenten met hun grondprijzen te hulp schieten. De projectontwikkelaars zullen genoeg moeten nemen met een lager rendement. Maar zij zullen er uiteindelijk allemaal nog fiducia in moeten hebben. Wij kunnen van tevoren niet zeker weten dat wat gebouwd wordt, ook verkocht wordt. Ik wil even een aardig voorbeeld geven. In onze eerste gedachten over de regeling overwogen wij om als minimum te stellen dat al 25% of meer van de woningen verkocht is. Dat bespraken wij met iemand van de VNG die toevallig wethouder is in een regio waarin iemand niet koopt op basis van de prospectus, maar wacht tot het huis gebouwd is. Dat heeft met de landsaard te maken. Men kan misschien wel raden welke regio dat is. Het is in ieder geval niet Den Haag. Dan weet je dat het dus geen intelligent criterium is, want dan zouden er projecten afvallen die op zichzelf in die regio juist wel heel kansrijk zouden kunnen zijn. Dan zou een onnodige drempel worden opgeworpen. Daarop moet ik het antwoord dus schuldig blijven.

De heer **Jansen** (SP): ik kom even terug op het punt van de minister dat de heer Van Bochove en anderen niet in redelijkheid kunnen volhouden dat wij straks een probleem hebben met die eerste tranche. Dat zijn allemaal heel redelijke projecten. Laten wij er even van uitgaan dat het hierbij om 130 mln. gaat. Dat is ongeveer een derde van het bedrag. Op dit moment ligt de bouw van ongeveer 20 000 woningen stil. Dat is een investering van 4 mld. Ik wijs erop dat 130 mln. maar 3% van dat bedrag is. Met andere woorden: de minister heeft altijd het probleem, ook met de eerste tranche, dat er veel meer partijen op de stoep zullen staan dan

waarvoor geld beschikbaar is. Er is dus een verdelingsprobleem. Dat heeft de heer Van Bochove al gezegd en dat herhaal ik. Vandaar dat ik nog maar eens zeg dat de vennootschapsbelasting een veel simpeler verdelingsmechanisme is.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen, dat punt hebben wij al gehad. Ik stel voor dat de minister nu even kort ingaat op het eerste deel van de vraag.

Minister **Van der Laan**: Eerlijk gezegd, was ik dat ook van plan.

De **voorzitter**: Wij hebben nog maar drie kwartier, dus wij moeten een beetje voortmaken.

Minister **Van der Laan**: Ik proberen om tempo te maken. Er liggen natuurlijk veel plannen, maar er zullen er niet heel veel zijn waarvan de bouwvergunning klaar is. Daar waar ontwikkelaars zagen dat het een beetje mis ging met de productie, zijn ze ook gaan temporiseren. In die gevallen is ook vaak de bouwvergunning niet aangevraagd. Wij denken dus niet dat er heel veel meer projecten zullen liggen dan de eerste 100 mln. die wij van plan zijn voor de eerste tranche te nemen. Ik wil ter meerdere geruststelling van de gehele Kamer nog één ding zeggen over de timing en het overleg. Het besluit van het kabinet voor die eerste tranche wordt, als alles normaal verloopt, op 12 juni bekend gemaakt. Ik wil de Kamer het volgende in overweging geven. Als in dat voorstel dingen zitten waarvan Kamerleden zeggen dat ik me vergist heb – redelijke mensen kunnen hier immers wel degelijk over van mening verschillen – dan zouden zij me naar de Kamer kunnen roepen om mij te dwingen het anders te doen. Dat is geen gekke suggestie, toch?

De **voorzitter**: Dat kan natuurlijk altijd.

Minister **Van der Laan**: Nou, dan zijn wij er toch ook uit! In ieder geval wil deze minister, zoals hij wordt aangespoord door iedereen, graag tempo maken.

De **voorzitter**: Dat betekent dus dat wij op of vlak na 12 juni uitgebreid geïnformeerd worden door u over de gang van zaken en dat u eventueel ook tijd uittrekt om dat nog met ons te bespreken?

Minister **Van der Laan**: Dat zeg ik graag toe. En natuurlijk het overleg over de tweede en de derde tranche. Dat gebeurt sowieso. Ik kom te spreken over het particulier opdrachtgeverschap. In het overleg over de tweede of de derde tranche zullen dingen als particulier opdrachtgeverschap aan de orde kunnen komen. Ik wil de Kamer alvast vertellen hoe wij erin zitten en hopelijk ook de Kamer erin zal zitten. Naarmate wij onze regeling meer gaan laden met beleidsmatige wensen, zal het een meer bureaucratische en moeizame regeling worden. Ik vraag me af of particulier opdrachtgeverschap een verstandig criterium is. Ik heb al eerder gesproken over de brieven die zijn rondgestuurd door belanghebbende partijen. Niets dan lof voor de heer Duivesteijn, maar in ieder geval is zijn brief bij alle woordvoerders aangekomen. Ik wil erop wijzen dat in de gemeente Almere weliswaar 500 kavels te koop zijn aangeboden en dat daar-als ik wel geïnformeerd ben – 160 van verkocht zijn. Dat vind ik een prachtige prestatie. Helemaal geen probleem en niets negatiefs over particulier opdrachtgeverschap, maar om nu al te denken aan het opladen van onze regeling met dat punt van particulier opdrachtgeverschap, zoals de heer Depla en anderen hebben gesuggereerd ...

De heer **Depla** (PvdA): ik suggereerde ook niet dat het een voorwaarde moet zijn. Maar als je meer aanvragen krijgt dan er geld is, dan zou je

kunnen zeggen dat bedrijven die met leerwerkbedrijven of particulier opdrachtgeverschap werken, in dat geval voorrang krijgen.

Minister **Van der Laan**: ik zet de suggestie graag op het lijstje voor tranche twee en drie, maar ik heb al wel een heleboel van dat soort dingen voor dat lijstje aangereikt gekregen. Zo is terecht de wens geuit dat wij nutredewoningen voor gehandicapten realiseren. Als wij hier vijf minuten over brainstormen, dan kunnen wij een redelijk lijstje maken van wel tien interessante criteria. De vraag is of wij dat moeten doen. Daar komen wij dus nog op terug.

Ik wil nog een laatste opmerking over de snelheid maken en zal dan de overstap naar duurzaamheid maken. Een enkeling heeft het verwijt gemaakt dat een en ander te traag verloopt. Er is gevraagd wanneer de Energie-investeringsaftrek (EIA) in werking zal treden. Ook daar heb ik hopelijk opwekkend nieuws. Het is de bedoeling dat de energieaftrek in het kader van de vennootschapsbelasting, dus de 320 mln., op 1 juli in werking zal treden. Nog uitgezocht wordt of die regeling met terugwerkende kracht tot 1 april kan worden ingevoerd. Dat is in de wonderere wereld van de fiscaliteit mogelijk. Wij zitten nu op 20 mei. Als die regeling op 1 juli in werking treedt terwijl het geld door het kabinet pas is gefourneerd op 25 maart, dan durf ik de discussie wel aan of er tempo gemaakt wordt, met de eerste tranche in juli, met de energiegelden die vanaf 1 juli in de lucht zijn. Ik zeg dit toch met enige assertiviteit, omdat ik woorden als getreuzel enzovoorts gewoon niet terecht vind, mevrouw Van der Burg.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg, hebt u nu al een interruptie of wacht u nog even?

Minister **Van der Laan**: Het was uitlokking.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): ik vroeg me even af of de minister al klaar is. Hij maakt een opmerking in mijn richting, maar wij mogen maar weinig interrupties plegen. Ik wil die dus graag goed gebruiken.

De **voorzitter**: Ik heb de minister horen zeggen dat hij er nog op terugkomt. Ik stel voor dat hij nu zijn betoog vervolgt. Mevrouw Van der Burg heeft natuurlijk recht op haar twee interrupties. Ik ga daar nu wel streng de hand aan houden, want dit algemeen overleg moet om 19.00 uur afgelopen zijn.

Minister **Van der Laan**: Ik zal er rekening mee houden dat mevrouw Van der Burg vooral met mij over de vertrouwensmaatregelen wil discussiëren. Ik zal haar dus niet meer uitlokken.

Wij praten op 3 juni nog uitgebreid over de energiebesparing. Ik stel daarom voor dat ik op 3 juni zal ingaan op de meeste gedetailleerde vragen. Op een enkele suggestie, bijvoorbeeld de vouchers van mevrouw Van Gent, wil ik dan ook graag voor 3 juni nog even terugkomen. Dat geldt ook voor het idee van de website. Dat vind ik overigens een leuk idee.

Ik kom te spreken over de kredietgarantieregeling. Ik noem even heel staccato de maatregelen. Met de kredietgarantieregeling willen wij bereiken dat mensen goedkoop kunnen lenen als zij bijvoorbeeld willen investeren in zonnecellen, warmtepompen, woningisolatie of zuinige cv-ketels. Het kabinet zet 35 mln. in voor die kredietfaciliteit als een reservering voor de garantie die het risico van de banken dan gedeeltelijk afdekt en daarmee een lagere rente mogelijk maakt. Wij zijn op dit moment bezig met het aanbrenge van een gedeeltelijke koppeling met de fiscale groenregeling. Op dat punt is de brief inderdaad nog niet uitgewerkt. Dat is hopelijk wel gebeurd voor 3 juni, en anders zo snel als moge-



lijk. In de brief wordt verwezen naar een brief die de staatssecretaris van Financiën uiterlijk 29 mei zal schrijven over de btw-maatregel voor woningisolatie in particuliere woningen. Daar komt deze maand dus nog informatie over. Daar kunnen wij dus op 3 juni ook over doorpraten. Met de kredietgarantieregeling, de koppeling aan de groenregeling en de btw-maatregel is er sprake van een heel substantieel pakket. Ik zal het bedrag niet noemen, want dan zou ik verklappen wat het in de sfeer van de btw is. Dat zeg ik tegen degenen die zeggen dat er te veel voor de huurders zou worden gedaan.

Als je het over de huurders hebt, dan kun je trouwens zeggen dat het over de bedrijfsmatige verhuurders gaat. Zij krijgen die EIA. Hopelijk gaan zij dan veel meer aan energie doen, namelijk twee stappen op het energielabel of ten minste naar energielabel B. Mevrouw Ortega en anderen hebben gevraagd wat zij dan precies extra zullen doen. Dat weten wij ook nog niet. Daarover ging het gesprek met Aedes op het moment dat dat overleg vanwege de toen aanstaande verkiezingen stil viel. Ik ga niet zeggen dat wij er helemaal uitgekomen zouden zijn, maar de inzet van het kabinet is als volgt. In het Convenant energiebesparing corporatiesector is afgesproken dat het om 25 000 woningen per jaar gaat. Wij zeggen: met deze aftrek zouden daar voor ieder jaar, dus 2009 en 2010, telkens 100 000 woningen bij moeten kunnen komen. Dat is de inzet van het kabinet. Ik maak nog een opmerking om elk misverstand hier nadrukkelijk te voorkomen: het gaat om alle bedrijfsmatige verhuurders in Nederland, dus niet alleen om die 2,3 miljoen corporatiewoningen maar om de 3 miljoen bedrijfsmatig te verhuren woningen, dus ook de private investeerders. Ik heb al uitgelegd waarom het vrij gunstig uitwerkt voor de kleinere corporaties.

Ik ga nu niet in op de fiscale zaken. Dat doet de staatssecretaris van Financiën volgende week. De vraag van mevrouw Van Gent heb ik voor dit moment beantwoord en doorgeschoven naar 3 juni. De vraag van de SP en het CDA over de invoering van de EIA heb ik hopelijk duidelijk en naar genoegen beantwoord.

Ik ga door met het vangnet voor de gedupeerden. Je huis moeten verkopen omdat je de lasten niet meer kunt betalen, is in alle tijden een tragedie. Wat de situatie nu extra bijzonder maakt – meerdere fracties zeiden het al – is dat niet alleen de werkloosheid tot 2010 fors zal oplopen, maar ook de woningmarkt er slecht voorstaat. Het is extra erg dat men bij de gedwongen verkoop van de woning het risico loopt op een te lage opbrengst van het huis, vanwege problemen op de woningmarkt. Dat kan leiden tot een restschuld die men de rest van het leven meedraagt. Wij allen vinden deze situatie tamelijk onverdraaglijk en daarom zoeken we naar maatregelen. De commissie wil waarschijnlijk weten hoeveel huishoudens het betreft, want dat bepaalt mede welke maatregelen kunnen worden getroffen. Er is een grove schatting gemaakt: ongeveer 100 000 huishoudens hebben theoretisch een verhoogd risico, gelet op de oplopende werkloosheid, de hypotheekmarkt en de verhouding «loan to value». Daarin wordt verdisconteerd dat we een robuuste markt hebben, waarin verreweg de meeste woningeigenaren voorzichtig hebben gehandeld. Voor de duidelijkheid, er zullen niet 100 000 huishoudens in de problemen komen, maar als de woningprijzen flink gaan dalen of de rente flink gaat stijgen, lopen deze mensen een verhoogd risico. Wij maken ons over deze groep dus terecht zorgen. We weten echter ook dat we niet iedereen te hulp kunnen schieten en dat we mensen niet volledig zullen kunnen helpen. Afgelopen vrijdag zag ik in een nieuwsuitzending enkele gedupeerden. Mij werd een aantal gevallen voorgelegd met de vraag of ik de betreffende mensen zou gaan helpen. Ik heb een eerlijk antwoord gegeven: we zullen niet iedereen kunnen helpen. Niemand moet de suggestie wekken dat het anders is. Als het echt misgaat, zijn de aantallen daarvoor te groot. We kunnen met de interventies wel proberen om zaken te voorkomen.

Daarmee kom ik bij de maatregelen die we al wel hebben genomen. In publicaties van de Stichting WEW is te lezen dat de woonlastenfaciliteit wordt aangepast. Mensen die in de problemen komen, hoeven niet naar de bank voor een nieuwe hypotheek, maar krijgen de mogelijkheid tot overbrugging. Mij is gevraagd of ik met gemeenten en banken heb gesproken. Ja, daar is ook mee gesproken. Dat doet ook de Stichting WEW zelf. Ik zal daarover nog iets zeggen bij de behandeling van de Leegstandswet, die een tweede maatregel vormt. Ik stel de heer Van der Ham gerust: er is geen huurbescherming bij de vergunning voor tijdelijke verhuur. Er is wel huurprijbsbescherming, maar de huurbescherming is doorbroken. Dat is een van de «trucs» van de Leegstandswet. Dat probleem speelt dus niet. Het volgende speelt wel: er moet snel een vergunning komen, men moet niet in de bureaucratische molen van de gemeente terechtkomen en de bank waarbij men een hypotheek heeft, moet het goedvinden dat men de woning tijdelijk onderverhuurt. Daarop is door meerdere sprekers gewezen. Men moet bovendien weten dat deze mogelijkheid überhaupt bestaat. We hebben afspraken gemaakt met de VNG, met de banken en met de Vereniging Eigen Huis, die zorgt voor de communicatie.

Dan het tempo. Ik wil niet te assertief klinken, maar deze maatregelen zijn voor een deel zelfs al uitgewerkt. Er is een fantastische brochure gemaakt door de VNG en mijn departement, waarin een en ander heel helder wordt uitgelegd. Binnenkort komt er nieuwe site van de Vereniging Eigen Huis waarop ook de brochure staat. Het motto hierbij is «zegt het voort», want het zal een aantal mensen die met twee hypotheeken zitten, kunnen helpen.

De heer **Van der Ham** (D66): Het voorbeeld dat ik noemde ging over de quota die sommige gemeenten hanteren voor tijdelijke verhuur, bijvoorbeeld aan expats. Wat vindt de minister daarvan? Die quota worden lokaal bepaald en zij winnen aan populariteit.

Minister **Van der Laan**: De heer Van der Ham stelt een moeilijke vraag. In Amsterdam heeft het Jordaanoproer plaatsgevonden ...

De **voorzitter**: We gaan niet te veel uitweiden hoor.

Minister **Van der Laan**: Nee, maar ik wil met één voorbeeld illustreren dat de discussie in Amsterdam over beperkingen aan het verhuren aan expats, de emoties ongeveer even hoog doet oplopen als het Jordaanoproer. Is het verstandig dat ik mij hier als minister over uitlaat, zonder dat er een strikte noodzaak voor is? Als de Kamer persisteert vind ik het best, maar dan ga ik er goed over nadenken en er een brief over schrijven. Het ligt namelijk heel gevoelig. De koers is toch duidelijk? De koers is dat wij het bevorderen.

De **voorzitter**: De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Van der Laan**: En mag niet meer vervallen in historische voorbeelden.

De **voorzitter**: Dat mag best, maar liever op een ander tijdstip, als we niet in een tijds-klem zitten.

Minister **Van der Laan**: Het kabinet heeft geprobeerd om het pakket zo te maken dat provincies en andere partijen er goed en gemakkelijk bij kunnen aansluiten. Een goed voorbeeld is in dit verband de provincie Noord-Brabant. Gedeputeerde staten aldaar bieden een pakket aan dat zeer lijkt op ons pakket. Daar zit aan het eind van de rit een opkoopfonds voor de gedupeerde eigenaren. Ik moet in dit verband ook het stadsge-west Haaglanden noemen. Dat heeft ook een prachtige regeling, waarmee

vooral energie wordt gestopt in het begin van het traject, door direct een coach ter beschikking te stellen aan mensen met problemen. In heel Nederland leeft dit soort gedachten dus en het is een van onze verantwoordelijkheden om deze maatregelen te steunen en te verbreiden. Mevrouw Van der Burg vroeg naar punten die niet in het pakket zitten. Laat ik eerst maar eens vertellen wat wél in het pakket zit: een onderzoek naar de NHG. Waarom wilden wij in december niet aan een verhoging van de NHG en nu misschien wel, afhankelijk van het onderzoek? Het obstakel was dat wij samen met de VNG de achtervang zijn van het Bouwfonds. Iedereen weet dat er 500 mln. gespaard is in de pot van het WEW, maar als het helemaal misgaat, heb je achtereenvolgers nodig. Dat zijn het Rijk en de gemeenten, de VNG. De VNG had laten uitrekenen dat het misschien wel 1 mld. zou kosten als het echt mis zou gaan op de woningmarkt. De VNG was het bovendien al jaren oneens met het Rijk over de premiestelling, en wilde eruit. Het VNG was in ieder geval niet bereid om mee te werken aan een verhoging van de borgingsgrens. Medio april is in het kader van het besluitvormend memorandum met de VNG een overeenkomst gesloten, waarvan onderdeel is dat de VNG per 1 januari 2011 uit de achtervang stapt en dat daarvoor een vergoeding wordt betaald. Je kunt namelijk niet zomaar uit een borgstelling stappen. Het is nu precies een maand geleden dat het absolute obstakel is weggevallen. Dit is een relevant gegeven, omdat er tot dat moment geen perspectief was dat we überhaupt konden denken aan een verhoging.

Er is nog iets veranderd. In het debat in december heb ik namens het kabinet gezegd dat niet duidelijk is hoe de crisis zich ontwikkelt: we houden de vinger aan de pols en we zeggen niet per se «njet, nee, nooit, over ons dode lijk!», maar op dit moment lijkt het niet verstandig. Er zijn dus twee dingen veranderd: de crisis heeft zich verdiept én het is nu mogelijk om het te doen. De heer Van Bochove sprak over gedoe tussen mij en de minister van Financiën over dit punt, maar ik heb helemaal geen gedoe gehad met de minister van Financiën. Ik wil dat hier voor de duidelijkheid zeggen. Wij zijn één kabinet en zijn eerste verantwoordelijkheid is het voorkomen van te grote risico's bij dingen die we verzinnen. Mijn eerste verantwoordelijkheid is het treffen van maatregelen die helpen om de problemen op te lossen die op mijn bordje liggen. We hebben een goed gesprek gevoerd, waarin we gezegd hebben dat we het er niet helemaal over eens zijn dat het nuttig zal zijn. Ik geloof dat het nuttig zal zijn, maar deskundigen aan de andere zijde twijfelen daarover. We zijn het er echter over eens dat we het alleen doen als het niet tot grote risico's leidt. Als er een residu van risico's is dat verantwoord is, moeten we bovendien weten waar dat moet vallen. Dat zal in principe bij mijn departement zijn. Vrijdag heeft het kabinet erover besloten en maandag is de opdracht de deur uitgegaan. Parallel aan de besluitvorming is de opdracht met het ministerie van Financiën overeengekomen. Er is een hele serie vragen gesteld. Er is afgesproken dat een en ander over twee weken gereed is. Voor de zomervakantie zal ik dus met de Kamer kunnen debatteren over de beslissing.

De variant van € 300 000 waarover de heer Van Bochove zojuist een voorstel deed, zit er niet in, maar ik kan de exercitie ook laten doen voor de variant waarin de NHG verhoogd wordt tot € 300 000.

De heer **Van Bochove** (CDA): En de aflossingsvrije hypotheek erbuiten houden.

Minister **Van der Laan**: De heer Van Bochove is niet goed geïnformeerd, want in de NHG kan dat nooit, alleen tot 50%. Hij wordt dus al bediend door de bestaande regeling.

Mevrouw Van der Burg deed het voorstel om de overdrachtsbelasting te halveren. Er is uitgerekend dat een halvering van de overdrachtsbelasting gedurende twee jaar ongeveer 1,5 mld. zou kosten. Ik geloof dat de

VVD-fractie in haar plan ook in die orde van grootte rekt. Heel belangrijk hierbij is dat er in Nederland nu ongeveer 120 000 transacties per jaar zijn. We hopen dat het er ten gevolge van onze maatregelen meer worden, maar als we niets doen, zijn het er 10 000 in de maand. Die profiteren allemaal van zo'n regeling, terwijl ze gewoon doorgaan. Er zit dus een heel groot weglekeffect bij dat enorme bedrag van 1,5 mld. Ik kan me voorstellen dat de VVD, die de overdrachtsbelasting sowieso iets heel naars, verkeerd en vervelends vindt, dat niet zo'n groot probleem vindt. De coalitiepartijen vinden het echter een heel groot nadeel. Mevrouw Van der Burg deed ook een voorstel voor verlenging van de dubbele hypotheekrenteaftrek. Die is nu twee tot drie jaar. Men mag namelijk eerst naar het eind van een kalenderjaar, waarna de jaren gaan tellen. Het voorstel was om de termijn te verlengen van drie naar vier jaar. Voor nieuwbouw is het overigens al vijf jaar, maar dat weet mevrouw Van der Burg ongetwijfeld. Er is een heel kleine groep mensen met een dubbele hypotheek die van die maatregel soelaas zou hebben. Die mensen zouden dus over de twee tot drie jaar heenkomen. Die groep wordt geschat op ongeveer 10 000 huishoudens. Ik vind het natuurlijk niet onbelangrijk om 10 000 huishoudens te hulp te schieten, maar het aantal relativeert het probleem wel. Dit is een belastingmaatregel en die komen pas in augustus aan de orde. Het kabinet zegt dus niet «nooit en te nimmer», maar het is nu niet aan de orde en het is een te relativeren maatregel.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister vertelt in dit debat wat hij op een aantal terreinen concreet gaat doen.

Minister **Van der Laan**: En heeft gedaan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): En voor een deel heeft gedaan. Dat stond niet in de brief; laten we daarover duidelijk zijn. De minister zegt nu toe dat de maatregelen dan en dan komen. De minister zegt dat het onderwerp particuliere energiebesparing in de brief van de staatssecretaris zal worden behandeld, voor 3 juni. Daarover stond niets in deze brief. De minister zegt dat het NHG-onderzoek twee weken duurt. Kunnen wij er direct na die twee weken over spreken, zodat het onderwerp niet weer over de zomer heen gaat? Wij hebben er namelijk haast mee.

Minister **Van der Laan**: Ik vind dat het onderzoek eerst in het kabinet moet worden besproken. Als alles normaal verloopt, zal dat op 12 juni kunnen. Dan komen wij ook naar buiten met de regeling voor de eerste tranche. Wat mij betreft doen we dat op die datum ook met de uitkomsten van het onderzoek en het besluit daarover.

De **voorzitter**: Even voor de helderheid; wij hadden al de toezegging genoteerd dat de Kamer voor de zomer wordt geïnformeerd over de kabinetsreactie op het onderzoek naar de NHG en over het kabinetsstandpunt inzake verhoging NHG. Wij hadden dit dus al afgekaart, maar ik geef mevrouw Van der Burg graag gelegenheid tot een tweede vraag.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik krijg graag de toezegging van de minister dat het op 12 juni in de ministerraad wordt afgekaart. Dan kunnen wij er half juni over spreken, want anders wordt het begin juli en zitten we over de zomer.

De **voorzitter**: Ook hier heeft de minister al een toezegging over gedaan. Ik doe dit nu een beetje autoritair, omdat wij met de tijd zitten. Als u nog een concrete vraag aan de minister hebt, kunt u die stellen, maar de interrupties zijn niet bedoeld om toezeggingen te herhalen en te verifiëren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik zal mijn vragen opzouten voor de Tweede Kamer.

De **voorzitter**: Als dat er nog van komt, want de tijd tikt door.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wil een voorstel van orde doen. Enerzijds dwingt u ons om vragen te bewaren tot de tweede termijn, en dat begrijp ik helemaal, maar anderzijds is de tijd voor een tweede termijn te kort. Ik verzoek u om nu al te besluiten om de tweede termijn volgende week te houden.

De **voorzitter**: Een ordevoorstel gaat altijd voor, dat weet de minister ook. Wordt het verzoek van de heer Van Bochove breed gedeeld? Is een meerderheid ervoor om de tweede termijn volgende week te houden als dat praktisch mogelijk is? Een andere optie zou zijn om de concrete uitwerking van de minister af te wachten en daarover een overleg te houden.

De heer **Van der Ham** (D66): Dan heb ik nog een aanvullend punt van orde. Ik zou dan de eerste termijn van de minister vandaag wel helemaal willen afmaken. Ik weet niet hoe lang hij daar nog voor nodig heeft.

Minister **Van der Laan**: Ik heb nog één punt.

De **voorzitter**: Dat kan, en dan heeft de commissie nog een heel korte tweede termijn. De heer Van Bochove wil dat echter niet. Ik wil nu een besluit nemen over het voorstel van de heer Van Bochove.

De heer **Van der Ham** (D66): Het hangt ervan af hoelang de minister nog nodig heeft. Als hij binnen vijf minuten klaar is ...

De **voorzitter**: Dat was niet het voorstel van de heer Van Bochove. Volgens mij vond hij sowieso dat er te weinig tijd zou zijn voor een goede tweede termijn. Ik zie andere leden knikken. De minister kan nu dus rustig zijn eerste termijn afmaken en wij bekijken of we voor volgende week een tweede termijn kunnen plannen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb nog steeds behoefte aan tempo en ik wil het vandaag dus afmaken.

De **voorzitter**: Ik moet helaas vaststellen dat u, met mij, tot een minderheid behoort. De minister maakt zijn antwoord af. De commissie kan ook interrumpen, want daar hebben we nog wel even tijd voor. Voor volgende week zullen we een tweede termijn van een uur inplannen; langer zeker niet.

Minister **Van der Laan**: Ik vind het idee van mevrouw Agema van het Central Park als beeld voor het Groene Hart heel interessant. Ik heb vorig week een voordracht in Woerden in het Groene Hart mogen houden over krimp en ik heb hetzelfde beeld gebruikt als mevrouw Agema. Men schrikt daar wel van dat beeld, want het Central Park is 2 bij 12 kilometer groot, terwijl het Groene Hart 60 bij 60 kilometer groot is. Het is echter wel een manier van «out of the box»-denken die nodig is om het probleem aan te pakken. Zo bedoelt mevrouw Agema het waarschijnlijk en ik doe daar graag aan mee.

Mevrouw Agema vroeg ook naar de voorstellen-Dekker en de opbouw van de prijzen. Op de voorstellen-Dekker komen wij voor 1 juli terug. Van de motie-Madlener over particulier opdrachtgeverschap krijgt de Kamer ook voor het zomerreces de uitwerking. Toen mevrouw Agema even weg was, heb ik in het algemeen zaken behandeld waarnaar ook zij gevraagd had.

Mevrouw **Agema** (PVV): Ik dank de minister in ieder geval voor de positieve richting die hij opgaat wat betreft ons voorstel voor een Central Park. Ik heb negen voorstellen gedaan en ik hoor er nu drie terug. Ik zou mijn voorstellen kunnen herhalen, maar de minister zou ze ook kunnen inventariseren en er voor de tweede termijn op kunnen terugkomen. Het belangrijkste was mijn vraag over de ontwikkelingen rond de overdrachtsbelasting. Als er minder huizen worden verkocht, komen er minder inkomsten binnen. Bij de overdrachtsbelasting werd vroeger ingecalculeerd dat een huis meer waard wordt en je dat geld dus wel terughaalt. Kan de minister in een rapport of een brief uiteenzetten wat hij denkt dat er met de overdrachtsbelasting gaat gebeuren en wat het effect is op de woningmarkt? Ik krijg graag een wat bredere uiteenzetting over de overdrachtsbelasting.

Minister **Van der Laan**: Ik ben zojuist al ingegaan op de overdrachtsbelasting. Ik heb uitgelegd dat het heel duur zou zijn om die belasting te halveren en dat het bovendien onzeker is of het zou werken. In ieder geval zou heel veel geld weglekken naar mensen die sowieso al een huis zouden kopen. Of je dat erg vindt, is afhankelijk van de manier waarop je politiek aankijkt tegen overdrachtsbelasting. Mevrouw Agema vraagt ook om informatie. Ik ga niet over de overdrachtsbelasting, maar ik wil minister Bos natuurlijk vragen of hij die informatie op een rijtje wil zetten. Ik ga er dus achterheen.

De heer **Depla** (PvdA): De overdrachtsbelasting hoort bij de hele behandeling van de woningmarkt, inclusief het SER-advies en het advies van de VROM-raad. In juni voeren wij een debat over het advies van de VROM-raad. Ik stel voor dat we eerst dat debat voeren, voordat we nieuwe brieven toevoegen.

De **voorzitter**: De minister heeft wel gezegd dat hij nog even bij minister Bos gaat informeren. Dat is een toezegging aan mevrouw Agema die we noteren.

Minister **Van der Laan**: Ja, maar ter voorkoming van misverstanden: ik heb zojuist heel duidelijk gezegd dat het kabinet er absoluut niet over denkt om nu iets aan de overdrachtsbelasting te doen, vanwege het weglekeffect, de enorme kosten et cetera. Daarover wil ik geen onduidelijkheid laten bestaan.

Mevrouw **Agema** (PVV): De minister komt dus met een bredere uiteenzetting over wat hij denkt dat er gaat gebeuren, bijvoorbeeld of er minder inkomsten zijn en op welke manier een en ander invloed heeft op het vastzitten van de woningmarkt.

Over de NHG zei de minister dat hij alleen een verhoging wil als die niet leidt tot grote risico's. Ik dacht nu juist dat het verhogen van de NHG ertoe dient om problemen te voorkomen. Waaraan denkt de minister als hij zegt dat een verhoging tot risico's zou kunnen leiden? Ik wil daarover graag meer duidelijkheid. Minister Bos noemde een bedrag van 40 mln. Waar denkt de minister voor WWI aan? Denkt hij bijvoorbeeld dat de huizenprijzen zullen instorten en hij garantstaat voor iets wat hij uiteindelijk helemaal niet kan dragen?

Minister **Van der Laan**: Dat laatste is een goed voorbeeld van waar we dan aan denken. Het kan bijvoorbeeld gaan om heel dramatisch instortende huizenprijzen – we gaan daar overigens niet van uit – in combinatie met een sterk oplopende rente en een stijging van de werkloosheid. Er zijn nu 340 000 werklozen, maar volgens het CPB gaan we in de richting van 675 000. Als al deze zaken zich voordoen, kom je op een bedrag dat 40 mln. ver overstijgt. De risico's worden nu in kaart gebracht. Ook wordt

bekeken hoe de risico's opgevangen kunnen worden. Je moet dan kijken naar premieverhoging en naar een bijdrage van private partijen. Een en ander wordt onderzocht.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Mag ik vragen wie dat onderzoek gaat doen? Ik ben daar heel nieuwsgierig naar. We hebben al 1000 scenario's doorgerekend; dat is een uitgebreide studie.

Minister **Van der Laan**: Het bureau heet Ortec en is gekozen door Financiën en WWI samen. Alle expertises moeten er namelijk inzitten. Ook werd gedacht aan het CPB en aan het EIB. Ik hoor nu van mijn ambtenaar dat het CPB zelfs meedoet. Vorige week kreeg ik overigens ineens een rapport op mijn bureau van het CPB. Er stond niet bij wie de opdrachtgever was, maar mij werd verteld dat het de VVD-fractie in de Tweede Kamer was. Ik weet niet of dat waar was, maar zoals u ziet zijn we niet bang.

De **voorzitter**: De informatielijntjes lopen goed.

Minister **Van der Laan**: Ik weet niet of het waar is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het is opmerkelijk dat de minister een vertrouwelijk rapport krijgt, maar goed.

Minister **Van der Laan**: Zal ik mijn lijstje nog even afmaken?

De **voorzitter**: We hebben nu alle tijd.

De heer **Jansen** (SP): Ik stel voor dat in ieder geval het WSW nog aan de orde komt.

Minister **Van der Laan**: De heer Jansen doelt op de brief van RTL. In het kabinet bestaat hierover geen onduidelijkheid. Er is een besluit genomen. Het kabinet is echter nog in overleg. Dat overleg wordt vervolgd met het nieuwe bestuur en met de woningcorporaties. Om te komen tot een crisisakkoord zal over veel zaken worden gesproken, ook over de salarissen en over de WSW-borgingsgrens. Het is niet verstandig om het bedrag waar we naartoe willen, nu op te nemen in een brief. Het is sowieso niet altijd makkelijk, voor welke minister dan ook, om zo volledig en tijdig mogelijk verantwoording af te leggen. Daar is dit een aardig voorbeeld van. Ik wil dit soort spanningen graag benoemen. Soms kies je ervoor om iets uit een brief te halen. Zo ingewikkeld is dat niet.

De **voorzitter**: De heer Jansen gaat de spanning nog wat opvoeren.

De heer **Jansen** (SP): Ik vind dat een oneigenlijke koppelverkoop. De WSW-borging is ook in het belang van de huurders! We willen toch meer woningen bouwen? De minister heeft de corporaties er dus niet mee; hij heeft de Nederlandse huurders ermee en de mensen die betaalbare koopwoningen willen kopen van de corporaties. Zij zijn de klos. Die koppelverkoop kost weer twee maanden.

Minister **Van der Laan**: De heer Jansen maakt een verstandige opmerking, maar in zo'n gesprek kan het geen kwaad als partijen allemaal hun eigen dingen op tafel mogen leggen. Onze zorg – en ik weet zeker dat de heer Jansen die deelt – is dat de salarissen veel kwaad doen aan het imago van de woningcorporaties en dat het geen kwaad kan om dit snel mee te nemen in het gesprek. Je kunt een groot pakket krijgen, en als je het niet eens bent wordt het kleiner en kleiner, totdat het residu – dat wel degelijk aangrijpt op wat er in de crisis nodig is – overblijft. De WSW-borging zal er in ieder geval in moeten zitten, net als de EIA en het aantal

energiezuinige woningen. Het kunnen dus deelpakketten worden. In het begin van het traject is met Aedes besproken dat we kunnen eindigen in deeltrajecten. Ik neem de opmerking van de heer Jansen ter harte.

De heer **Van Bochove** (CDA): Kennelijk zijn we nu op het punt aangeland dat wij nog wat puntjes mogen noemen waar de minister op reageert. De minister is nog niet ingegaan op twee van mijn opmerkingen. De eerste betreft de regeling rond monumenten en alles wat daarmee annex is. De tweede opmerking betreft de btw-problematiek in de woningbouw. Ik heb bijvoorbeeld gerefereerd aan België. Wat is de inzet van de minister om de woningbouw gang te houden?

De heer **Van der Ham** (D66): Ik heb ook de btw genoemd, evenals de monumenten. Wat houdt de regeling precies in en welke bijdrage levert zij? Ik heb bovendien een vraag gesteld over de internetveilingen, die het onderwerp zijn van de motie-Van der Ham/Depla.

Minister **Van der Laan**: Het zal gaan om btw in de sfeer van woningisolatie voor particuliere woningen; niet over de hele linie. Ik vraag de heer Van Bochove om de verdere discussie over btw met de staatssecretaris van Financiën te voeren. Hij is ook degene die in Brussel heeft gerealiseerd dat het nu überhaupt kan.

Voor monumenten is de Kamer bij mij aan het goede adres. Direct na het akkoord van 25 maart zijn het ministerie van OCW en het ministerie voor WWI met elkaar in overleg gegaan. Ik wil de zorg wegnemen dat de regeling alleen betrekking zal hebben op rijksmonumenten. Het kunnen ook gemeentelijke monumenten zijn. De precieze uitwerking van de regeling is nog voorwerp van overleg. Dat overleg verloopt uitermate coöperatief. We zijn het erover eens dat het om 70 mln. gaat. Dat heeft de Kamer in de brief kunnen lezen. Het moet bovendien overwegend neerslaan in woningen, maar dat is geen keiharde grens. Er is een lijstje van rijksmonumenten die al helemaal klaarliggen. Ik heb begrepen dat dit om ongeveer 40 mln. zou gaan.

De heer **Van Bochove** (CDA): De bedragen staan niet in de brief.

Minister **Van der Laan**: Ik geef u informatie die ik zojuist van de ambtenaren heb gekregen over de stand van het ambtelijk overleg. Ik wil de heer Van Bochove geruststellen, die niet wil dat het uitsluitend rijksmonumenten zal betreffen. Ik kan het bij dezen toezeggen. Tegen de heer Van der Ham zeg ik dat het voortouw voor de executieveilingen ligt bij de minister van Justitie. Ik verwacht dat de Kamer er voor de zomer over wordt geïnformeerd en ik zal de minister van Justitie vragen of dat inderdaad het geval is.

De heer **Depla** (PvdA): We krijgen voor de zomer het wetsvoorstel.

Minister **Van der Laan**: Dan weet u het beter dan ik.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb over de tweede hypotheek met NHG gevraagd hoe het met de energiebesparing zit. Mijn concrete suggestie was dat er geen taxatie nodig zou zijn. Ik heb ook gevraagd naar de woonwagens met NHG. Komt de minister daar nog op terug?

Minister **Van der Laan**: Ik kom op het eerste punt terug op 3 juni, als ik informatie geef over de hypotheek en de energiebesparende maatregelen. Wat was uw tweede punt?

De heer **Jansen** (SP): Dat betrof de NHG op woonwagens. Als de minister een deal gemaakt heeft met de VNG is de weg vrij om dat nu te regelen.



Minister **Van der Laan**: Ik kom daarop terug voor de tweede termijn. Ik heb nog vergeten in te gaan op de suggestie van de heer Depla over een hulppunt voor kopers en huurders. Ook andere sprekers vroegen zich af of er niet te veel informatie komt, waardoor de situatie onoverzichtelijk en onduidelijk wordt. Ik wil graag nadenken over die suggestie, die overigens lijkt op de suggestie voor een website over groen.

De heer **Depla** (PvdA): Als de gemeenten toch weer kiezen voor één jaar, gaat de minister de gemeenten dan achter de broek zitten zodat het meer wordt? Gaat de minister ook de banken achter de broek zitten voor een woonlastenfaciliteit voor niet-NHG-bezitters, zoals bijvoorbeeld de Rabobank al heeft?

Minister **Van der Laan**: Dat zeg ik toe. We voeren namelijk overleg met de banken over de problematiek in het algemeen en met name over de gedupeerde eigenaren. Ik kan dat overleg toespitsen op het punt van de heer Depla, om te komen tot iets wat lijkt op de woonlastenfaciliteit van de NHG.

De heer Depla vroeg ook naar de termijn van een of twee jaar. Ik meen dat het twee jaar kan zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Sommige gemeenten maken er één jaar van, waardoor het weer niet helpt.

Minister **Van der Laan**: Dan zeg ik u ook toe dat ik de gemeenten achter de broek zal zitten. Dat is inderdaad een krappe termijn in deze tijd.

Misschien is het al gebeurd; ik zal het vanavond nog nakijken in de brochure waarover ik zojuist sprak. Het is goed mogelijk dat de ambtenaren het al hebben geregeld met de VNG.

Waarschijnlijk heb ik nog onderwerpen laten liggen, maar daarop kom ik voor de tweede termijn nog terug bij de Kamer.

### **Toezeggingen**

- De Kamer wordt op of kort na 12 juni aanstaande geïnformeerd over het kabinetsbesluit over de eerste tranche van het stimuleringsbudget woningbouw.
- De Kamer wordt voor de zomer geïnformeerd over de kabinetsreactie op de uitkomsten van het onderzoek naar de NHG en het kabinetsstandpunt over de verhoging van de NHG.
- De Kamer wordt voor het zomerreces geïnformeerd over de wijze waarop de motie Madlener/Vermeij (31 700 XI, nr. 33), om te bevorderen dat het aantal vrije kavels voor woningen, vooral in de Randstad, toeneemt, wordt uitgevoerd.
- De minister zal tijdens het algemeen overleg over energiebesparing d.d. 3 juni aanstaande terugkomen op de door de Kamer aangereikte suggesties voor het stimuleren van energiebesparing, zoals het openen van een website [www.rekenjegroen.nl](http://www.rekenjegroen.nl) en het invoeren van groene vouchers voor particulieren (in aansluiting op het energiebesparingsadvies).

De heer **Van der Ham** (D66): De minister heeft ook gezegd dat hij schriftelijk kan terugkomen op de particuliere verhuur en op de quota. Ik ontvang die schriftelijke reactie graag.

De **voorzitter**: Kunnen we dat onderwerp meenemen voor de tweede termijn?

De heer **Van der Ham** (D66): De minister heeft gezegd dat hij er allerlei informatie over heeft.

Minister **Van der Laan**: Ik doe het als de heer Van der Ham het wil, maar het zal niet lukken voor de tweede termijn.

De heer **Van der Ham** (D66): Dat hoeft ook niet.

De heer **Depla** (PvdA): Er liggen beantwoorde Kamervragen en vervolgvragen. Als er toch aanleiding is voor debat, kan de heer Van der Ham beter de antwoorden lezen en vragen of er een AO over gehouden kan worden.

De heer **Van der Ham** (D66): We hebben er destijds zelf vragen over gesteld.

De **voorzitter**: We zijn hiermee nu klaar; dit is immers geen procedurevergadering. De minister beziet hoe hij de informatie zo snel mogelijk aan de Kamer kan doen toekomen. Ik dank de minister, de commissieleden en het publiek voor hun aanwezigheid en ik sluit de vergadering.