

33194

**Parlementair onderzoek huizenprijzen, debat over eindrapportage 'Kosten koper'
Eerste termijn Paulus Jansen (SP)**

De Kamer heeft een tijd geleden besloten om jaarlijks een aantal thematische verdiepingsonderzoeken uit te voeren naar grote thema's, waar een gemeenschappelijke feitenbasis kan bijdragen aan het bereiken van consensus over oplossingsrichtingen, of misschien zelfs uitgewerkte oplossingen voor grote maatschappelijke problemen.

De enorme stijging van de huizenprijzen in de periode voor 2008, en de keldering daarna, is zo'n maatschappelijk probleem. De SP-fractie heeft veel waardering voor de vier kamerleden die besloten hebben om zich hier grondig in te verdiepen. Zeer grondig mag ik wel zeggen.

Naast alle andere werkzaamheden zijn er door de commissie ruim 80 gesprekken gevoerd met deskundigen en andere betrokkenen, en dat is volgens mij een record. Complimenten daarvoor. Op de achtergrond heeft natuurlijk ook de staf van de tijdelijke commissie een grote bijdrage geleverd aan deze verdieping van het kennisniveau over de bouw- en woningmarkt.

Kan de commissie overigens toelichten waarom er onder de lange lijst gehoord slechts twee personen werkzaam in het uitvoerend bouwbedrijf waren en niemand die werkzaam is in de toeleverende industrie of de installatiebranche? Vanuit mijn eigen historie weet ik dat deze bedrijven letterlijk met de poten in de modder staan en daarom een heel eigen inbreng kunnen leveren in het debat.

De kritische vragen die ik hierna aan de commissie zal stellen zouden de schijn kunnen wekken dat de SP-fractie de meeste conclusies en aanbevelingen niet onderschrijft. Dat doen wij wel! Maar binnen het korte bestek van het debat ligt het voor de hand om de nadruk te leggen op de resterende vragen en discussiepunten. Daarbij volg ik in mijn bijdrage de volgorde van de aanbevelingen.

(1)

De commissie beveelt aan om een jaarlijkse rapportage over de ontwikkeling van de huizenprijzen te maken, gevolgd door een debat. Op zich prima, maar is dat niet een te beperkte, verkokerde benadering? Mij lijkt dat de relaties binnen de bouw- en woningmarkt zo nauw zijn dat je altijd naar de samenhang tussen koop- en huursector en tussen nieuwbouw en bestaande voorraad moet kijken. Ook mis ik nog een aantal indicatoren die ook een relatie hebben, of kunnen hebben, met de huizenprijzen: leegstand, grondposities, spikkelwijken, stadsvernieuwingsproblematiek (bv. Rotterdam-Zuid).

(2)

De commissie stelt voor om een maximum verhouding tussen lening en inkomen (de LTI) vast te stellen. Dat maximum is er natuurlijk al, als onderdeel van de regels voor hypothecaire kredietverstrekking van de AFM, zij het dat hier gemotiveerd van afgeweken kan worden.

Op zich onderschrijft de SP-fractie de wenselijkheid om grenzen te stellen aan de mogelijkheden van huizenkopers om zich in de schulden te steken. Maar wat wil de commissie op dit punt precies aanscherpen? De suggestie om de kredietmogelijkheden

te beperken of verruimen afhankelijk van de prijsontwikkeling lijkt me een verdere uitwerking waard.

(3)

De derde aanbeveling onderschrijft de SP-fractie van harte. De commissie pleit voor een eigendomsneutraal woonbeleid van de overheid. Een idee dat in 2007 voor het eerst gesuggereerd werd in het advies 'Tijd voor keuzes' van de VROM-raad en recent ook is uitgewerkt in het initiatief Wonen 4.0. Ik blijf wel zitten met de vraag waarom deze logische aanpak niet in het regeerakkoord terecht is gekomen.

(4)

Kapitaalopbouw via woning en pensioen moet meer in samenhang worden bekeken. Eens, met een aantal flinke kanttekeningen. In het recente WRR rapport over de koppeling van arrangementen voor wonen, zorg en pensioen geven de laatste twee bijdragen tal van waarschuwingen om de eigen woning als belangrijke financieringsbron voor pensioen of zorgkosten te gaan inboeken. Al is het maar omdat een flink deel van de bevolking, niet het meest vermogende deel, helemaal geen eigen woning heeft.

(5)

Een andere vorm van hypotheekfinanciering is ook een logisch advies, in lijn met onder meer het advies van de 22 economen uit het voorjaar van 2012. Het Deense en Canadese model worden als inspirerende voorbeelden gezien, maar ik meen begrepen te hebben dat de Deense obligatiefinancieringen inmiddels toch ook een paar flinke deuken hebben opgelopen. Hoe zit dat?

(6)

De commissie stelt voor om de relatief hoge hypotheekrente in NL aan te pakken door meer transparantie en concurrentie. Prima, altijd goed. Maar wordt hier niet een belangrijke, misschien wel dé belangrijkste verklarende factor voor de hoge hypotheekrente vergeten?

In Duitsland zijn vrijwel alle woninghypotheken gebaseerd op een loan-to-value (LTV) lager dan 80%. In NL is de LTV ook ná de gefaseerde verlaging uit het regeerakkoord nog steeds 100%. Waarom beveelt de commissie niet aan om de LTV in stapjes verder te verlagen tot de gezonde grens van maximaal 80%? Zeker gecombineerd met de invoering van bouwsparen zou dat een positief effect hebben op de woonlasten van eigen woningbezitters, zonder dat het de overheid per saldo veel belastinginkomsten scheelt.

(7)

De commissie vindt dat de positie van de consument moet worden versterkt en de zorgplicht van hypotheekverstrekkers beter ingevuld. Die aanbeveling lijkt me nogal zwak, in relatie tot de mechanismen die een rol spelen. Een deel van de consumenten is inderdaad onvoldoende geïnformeerd, maar tegelijkertijd hebben kooplustigen de natuurlijke neiging om altijd méér te willen lenen dan verstandig is en de kop in het zand te steken voor de gevolgen. Banken zullen de natuurlijke neiging hebben om daarop in te spelen, want extra lenen is extra omzet. Waarom beveelt de commissie niet

aan om de wettelijke regels ten aanzien van overcreditering verder te verduidelijken, met inbegrip van een beter kader voor de ruimte om af te wijken van de standaard?

(8)

De commissie wijst op de gevolgen van het restrictief ruimtelijke ordeningsbeleid voor de bouwproductie en beveelt aan om altijd te zorgen voor ruim voldoende planvoorraad. Ik vind de analyse op dit punt niet zo scherp. Bij een andere gelegenheid heb ik samen met enkele leden van de commissie een debat met de minister van wonen gevoerd over de leegstand van kantoren, winkels en bedrijfspanden.

Een van de oorzaken van die leegstand is de zeer ruime planvoorraad, die vervolgens geleid heeft tot overproductie. Lagere overheden zijn in beleidsconcurrentie met elkaar, ontwikkelaars willen bouwen en de carousel stopt vervolgens pas bij 13 miljoen m² leegstand. Ook in landen als Ierland en Spanje is de keldering van de huizenprijzen mede veroorzaakt door het volstrekt ontbreken van enige beperking in het ruimtelijk beleid.

De SP-fractie lijkt daarom de conclusie dat restrictief beleid onderdeel is van het probleem te gemakkelijk. Het is absoluut waar dat te weinig planvoorraad de prijs opdrijft, maar te veel planvoorraad leidt juist op termijn tot leegstand en maatschappelijke kapitaalvernietiging. Om die reden is een vorm van sturing door de rijksoverheid gewenst en laat dat nu precies zijn wat dit kabinet absoluut niet wil!

(9)

Wij onderschrijven de aanbeveling om de instrumenten van de grondexploitatiewet, inclusief het amendement van de SP, beter te benutten om collectieve investeringen in een gebied te financieren. Al mogen gemeenten het wat ons betreft wel wat rustiger aan doen bij grootse en gebaren die uiteindelijk betaald worden door de toekomstige bewoners. Die prachtige A2 tunnel bij Utrecht kost wel €15.000 per woning in Leidsche Rijn. Dat wetende zou ik ervoor gekozen hebben om de A2 in te pakken in een bedrijvenstrook die tevens geluidbuffer is.

(10)

De tiende aanbeveling raakt naar mijn mening een van de kernoorzaken voor de te hogen huizenprijzen in de nieuwbouw: het recht op zelfrealisatie zet concurrentie bij de bouw op een laag pitje. Het ligt voor de hand om het realisatierecht los te koppelen van het eigendom van de grond. Vindt de commissie dat ook? En zijn er niet nog veel meer aanbevelingen te doen op het gebied van grondpolitiek die een grote bijdrage kunnen leveren aan betere en goedkopere bouwproductie?

(11)

Volgende aanbeveling: projecten op gemeentelijke grond zoveel mogelijk openbaar aanbesteden. Mee eens.

(12)

En dan een aanbeveling die niet al te praktisch is in mijn ogen. Een duidelijke eindnota, waarin de koper kan zien welke partij precies welke diensten heeft geleverd en voor hoeveel. Als het gaat om de verdeling op hoofdlijnen: bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten, kan ik me daar nog wel wat bij voorstellen. Dat is ook interessant voor de gemeenteraad die zijn college moet controleren.

Maar wat koopt de koper voor een verdere specificatie als het uiteindelijk draait om de bottomline, het bedrag onder de streep? Ik had op dit punt eerder verwacht dat de commissie zou komen met aanbevelingen over een verplichte opleverkeuring en de mogelijkheden om woonlasten van eigenwoningbezitters en huurders te verlagen via conceptueel bouwen en Esco's (all-in energie servicebedrijven).

(13)

Gezien aanbeveling 13 is de commissie klaarblijkelijk van mening dat particulier opdrachtgeverschap bijdraagt aan een betere prijs-prestatieverhouding op de koopmarkt. Ik denk dat hier twee zaken door elkaar worden gehaald. Het aanbod op de koopmarkt dient beter aan te sluiten op de vraag. Dat onderschrijft de SP-fractie van harte. Maar een heel andere zaak is of dat doel op een kostenefficiënte manier bereikt wordt als bewoners zelf als opdrachtgever gaan optreden. Ik wil het nu niet hebben over de kleine niche van de zelfbouwers in het topsegment: daar speelt geld geen rol. Maar in de prijsklasse tussen €150.000 en €300.000 durf ik de stelling aan dat zelf het wiel uitvinden duurder is dan slim shoppen in industriële woningconcepten, bij vrijstaande woningen gewoonlijk aangeduid als cataloguswoningen, bij geschakelde en gestapelde woningen als “conceptueel bouwen”.

Goede concepten maken gebruik van zoveel mogelijk standaardprocedures en standaarddetails, die tegelijkertijd zoveel mogelijk variatie laten om qua vormgeving en afwerkingsniveau in de spelen op de behoefte van de toekomstige klant. Dát is kosteneffectief en leidt ook tot een veel hogere bouwkwiteit, zeker als je het zou koppelen aan een wettelijk verplichte verzekerde garantie. Als je zelf het wiel gaat uitvinden ben je juist duurder uit, worden er méér bouwfouten gemaakt en zie je in Almere zelfs dat er –met goedkeuring van de regering- een deel van de bouwvoorschriften bij het oud vuil gezet wordt. Ik begrijp dat de commissie dat zelf ook prima vindt, gezien aanbeveling 14. De SP-fractie voorspelt dat de betreffende eigen woningbezitters daar in de toekomst veel spijt van kunnen krijgen. Kan de commissie nog eens uitleggen op welke gronden zij tot de aanbevelingen 13 en 14 gekomen is?

(15)

Gemeenteraden moeten beter toezicht houden op het grondbeleid van hun gemeente, dat vind ik een buitengewoon goede aanbeveling. De vraag is alleen hoe wordt dat ingevuld? Kennisdeling is zeker een belangrijk aspect. Zou het geen idee zijn om jaarlijks of tweejaarlijks een benchmark te maken, met een vergelijkbare opzet als de benchmark van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) voor de woningcorporaties? Daarbij worden de prestaties vergeleken met een controlegroep die een min of meer vergelijkbare positie hebben. Om te voorkomen dat juist de zwakke broeders zich onttrekken aan de kennisdeling zou deelname verplicht gesteld moeten worden voor gemeenten die meer dan 5% van hun omzet uit grondbeleid halen.

(16)

De prijsafstand tussen huur en koop moet kleiner worden. Mee eens. Voor de koopsector zijn volgens de commissie al betekenisvolle stappen gezet. Ik zou daar graag een onderbouwing voor krijgen, want volgens de observatie van de SP-fractie zijn de structurele publieke kosten van de eigen woning afgelopen jaar nog met meer dan een miljard euro gestegen en gaat het nog vele jaren duren eer ze substantieel gaan dalen. De formulering “betekenisvolle stappen” suggereert ook dat er nog meer stappen

moeten volgen. Welke? Doelt de commissie op aanbeveling 3, de eigendomsneutrale steun voor het wonen?

De geliberaliseerde huurmarkt zal een aantrekkelijker alternatief moeten worden, vooral voor de kopers, zegt de commissie. De SP-fractie constateert dat de geliberaliseerde huurmarkt pijlsnel in omvang afneemt, niet door de bouw van grote aantallen nieuwe huurwoningen, maar door de prijsverhoging van huurwoningen die eerst in het betaalbare segment vielen, zonder dat er overigens veel aan die woningen vertimmerd is. Kan de commissie nog eens uitleggen hoe dit te rijmen valt met de feitelijk ontwikkeling van de vraag, waarbij de vraag naar betaalbare woningen 2,5 keer meer gestegen is dan die in het dure segment. Zouden we niet moeten bouwen naar behoefte?

(17)

Dat brengt mij bij een aanbeveling waarbij ik aarzel tussen een lach of een traan.

Woningcorporaties bouwen onvoldoende naar behoefte, de onderkant wordt onvoldoende bediend. Aanbevolen wordt om het verdienmodel van de corporaties in overeenstemming te brengen met de behoefte. Voorzitter, hoe kan je dit met droge ogen opschrijven? De corporaties krijgen al jaren geen cent subsidie meer, ze zijn juist de pinautomaat van de minister van financiën. Ze worden gedwongen om de huren nog verder op te drijven, terwijl de woonquote van huurders al tien procent hoger is dan die van eigenaar bewoners. Desondanks hebben die vervloekte corporaties afgelopen jaar twee keer zoveel nieuwbouwwoningen gebouwd als al die briljante, marktgeoriënteerde projectontwikkelaars en particulier opdrachtgevers bij elkaar.

Het lijkt er bijna op dat deze aanbeveling geformuleerd is door iemand die tien jaar geleden geëmigreerd is naar een ver en zonnig land. Mag ik de commissie vragen om hun onderbouwing van deze samenvatting nog eens tegenover mijn argumentatie te zetten?

(18)

Daarmee kom ik op nog een belangrijke en principiële aanbeveling. De commissie stelt voor om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een vereveningssysteem tussen hogedrukgebieden, stagnatiegebieden en krimpgebieden. Als ik dit goed lees zou die verevening moeten plaatsvinden voor zowel de koop- als de huursector. Lees ik dat goed? Allereerst een vraag: we hebben toch al het gemeentefonds voor de verevening tussen gemeenten en regio's, is dat niet een geschikter middel?

De SP-fractie is er wel voor om dit thema eens nader te verkennen, mits ook de mogelijke schaduwzijden in kaart gebracht worden. Want die zijn er zeker, ik verwijs bijvoorbeeld naar de ervaringen met de Vogelaarheffing voor de wijkaanpak.

(19)

Tenslotte beveelt de commissie aan dat de energiekosten en de huur dan wel de kapitaallasten van de eigen woning meer geïntegreerd worden. Volgens mij zijn de mogelijkheden om de investeringen bij huurwoningen terug te verdienen na de recente wetwijziging voldoende groot, voor de groenste energielabels zelfs té groot, in die zin dat de maximale huurverhoging veel groter is dan de maximaal te behalen winst op de energierekening. Voor de koopsector mis ik een aanbeveling over kostenreductie door een collectievere aanpak, hetzij aan de vraagzijde (via VvE's of coöperaties) hetzij aan de aanbodzijde, via Esco's e.d.

Concluderend.

De woonlasten vormen voor de Nederlandse huishoudens de grootste kostenpost in het huishoudboekje. Alleen al om die reden is het goed dat de Kamer z  er kritisch is op de kostenontwikkeling zowel in de huur- als de koopmarkt. Dank aan de vier collega's die de handschoen hebben opgenomen en hun nek uitgestoken.