

Debat met de regering over advies van de commissie Kosten Koper, 11 maart 2014.

Inbreng Paulus Jansen, SP-fractie.

We hebben vandaag een interessant debat met de minister van wonen. Interessant omdat de minister, met een boel omhaal van woorden, dat wel, vrijwel alle aanbevelingen van de commissie Kosten Koper zijn de onderste bureaulade deponeert.

De commissie Kosten Koper bestond uit vertegenwoordigers van VVD, PvdA, D66 en CDA. Kortom: de vier oude-macht-partijen.

De commissie is niet over een nacht ijs gegaan, heeft ruim een jaar besteed aan zijn onderzoek en met 80 vertegenwoordigers van een groot aantal maatschappelijke partijen gesproken. En vervolgens zegt de minister in uiterst beleefde woorden: jullie kunnen de pot op! Opmerkelijk allemaal, en ik ben benieuwd of genoemde vier partijen zich dat laten welgefallen.

Op zich valt er best het nodige af te dingen op een aantal aanbevelingen en conclusies, dat heeft de SP-fractie tijdens het debat met de commissie in juni vorig jaar ook gedaan.

Maar naar onze mening verdient de commissie een helder en gemotiveerd JA of NEE op zijn 19 aanbevelingen. En in de gevallen dat het antwoord JA is, zou er ook aangegeven moeten worden op welke wijze de minister invulling gaat geven aan zijn deel van de aanbevelingen.

Voor ik in ga op de adviezen van de commissie Verhoeven en de reactie van de minister daarop wil ik graag kort aangeven wat naar de mening van de SP-fractie de ingrediënten zijn voor een verbetering van de prijs-prestatieverhouding op de bouwmarkt, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie.

1. Er moet paal en perk gesteld worden aan speculatie met grondposities. Ook de commissie doet daar enkele aanbevelingen over, ik kom daar later op terug.
2. conceptueel, industrieel bouwen moet de standaard worden; anders dan vijftig jaar geleden hoeft dat geen eenheidsworst op te leveren; maar de afnemer moet zich niet meer met de hoe-vragen bemoeien: bv. wie is de architect, hoe ziet de detaillering eruit? Daar gaat de ontwikkelaar over. Daar staat tegenover dat de ontwikkelaar dan ook 100% aansprakelijk is voor de kwaliteit van het geheel en daar ook een verregaande verzekerde garantie voor afgeeft.

3. De overheid moet innovatie op belangrijke maatschappelijke terreinen als energiebesparing, duurzaamheid en toegankelijkheid in brede zin bevorderen door in het Bouwbesluit de prestatie-eisen waar nodig aan te scherpen. Daarmee creëer je volume, waardoor de prijs daalt. Als voorbeeld wijs ik op de Cobouw van jl. zaterdag, die haarfijn aantoont hoe dit werkt voor de aanscherping van de EPC. Dat moeten zelfs economen kunnen snappen.
4. Ontwikkelaars moeten geprikkeld worden om te optimaliseren op levensduurkosten voor de gebruiker van het gebouw in plaats van op bouwkosten voor de eigenaar van het gebouw. De huidige regelgeving leidt tot een kortzichtige focus op stichtingskosten. Dat kost de gebruiker tijdens de levensduur veel geld en zorgt ook voor veel functionele ongemakken in de gebruiksfase.
5. Aan de vraagzijde moeten de gebruikers beter georganiseerd worden; voor de sociale huursector is dat traditioneel het best geregeld, maar die sector wordt op dit moment juist gesloopt; het eigen woningbezit is traditioneel versnipperd, net als het bezit van maatschappelijk vastgoed als scholen, sporthallen e.d.
6. Er moet in de bouwsector voldoende geïnvesteerd worden in opleiding en bijscholing; het vakmanschap staat op dit moment zwaar onder druk doordat er heel veel freeriders niet bijdragen aan de voeding van het O&O-fonds voor opleiding en ontwikkeling.

Een aantal van deze aspecten zijn door de commissie Kosten Koper niet onderzocht en benoemd. Onderschrijft de minister dat ze wél van belang zijn voor het verhogen van de toegevoegde waarde door de bouwsector?

Daarmee kom ik op de aanbevelingen, waarbij ik me vanwege de tijd beperk tot een kleine selectie.

Ik begin met aanbeveling 3. De commissie pleit voorzichtig voor een meer woonvorm-onafhankelijke vormgeving van het fiscale en subsidiestelsel voor de woningmarkt. De minister verwijst in zijn antwoord naar de hervormingsagenda voor de woningmarkt. Maar daarin staat qua maatregelen niet meer dan in het regeerakkoord, terwijl de commissie Kosten Koper toch écht ná het regeerakkoord aan de slag is gegaan. De VROM-raad (2007), de commissie sociaal-economische deskundigen van de SER (2010) en de alliantie Wonen 4.0 (Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis, NVM) hebben tussen 2007 en 2012 allemaal gepleit voor eigendomsneutrale ondersteuning van het wonen als eindplaatje, ook al kan het de nodige jaren gaan duren om daarop uit te

komen. In essentie houdt dit in: vervanging van huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, overdrachtsbelasting, eigenwoningforfait door enerzijds een eigendomsneutrale woontoeslag, en anderzijds een belasting op vermogen.

Voorzitter, waarom doet de minister alsof zijn neus bloedt, waarom is hij bijvoorbeeld niet bereid om in deze kabinetsperiode deze route verder te laten verkennen, zodat er bij de volgende onderhandelingen over een regeerakkoord een fundament ligt voor een écht lange termijn oplossing? Ik overweeg op dit punt een motie.

Dan een ander belangrijk punt: Het grondbeleid.

De commissie beveelt aan om de effecten van het recht op zelfrealisatie grondig te onderzoeken. Daar is de SP-fractie het van harte mee eens. Het heilig verklaarde zelfrealisatierecht, waarbij de eigenaar van grond bij functiewijziging het exclusieve recht heeft om te bouwen frustreert iedere vorm van concurrentie tussen aanbieders.

Een aantal vragen:

In hoeverre is de minister van mening dat de verwevenheid van grond- en bouwmarkt negatieve consequenties heeft voor de concurrentie op de bouwmarkt?

In hoeverre is de minister het met de commissie Kosten Koper eens dat het zelfrealisatiebeginsel negatieve bijeffecten heeft? Wat weerhoudt de minister om dit te onderzoeken?

Op welke wijze gaat de minister bezien hoe de werking van de grondmarkt kan worden verbeterd binnen de beginselen van het eigendomsrecht en zelfrealisatiebeginsel?

Kan de minister aangeven of er buitenlandse voorbeelden (met enige vergelijkbaarheid met Nederland) zijn waarbij het zelfrealisatiebeginsel en eventuele bouwclaims verboden zijn? Welk effect heeft zo'n verbod op de concurrentie tussen spelers op zowel de grond- als de bouwmarkt? Wat is wetenschappelijk over een dergelijk verbod bekend?

Zou het als tussenvorm mogelijk zijn om het zelfrealisatiebeginsel aan een termijn te binden, bv. maximaal twee of drie jaar na de functiewijziging van de grond?

Ik overweeg ook op dit punt een motie.

Het zou ook heel goed zijn als gemeenteraden en huurdersorganisaties van corporaties middelen ter beschikking staan om vat te krijgen op het grondbeleid in hun gemeente, respectievelijk bij hun verhuurder.

Is de minister tevreden over de wijze waarop door gemeentelijke verantwoording plaatsvindt over de uitgangspunten van het grondbeleid, de waardering van grondwaarde en grondopbrengsten en de beleidskeuzes die worden gemaakt?

Vindt de minister dat artikel 16 uit het Besluit Begroting en Verantwoording nageleefd wordt, en gemeenten een voldoende visie geven op het grondbeleid, de manier waarop dit wordt uitgevoerd, de actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie, een onderbouwing van de winstnemingen en beleidsuitgangspunten over reserves in relatie tot risico's?

Heeft de minister signalen gekregen dat gemeenteraden niet in staat zijn de juiste vragen te stellen in het kader van hun controlerende taak?

Heeft de minister er vertrouwen in dat het kennisniveau met de handreiking voldoende wordt bevorderd? Zo nee, wat gaat de minister aanvullend doen?

Hoe wordt voorkomen dat in de toekomst de focus op grondopbrengsten opnieuw leidt tot te hoge risico's of ten koste gaat van kwaliteit en kwantiteit van de grondontwikkeling en de bouwproductie?

Hoe wordt voorkomen dat incidentele baten opnieuw een structurele vertaling in gemeentebegrotingen krijgen?

De minister wil voorafgaand aan de begroting jaarlijks een brief sturen met de relevante indicatoren voor de ontwikkeling op de woningmarkt (aanbeveling 1). De SP-fractie dringt erop aan om de indicatoren zodanig te kiezen dat een integraal beeld ontstaat over de huur- en de koopsector, inbreiding en uitbreiding en ook over de relevante regionale verschillen. De minister schreef over huren en kopen zelf "het zijn communicerende vaten."

Ik heb zelf bij het debat met de commissie vorig jaar als voorbeeld-indicatoren genoemd: leegstand, grondposities, spikkelwijken, investeringen in binnenstedelijke gebieden. Graag een toezegging op dit punt.

Ik rond af.

De SP-fractie vindt de reactie van de regering op het onderzoek Kosten Koper volstrekt ondermaats, hij doet ook geen recht aan de energie die de Kamer, in het bijzonder de vier leden van de commissie, in het onderzoek geïnvesteerd hebben.

Het beste zou zijn dat de minister van wonen zijn reactie van 13 oktober 2013 vandaag intrekt en belooft om binnen drie maanden met een serieuze

reactie te komen, inclusief meetbare vervolgacties op de zaken die onder zijn verantwoordelijkheid vallen!