

Vergaderjaar 2013–2014

**30 136**

## **Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing**

**Nr. 38**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 14 april 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu hebben op 19 februari 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 oktober 2013 inzake de toezeggingen met betrekking tot de veiligheid van constructies van voorzieningen in zwembaden (Kamerstuk 28 325, nr. 152);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 november 2013 met het afschrift van de brief aan de Landelijke Organisatie Funderingsgedupeerden (LOF) met betrekking tot urgentie aanpak paalrotproblematiek;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2013 inzake toezending rapporten energetische kwaliteit gebouwen (Kamerstuk 30 196, nr. 226);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 18 december 2013 met het afschrift van het antwoord op de brief van de Vereniging voor Aannemers in de Sloop (VERAS) over de aanpassing van het Bouwbesluit 2012 inzake grenswaarden asbest;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 10 februari 2014 inzake de reactie op de aangenomen motie van de leden Paulus Jansen en Monasch over aanscherping minimumeisen energiebesparing gebouwen per 1 januari 2015 (Kamerstuk 30 196, nr. 233);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 februari 2014 inzake funderingsproblematiek (Kamerstuk 30 136, nr. 37);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 februari 2014 inzake brandveiligheid studentenhuisvesting (Kamerstuk 28 325, nr. 153).**

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

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Paulus Jansen

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

**Voorzitter: De Rouwe**

**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn vier leden der Kamer, te weten: Paulus Jansen, Van der Linde, De Rouwe en Albert de Vries,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn Ministerie.

Aanvang 13.00 uur.

De **voorzitter**: Dames en heren, goedemiddag. Ik heet u welkom bij dit algemeen overleg over bouwregelgeving en brandveiligheid. Voor dit overleg is maximaal drie uur gepland. Ik heet de Minister en zijn ondersteuning en alle anderen welkom. Een maximum voor de spreektijd lijkt mij niet nodig. Ik heb er alle vertrouwen in dat wij alles ruim binnen de tijd kunnen afhandelen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het werkbezoek dat de commissie samen met de Minister aan Krommenie heeft gebracht over het thema paalrot en funderingsherstel, heeft heel wat teweeggebracht. De Minister onderschrijft de bijzondere rol van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en voert alsnog de motie-Jansen c.s. (28 325, nr. 134) over de financiering van het KCAF uit. Daarmee toont hij op dit onderwerp meer visie dan een van zijn voorgangers, de huidige vicevoorzitter van de Raad van State. De SP-fractie steunt van harte de lijn dat het KCAF de komende tijd een aantal oplossingsrichtingen verder uitwerkt. Het is volgens ons wel wenselijk dat de Minister parallel aan het onderzoekstraject zelf ook bekijkt wat hij kan doen. De verruiming van de loan to income (LTI) in sommige goed gedefinieerde situaties kan al verkend worden met de Nederlandse Vereniging van Banken. Ook de Stimuleringsregeling Volkshuisvesting Nederland (SVn) zou goed betrokken moeten worden bij de uitwerking van specifieke financierings-opties. Is de Minister daartoe bereid?

Ook zou het goed zijn als woningcorporaties de ruimte krijgen om binnen het DAEB-segment, zeg maar het non-profitsegment, te acteren voor het oplossen van funderingsproblemen aan de onderkant van de koopmarkt. De Minister zei onlangs, bij een ander debat, dat zij dat kunnen als die koopwoningen minder dan 138 WWS-punten hebben. Hij realiseerde zich denk ik niet dat de gemiddelde laagbouwwooning in de sociale huursector op dit moment 150 tot 230 WWS-punten heeft, dus ver boven 138. Dat geldt ook voor koopwoningen die vroeger huurwoningen waren. Is de Minister bereid om op dit punt realistischere ruimte te bieden aan de woningcorporaties?

Per saldo heeft de SP-fractie waardering en lof voor de beweging in de goede richting van de Minister. Ik ben ook op een ander punt positief gestemd. De Minister gaat de motie-Jansen/Monasch (30 196, nr. 229) over de verlaging van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwwoningen en utiliteitsbouw per 1 januari 2015 uitvoeren. Op welke punten ziet hij mogelijkheden voor meer effectiviteit bij de invoering, zoals hij schrijft in zijn brief?

De Minister gaat ook bekijken of de methode om de EPC te bepalen kan worden verbeterd. Dat is naar de mening van de SP-fractie hard nodig. Volgens onze observatie is het effect van isolatie ondergewaardeerd. Mede daardoor is er onvoldoende relatie tussen de EPC en het werkelijke energieverbruik. Is het mogelijk om bij dit proces ook de bepalingsmethode van het energielabel te betrekken? Wat ons betreft zouden deze twee all-in energie-indicatoren in elkaar geschoven moeten worden.

Daarmee kom ik op de twee rapporten over energiebesparing in de gebouwde omgeving. Ik vraag de Minister om eens in te gaan op de eerste alinea van paragraaf 2.3 van de Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2012 van Agentschap NL. Daarin worden de bandbreedtes voor energiebesparing in het SER-energieakkoord beschreven. Die bandbreedtes zijn voor de huursector groot en voor de utiliteitsbouw zeer groot, terwijl voor de koopsector de bandbreedte nul en de besparingsruimte zeer laag is. Hier knelt iets, zoals ik al eerder heb gesignaleerd. Hoe denkt de Minister op korte termijn tot een realistische uitwerking van de besparingsambities voor de drie deelsectoren te komen? Dat is een van de belangrijkste pijlers van het energieakkoord. Uit bladzijde 6 van het onderzoek van ECN en RIGO leid ik af dat we in het huidige tempo nog twintig jaar nodig zullen hebben om de rode energielabels E, F en G weg te werken. Is dat juist? Hoe is dat te rijmen met de ambitie in het energieakkoord?

Bij de zwembaden mikt de Minister op een bredere invoering van het Keurmerk Veilig & Schoon. Dat lijkt ons op zichzelf een goede denkrichting. Op dit moment hebben pas 219 van de 1.500 zwembaden dat keurmerk; nog geen 15%. Wat is de ambitie van de Minister voor het marktaandeel van dit keurmerk voor de komende jaren? Hoe moet dat zich ontwikkelen? Hoe denkt hij te voorkomen dat zijn ambitie te vrijblijvend wordt?

Ten slotte de brandveiligheid van de studentenhuisen. In 2009 is onderzoek gedaan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Daaruit bleek dat het een zootje was en dat is het nog steeds. De Minister wil dat de provincies de gemeenten meer achter de vorden zitten. Dat vindt de SP-fractie wel wat gratis, zonder actie van de Minister zelf. Moet er niet een standaard risicogerichte handhavingsstrategie ontwikkeld worden, waardoor de pakkans van de zwakke broeders substantieel toeneemt? Moet de aanpak van de provincies niet wat meer op één lijn gebracht worden? Moeten er geen stevige boetes uitgedeeld worden bij ernstige overtreding van de brandveiligheidsvoorschriften, zowel door verhuurders als door huurders?

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Veiligheid mag niet worden verstopt achter papier. We hebben een dramatisch ongeluk in een zwembad meegemaakt, waar twee geluidsboxen naar beneden kwamen, met dodelijk gevolg. Dat was voor heel Nederland schokkend, maar je kunt zo'n incident simpelweg niet vangen in meer regelgeving. De Minister merkt terecht op dat de zwembadbranche zijn eigen verantwoordelijkheid neemt met een keurmerk. Daar hoort de verantwoordelijkheid ook te liggen. De ondernemer gaat over de veiligheid van zijn eigen zwembad. Een goede exploitant loopt rond in zijn eigen winkel, bedrijf of zwembad en kijkt of alles nog in orde is. Dat is in dit geval gruwelijk fout gegaan, maar je kunt dat niet vangen in regelgeving. Wat wel helpt, is transparantie, met zo'n keurmerk. Wat ook helpt, is bekendheid. Het is goed dat de Minister daar vol op inzet.

Hetzelfde geldt eigenlijk voor de brandveiligheid van studentenwoningen. Als je studenten wilt bereiken, en je hebt het over het infoblad Kamerwijze verhuur Bouwbesluit 2012, vraag ik mij in gemoede af welke student zo'n circulaire bereikt. Als je toch aan de gang gaat met dat onderwerp, ligt het dan niet meer voor de hand om via studentenhuisvesting of studentenverenigingen brandmelders uit te delen, voorlichting te geven, enzovoorts?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat het gemiddelde IQ in een studentenhuis redelijk op peil is. De studenten zouden toch moeten kunnen snappen dat, als je piramides van bierkratten in de gang of voor het trappenhuis bouwt, het wat lastig is om daar weg te komen bij brand. De heer Van der Linde zal die ervaring ongetwijfeld ook kennen. Zou er

niet gewoon lik-op-stukbeleid moeten worden toegepast, vergelijkbaar met andere takken van sport, waar de VVD altijd heel fanatiek op is? Moeten we niet zeggen dat er een flinke straf op zit, bijvoorbeeld een flinke boete, als studenten structureel over de schreef gaan, waardoor zij hun medebewoners in de problemen brengen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Collega Jansen zal begrijpen dat ik na zo veel jaar niet alles over mijn eigen studentenleven prijsgeef, maar het beeld is wel herkenbaar, laat ik het daarop houden. Studenten hebben een eigen verantwoordelijkheid, maar – om even terug te gaan naar mijn eigen studententijd, toch maar – je moet er wel mee bezig zijn. Het vervelende is dat veel studenten simpelweg niet bezig zijn met dit onderwerp. Dan helpt een klein duwtje van de studentenvereniging, bijvoorbeeld doordat alle verenigingshuizen even door iemand worden nagelopen. Dat kun je allemaal in eigen beheer doen, daar heb je niet een heel ambtenarenkorps voor nodig. Dat kan heel effectief zijn. Bij de Stichting Studentenhuisvesting zal dat minder een probleem zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil best onderschrijven dat het heel goed is om ook de positieve kant te benadrukken, door voorlichting toe te passen, om het aantrekkelijk te maken om je goed te gedragen, maar het blijft een feit dat er nul komma nul verschil is tussen de resultaten van het ILT-onderzoek in 2009 en in 2013. Kortom, we zijn in vier jaar tijd helemaal niets opgeschoten. Hierdoor lopen studenten grote risico's. Als de een risico's veroorzaakt, kan de ander daardoor de klos zijn. Dat moet je als VVD'er toch ook niet accepteren?

De heer **Van der Linde** (VVD): Die zorg delen we volkomen. Vandaar mijn suggestie om een andere aanpak te kiezen dan via ambtelijke circulaire's. Bij dit onderwerp wordt ook ingegaan op de rol van de provincies, die verantwoordelijk zijn voor interbestuurlijk toezicht. Kan de Minister duiding geven hoe dat in de praktijk wordt ingevuld? Het komt op mij over als een zeer afstandelijke vorm van toezicht. Wordt daarover gepraat? Is daarover iets te vertellen?

Als we het dan toch over eigen verantwoordelijkheid hebben, ik heb een enkele opmerking over de energieprestaties. Er ligt een hele reeks akkoorden en convenanten. Deze zijn erop gericht om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren. Dat geldt vooral voor sociale huisvesting. Die sector liep achter en is nu een inhaalslag aan het maken. De Kamer heeft tot verdriet van de VVD-fractie een motie aangenomen, waarin de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) naar beneden wordt bijgesteld. Dat roept de vraag op hoeveel duurder een huis wordt door die extra eisen. Dat lees ik niet terug in de rapporten, maar het is wel belangrijk, want je krijgt natuurlijk een verdringingseffect, als je een afweging moet maken tussen een nieuwbouwhuis en een bestaand huis met een E-, F- of G-label. Hoe werkt dat? Wat voor verschil zit ertussen? Naar mijn idee leent de energieprestatiecoëfficiënt zich uitstekend voor een technische briefing. Ik heb geprobeerd om dit onderwerp te doorgronden, want het is vaker aan de orde geweest, maar ik kan de vertaalslag niet maken hoeveel procent energie er wordt bespaard door van 0,6 naar 0,4 te gaan. Ik teken hierbij aan dat in het rapport van ECN en RIGO wordt gesteld dat huizen die minder energie-efficiënt zijn, minder hard stoken, doordat de thermostaat lager wordt gezet, zodat zij relatief minder verbruiken. Kan de Minister hierover wat duiding geven? Ik houd mij aanbevolen voor een technische briefing hierover.

De **voorzitter**: Bent u daarmee aan het einde van uw betoog gekomen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik wou nog iets over paalrot zeggen. Mag ik nog één minuut?

De **voorzitter**: Zeker, maar ik zag een woordmelding van de heer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb een vraag over de EPC. Onderschrijft de VVD-fractie nog het regeerakkoord?

De heer **Van der Linde** (VVD): Jawel, maar ik wil graag snappen hoe het in elkaar zit.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Eén element van het regeerakkoord is dat we voor nieuwbouw in 2020 op een bijna energieneutraal niveau moeten zitten. Dan heb je twee opties. De ene is om het te laten zoals het is, maar dan krijg je vlak voor 2020 een enorme klap, want dan moet je in één keer heel ver naar beneden. De andere optie is om het in stapjes te doen. Dat was een motief achter de motie van PvdA en SP. Is dat niet een heel logische manier, te meer omdat de levensduurkosten van die woningen uiteindelijk lager zijn dan wanneer we de isolatie op het huidige niveau laten?

De heer **Van der Linde** (VVD): Nogmaals, ik wil graag snappen wat het doet. Daarbij speelt een belangrijke rol dat de bouwsector zich langzaam aan het herstellen is. Het kan misschien ook positief werken, maar ik lees nergens in het rapport wat het effect hiervan is op concrete bouwactiviteiten. Worden hierdoor meer en zuinigere nieuwbouwwoningen gebouwd?

Met de heer Jansen ben ik ontzettend blij dat het onderwerp paalrot nu eindelijk hoog op de nationale agenda staat. Het is vooral voor eigenaren van kleinere koopwoningen een groot probleem. Het is goed dat de Minister daar enkele handreikingen voor doet. Dan heb ik het over de verruiming van loan to value-normen en over een vangnet dat eventueel door gemeenten wordt opgezet. Deze maatregelen zijn allebei contrair aan het algemene beleid. We willen eigenlijk af van gemeenten die overal garanties op geven. Loan to value is ook zo'n onderwerp, maar in dit geval is het belangrijk om ergens een oplossing te zoeken.

Ziet de Minister een taak voor de NVM en de hypotheekverstrekkers om ervoor te zorgen dat er voldoende bekendheid is met betrekking tot paalrot, op het moment dat een woning wordt verkocht? Wordt het standaard meegenomen in taxatierapporten?

Wij weten dat de grondwaterstand de oorzaak is van paalrot, maar de ervaring is dat de verantwoordelijkheid daarvoor ergens zweeft tussen waterschap en gemeente. Als je pech hebt, wordt er naast je woning nieuwbouw gepleegd en is er een aannemer die de grondwaterstand een halfjaar lang met drie meter verlaagt. Wie is daarvoor verantwoordelijk? Ligt het niet voor de hand om die verantwoordelijkheid bij de gemeente neer te leggen?

Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek pleit ervoor om de grond waar de woningen op staan, in erfpacht over te dragen aan gemeenten om het probleem op te lossen. Ik zou het eigenlijk willen omdraaien. Er zijn veel woningen die op erfpachtgrond staan en die last hebben van paalrot. Als een gemeente iets wil doen, is het dan mogelijk om de erfpacht ongedaan te maken en de grond over te dragen aan de eigenaar van de woning, tegen een niet al te hoge prijs? Daardoor stijgt de value van de woning en is er ook meer ruimte in de loan to value-ratio om vervolgens naar de bank toe te stappen om een hypotheek aan te vragen.

Er wordt gesproken over een pilotproject in Zaanstad. Ik kan namens de VVD in Rotterdam zeggen dat we een pilotproject daar ook zeer zouden verwelkomen.

De **voorzitter**: Als u interesse hebt in een technische briefing over de energieprestatiecoëfficiënt, verzoek ik u om in de procedurevergadering met een voorstel te komen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dat lijkt mij uitstekend.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. De Partij van de Arbeid heeft het zeer op prijs gesteld dat we samen met de Minister op werkbezoek konden in Wormerveer, om naar de funderingsproblematiek te gaan kijken. Dat lag ook in de lijn van de motie die ik mocht indienen en die door de Kamer is aangenomen. De Minister reageerde aanvankelijk erg terughoudend, maar ik merk dat hij na dat bezoek behoorlijk in beweging is gekomen. Daar zijn wij uiteraard zeer content over. De vraag is of die beweging hard genoeg is. Gaat het snel genoeg?

Ik heb daarover een paar vragen. De loan to income-norm is verruimd, maar er zijn nog veel problemen bij loan to value. Deze kunnen ertoe leiden dat een project toch niet van de grond komt. De gemeente Zaanstad is met die erfpachtkwesties aan de slag gegaan. De wethouder heeft mij tijdens dat bezoek verteld dat er allerlei belemmeringen van financiële en juridische aard zijn om dat middel effectief te kunnen inzetten. Ik ben ervan overtuigd dat het voor veel mensen een oplossing is als die beletselen weggenomen worden. Ik vraag de Minister om expertise in te zetten om te helpen om deze oplossing mogelijk te maken. Er moet ook worden gekeken naar constructies voor overblijvende restschulden die niet op te lossen zijn, bijvoorbeeld door een calamiteitenfonds te maken met de banken, de verzekeringsmaatschappijen en gemeenten. Wat we ook doen, er zijn altijd een aantal mensen die hierdoor zo in de problemen zitten dat zij een heel project kunnen ophouden.

De **voorzitter**: Ik begrijp dat de Minister een vraag wil stellen, zodat hij uw vraag goed kan beantwoorden. Ik wil dat even toelaten.

Minister **Blok**: De heer De Vries sprak over beletselen die hij heeft besproken met de wethouder in Zaanstad. Ik weet natuurlijk niet wat hij daar besproken heeft. Hij helpt mij wel door dat wat preciezer aan te geven.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik hoop dat dit niet van mijn tijd af gaat.

De **voorzitter**: Nee hoor.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De wethouder heeft gezegd dat als de gemeente de grond zou kopen en in erfpacht zou geven, de mogelijkheid om te lenen voor de eigenaar zou toenemen. Daar is een bepaalde constructie voor, maar die kan ik nu niet helemaal reproduceren. Hij vertelde mij dat er allerlei beletselen voor waren. De gemeente Zaanstad is daartoe bereid. Ik heb gehoord dat de wethouder van Rotterdam ook wil meedenken over dat soort oplossingen. De tegengestelde beweging die de heer Van der Linde voorstelt, is misschien ook een alternatief, als er al sprake is van erfpacht. Ik zou graag willen dat er verder wordt gepraat met die wethouders, om te kijken of die oplossingsrichting van de grond getild kan worden.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik juich het toe dat de erfpacht eruit wordt gehaald als we het probleem met loan to value willen oplossen. Bij loan to income wordt de erfpacht er juist in gebracht. Het wordt allemaal vrij ingewikkeld. Als iemand een woonhuis heeft en de grond in erfpacht geeft aan de gemeente, dan zal de hypotheekverstrekker daar toch ook wat van vinden? Hoe ziet de heer De Vries dat?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik zei in dit verband dat het ook nodig is om tot een echte oplossing te komen en de verzekeringsmaatschappijen en de banken erbij te betrekken. In dat voorstel van de wethouder zit ook dat de bank daar toestemming voor geeft en zelfs dat de bank genoeg neemt met een stuk afschrijving van de hypotheekschuld, omdat per saldo, na renovatie, de waarde van het pand weer is toegenomen. Er zit een bepaalde win-win-winconstructie in die echt losgetrokken of van de grond getild moet worden. Ik vraag of de Minister zich daarvoor wil inzetten.

Voorzitter. In het veld wordt ook gesproken over oplossingen waarbij de financiering collectief wordt geregeld, via een constructie van een vereniging van eigenaren of een stichting. Het is nodig om daarop nader te studeren. Ik vraag de Minister om dat soort ontwikkelingen te ondersteunen. Bij een instrument als de stedelijke herverkaveling om de ontwikkelingen in gebouwd gebied aan te pakken, kan de laatste of een-na-laatste deelnemer gedwongen over de streep worden getrokken. Wellicht is dat ook een oplossing bij collectieve financiering. Ook daar zijn de banken en de verzekeringsmaatschappijen weer bij nodig. Verder sluit ik mij aan bij de vraag van de heer Jansen over de huursector.

De kennisinstituten hebben ervoor gepleit om de risico-inventarisatie gedetailleerder uit te voeren. Wanneer de problemen eerder in kaart worden gebracht, kunnen er blijkbaar maatregelen worden genomen om het proces te vertragen of aan te pakken. Er zijn technische studies in internationaal verband die aantonen dat op een technische manier processen onder water gestopt of vertraagd kunnen worden. Dat soort ontwikkelingen lijken me de moeite waard om te onderzoeken en te ondersteunen.

Ik kom op de bijdrage van het KCAF. Het is hartstikke mooi dat de Minister nu besluit om deze organisatie meer tijd te geven om op eigen benen te kunnen staan. Er is wel een kleine complicerende factor, namelijk dat je je moet afvragen of het genoemde bedrag toereikend zal zijn. De directeur, die het nu helemaal pro deo doet, is op gevorderde leeftijd en zijn gezondheidstoestand is niet geweldig. Het is de vraag of dat niet door een professional moet worden voortgezet.

Het is goed dat er een prestatierichtlijn en een keurmerk komen voor de veiligheid van zwembaden. Het is belangrijk dat de veiligheid beter wordt geborgd. Wij vinden dat de transparantie groter zou moeten zijn. Het Keurmerk Schoon & Veilig zou breder moeten worden ingevoerd. Aan de buitenkant van een zwembad moet ook te zien zijn dat dit keurmerk er is, zodat consumenten daar kennis van kunnen nemen. Als er behoefte is om inspectierapporten in te zien, moeten deze ook openbaar zijn en dat zijn ze op dit moment niet.

We vinden het mooi dat de motie-Jansen/Monasch over de energieprestatie wordt uitgevoerd en dat we met een EPC gaan werken van 0,4. We hebben ook de opmerking van de Minister gelezen dat hij twijfelt of hij verder moet gaan. In dat verband verwijs ik naar het regeerakkoord. Wij vinden het belangrijk om daaraan vast te houden.

In de stukken die we gekregen hebben over energiebesparing lees ik dat vooral de utiliteitsbouw achterloopt. Ziet de Minister reden om meer in te zetten op het voldoen door de utiliteitsbouw aan de wettelijke EPC-norm? Uit de praktijk blijkt dat die sector daaraan het slechtst voldoet. Is de Minister voorts bereid om ervoor te zorgen dat die sector wat harder gaat lopen op het punt van de energiebesparing?

Ik kom ten slotte te spreken over de brandveiligheid van studentenhuisingen. Er is een onderzoek gedaan naar kamergewijze verhuur. Dat had vooral betrekking op studenten. Wij vinden dat dat onderzoek breder zou moeten zijn dan alleen onder studenten. Dan zal de problematiek waarschijnlijk veel groter blijken te zijn dan alleen bij deze categorie studentenwoningen. Wij willen toe naar veel hardere handhaving. De PvdA heeft eerder ingezet op een hardere aanpak van huisjesmelkers. In



deze categorie zitten nu eenmaal flink wat mensen die het niet zo nauw nemen met de regelgeving. Wij vinden dat strengere middelen moeten worden ingezet en meer dwangsommen moeten worden opgelegd om verbetering af te dwingen. Gemeenten zouden vaker moeten controleren op gebruiksvergunningen. Het is goed dat de Minister de druk die daarvoor nodig is, opvoert.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb opmerkingen op twee punten. Op het punt van de financiering van het KCIAF vraag ik mij af of de heer De Vries een denkrichting heeft voor hoe hij de financiering op langere termijn ziet. Ik heb zelf de suggestie gedaan om een heffing te hanteren van € 25 per project om de cofinanciering te realiseren zonder freeridgedrag te stimuleren. Daarmee wordt een kostendekking van 50% gerealiseerd. Ziet de PvdA dat zitten?

Ik deel de zorg van de heer De Vries dat de utiliteitsbouw heel bescheiden is in energiebesparing in relatie tot de omvang ervan. Ook in de koopsector is die echter erg laag. Ik heb zelf gewezen op pagina 9 van het rapport van Agentschap NL. Er zijn ongeveer anderhalf keer zoveel koopwoningen als huurwoningen. De target voor de huursector is 6 tot 12 petajoules, voor de koopsector 3 petajoules. Hoe kijkt de PvdA aan tegen het ambitieniveau in relatie tot de omvang van een sector?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Om met de laatste vraag te beginnen: het ambitieniveau is natuurlijk gerelateerd aan de achterstand die er is. Volgens onze informatie is het niveau in de koopsector hoger dan in de huursector. Het is dan logisch dat de ambitie ietsje anders is. Op het punt van het KCIAF ben ik het ermee eens dat er verdienmodellen moeten worden ontwikkeld zodat het KCIAF uiteindelijk op eigen benen kan komen te staan. Ik ben het volstrekt met de Minister eens dat dat uiteindelijk moet kunnen. Daar is echter meer tijd voor nodig dan aanvankelijk gedacht. Dat wordt nu extra gecompliceerd door de situatie met de huidige directeur.

De **voorzitter**: Heel kort nog, mijnheer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Alleen op het punt van de energiebesparing per deelsector; ik begrijp dat ook de PvdA-fractie zegt dat voor alle sectoren vergelijkbare criteria moeten worden gehanteerd. De heer Jansen veronderstelt dat er in de koopsector beter geïsoleerd is dan in de huursector. Ik denk dat dat niet zo is. Gaat de PvdA-fractie erin mee dat in alle sectoren maatregelen met een gelijke terugverdientijd over de hele linie op dezelfde wijze toegepast zouden moeten worden?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Daar staan wij achter. Als ik mij op verkeerde cijfers baseer, dan houd ik mij aanbevolen voor bijspijkeren, maar ik dacht dat ik over de juiste informatie beschikte.

De **voorzitter**: Dank u wel. Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de commissie. Ik stel voor om tien minuten te schorsen en om 13.40 uur verder te gaan met de beantwoording van de Minister in eerste termijn.

De vergadering wordt van 13.30 uur tot 13.44 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik zal eerst ingaan op de vragen over de funderingsproblematiek, dan op de energiebesparing, dan op de brandveiligheid van studentenhuisvesting en dan op de zwembaden. Allereerst de vragen over de funderingen. Ik dank de heer Jansen en de heer De Vries voor de waarderende woorden over het toekennen van financiering. Ik heb daar met de Kamercommissie een toch wel indruk-

wekkend werkbezoek afgelegd en gezien hoe een en ander ingrijpt in het leven van mensen. Ik heb ook een goed gesprek gevoerd met het bestuur van het kenniscentrum en gezegd dat ik bereid ben om nog een keer financiering te verstrekken, natuurlijk wel op voorwaarde dat er weer zoveel mogelijk financiering uit de markt wordt getrokken. In die verhouding, zo reageer ik meteen maar op de vraag van de heer De Vries, is het genoeg. Een aanmoediging van het Rijk maar ook de verplichting om zelf opnieuw geld uit de markt te trekken, is genoeg.

De heer Jansen vroeg hoe we nu eigenlijk verdergaan. We gaan, vanuit het Ministerie, samen met het kenniscentrum en de gemeente Zaanstad – maar ook andere gemeenten worden daarvoor uitgenodigd – een bijeenkomst organiseren waarbij ook de banken en de SVn aanschuiven om te kijken of er nog een aantal concrete stappen rond de financiering kunnen worden gezet. Ik heb natuurlijk geen garantie vooraf dat daar een noodfonds uitkomt of een soepelere normstelling van banken. Ik zorg er wel voor dat de partijen om de tafel zitten en de problemen met elkaar delen.

De heer Jansen vroeg ook welke ruimte woningcorporaties nu precies hebben wat betreft het overnemen van particuliere woningen. Hij noemde zelf de grens van 138 punten, maar die herken ik niet. Ik heb in een vorig overleg gezegd dat het een woningcorporatie is toegestaan om bestaande woningen te kopen en te verhuren als sociale huurwoningen. Daarvoor geldt de grens van 142 punten. Het is zelfs toegestaan om een wat duurdere woning te kopen en te verkopen. Ik krijg nog een gesprek met de Kamer over het toekomstig taakgebied van woningcorporaties, maar op dit moment is dat wel toegestaan. Het is natuurlijk wel een dure grap om een woning te kopen en die vervolgens ver onder de prijs te verhuren. Het mag wel en zeker als het gaat om sociale woningbouw is daarop niets tegen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Is het dan niet-DAEB-financiering of DAEB-financiering? Dat maakt natuurlijk nog wel een slok op een borrel uit voor die corporaties.

Minister **Blok**: Het criterium is of het een sociale huurwoning is, met de grens van 142 punten, of niet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De oude grens van 142 punten ligt tegenwoordig op 138 punten, maar dat is een detail. Het echte probleem is dat een laagbouw huurwoning op dit moment niet onder de 138 punten zit, maar tussen de 150 en 230 punten. Die worden echter verhuurd onder de liberalisatiegrens. Als voormalige huurwoningen, die verkocht zijn, nu een funderingsprobleem hebben en zo'n beetje identiek zijn aan de woningen in de rest van het corporatiebestand, waarom kan het dan niet gewoon als kerntaak beschouwd worden dat de corporaties dat probleem mee oplossen, in het kader van de gemengde aanpak?

Minister **Blok**: Een corporatie mag woningen kopen en verhuren. Daar is op dit moment geen wettelijke beperking voor. Een sociale huurwoning moet minder dan 142 punten hebben. Het is niet waar dat geen enkele benedenwoning daaraan voldoet. Mocht een woning duurder zijn, dan mag een corporatie die kopen. De corporatie mag altijd zelf beslissen wat de huur is. Naarmate de corporatie de huur lager stelt, wordt het een duurdere grap. Er is niet zoveel beperking vanuit de regelgeving. Voorzitter. De heer De Vries vroeg om ook de mogelijkheden van collectieve financiering van funderingsherstel te onderzoeken. Dat vind ik typisch iets wat op de weg ligt van het kenniscentrum en wat ongetwijfeld op tafel zal komen in de overleggen in Zaanstad met de bank.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Als dat een kansrijke optie lijkt te zijn, is de Minister dan bereid om te bekijken welke regelgeving aangepast moet worden om het daadwerkelijk te kunnen laten functioneren. Dat was de strekking van mijn vraag.

Minister **Blok**: Als daaruit zou komen dat regelgeving in de weg zit, dan ga ik daar natuurlijk naar kijken. Ik kan niet bedenken waarom regelgeving collectieve financiering in de weg zou zitten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Het kan zijn dat van de tien participanten een of twee niet over de streep te trekken zijn. Om collectieve financiering dan haalbaar te maken, moeten mensen erbij betrokken worden via het instrumentarium van stedelijke herstructurering, waarbij uiteindelijk onteigening mogelijk is. Daar is toch regelgeving voor nodig?

Minister **Blok**: Tja. Het is wel goed dat u van regelgeving die in de weg zit uiteindelijk terecht komt bij onteigenen. Dat is al een tamelijk grote ingreep. Misschien is het verstandig om eerst eens af te wachten wat er uit die overleggen komt.

De heer De Vries vroeg ook naar de huidige directeur van het kenniscentrum. Het bestuur van het kenniscentrum is niet alleen met veel energie maar ook met veel deskundigheid aan het werk. Het is ook bezig met de bemensing van het bureau. Het lijkt mij in de rolverdeling ook logisch dat zij op zoek gaan naar eventuele vervanging van de directeur. De heer De Vries vroeg ook of er, nu er in de regelgeving ruimte is gekomen om de loan to value ruimer toe te passen voor funderingsherstel, ook naar de loan to income wordt gekeken. Loan to income bepaalt of men een lening kan terugbetalen. Mensen zijn niet per se geholpen met een lening die eigenlijk te hoog is voor hun inkomen. Het zomaar aanpassen van die criteria creëert dus in feite een probleem omdat mensen een hogere schuld krijgen. Daarom is een van de onderwerpen die voor het volgende overleg op tafel ligt: kunnen we iets doen voor de mensen die echt in de knel komen? Dat is geen algemene regeling. Dat kan variëren van de erfpachtconstructies die de heer De Vries noemde tot een noodfonds, als de partijen aan tafel daarvoor geld op tafel willen leggen. Dan ben je echt met maatwerk bezig voor de specifieke knelgevallen. Dan zullen de partijen aan tafel echt allemaal een duit in het zakje moeten willen doen. Ik kan dat op dit moment niet voorspellen.

De heer Van der Linde vroeg of ik een taak zie voor de makelaars en de hypotheekverstrekkers bij verkooptransacties als sprake is of mogelijk sprake is van funderingsproblemen. Die rol zie ik zeker. Ik ben dus ook blij dat we met de makelaars de afspraak hebben kunnen maken dat ze in hun standaardcontracten een clause opnemen voor de gebieden waarvoor het relevant is om te kijken naar de fundering. De makelaarsorganisatie wil dat ook onder de aandacht brengen bij de leden.

De heer Van der Linde vroeg ook wie verantwoordelijk is voor de grondwaterstand. Hij vroeg of dat belegd kan worden bij de gemeenten. Daarover zijn al de nodige rechtszaken gevoerd. Die hebben nooit geleid tot een duidelijke verantwoordelijkheidsstelling, ook om de heel praktische reden dat het natuurlijk grondwaterpeil sterk op de weg van het waterschap ligt. Dan is het ook niet logisch om die bij de gemeente te leggen. Bovendien kan er sprake zijn van lekkende rioleringen. Dat ligt meer op de weg van de gemeenten. Bovendien komt paalrot voor door problemen met bacteriën die in de grond voorkomen. Dat speelt in Zaanstad. De grondwaterstand speelt daarin geen directe rol. Daarbij komt de vraag of een partij, of dat nu een gemeente of een waterschap is, aansprakelijk gesteld kan worden. Als we constateren dat het onderhoud van rioleringen een gemeentelijke taak is, dan wil dat nog niet zeggen dat er ook een juridische aansprakelijkheid is. Hierover zijn zoveel rechtszaken

gevoerd, dat het boven mijn macht gaat om nu even te verklaren wie daarvoor verantwoordelijk zijn. Helaas is het niet zo eenduidig.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Bij mijn weten zijn gemeenten op dit moment wel ervoor verantwoordelijk om iedere vier of vijf jaar een soort grondwaterbeheerplan vast te stellen. De SP-fractie kan zich voorstellen dat voor gemeenten die op dat punt in gebreke blijven, die gewoon geen actueel beleid hebben, de omgekeerde bewijslast van kracht wordt. In zo'n situatie laadt de gemeente op zijn minst de verdenking op zich dat zij een probleem veroorzaakt bij mensen met paalrot.

Minister **Blok**: Een gemeente wordt gecontroleerd door de gemeenteraad, de collega's van de lokale democratie. Als in een gemeente paalrotproblematiek speelt, dan is dat ook wel een onderwerp dat in de lokale democratie leeft. Ik vind het niet logisch om met landelijke regelgeving de lokale volksvertegenwoordigers te overtreffen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is een nobel uitgangspunt, maar zo zijn er nog wel andere wettelijke voorschriften die de gemeentelijke overstijgen, zoals de Comptabiliteitswet waarin eisen worden gesteld aan het financieel beheer van gemeenten. Men zou kunnen zeggen: een gemeenteraad let op een zorgvuldige omgang met het geld dus daarvoor is geen landelijke wet nodig. Kortom, is het toch niet redelijk dat gemeenten die op dat punt achter de feiten aanlopen en hun taak niet duidelijk en concreet invullen, aangesproken kunnen worden door mensen met problemen? Laat hen in die gevallen maar aantonen dat dat probleem niet door hen veroorzaakt is.

De **voorzitter**: Dit is een herhaling van zetten.

Minister **Blok**: Wat nieuw is, is de vergelijking met financiële regelgeving voor gemeenten. Uiteindelijk staat de Staat garant voor gemeenten. Als je garant staat, wil je ook dat degene voor wie je garant staat zich aan een aantal spelregels houdt. Dat is een discussie die we ook voeren bij de woningcorporaties. Dat is echt een andere situatie dan de lokale problematiek van het grondwaterbeheer of de funderingsproblematiek. In Zaanstad en Dordrecht en Rotterdam – sowieso op het niveau van de deelgemeente maar waarschijnlijk ook op het niveau van de stad – krijgen die onderwerpen echt veel aandacht. Gelet op de manier waarop wij in Nederland de democratie hebben ingericht, vind ik het niet logisch om daar nog wetgeving op te gaan stapelen.

De heer Van der Linde vroeg of in gemeenten waar de gemeente grond in erfpacht heeft gegeven bewoners geholpen kunnen worden door de grond goedkoop over te dragen, waardoor de waarde van het huis toeneemt. Dat kan, maar ook daar gaat de gemeenteraad over. Je draagt gemeentevermogen over aan bewoners. Dat kan een oplossing bieden, maar de rekening komt bij de rest van de gemeente terecht. Dat lijkt mij ook een logisch onderwerp voor het overleg dat we gestart zijn en dat in Zaanstad of in Rotterdam mogelijk in de praktijk kan worden gebracht. Tot zo ver mijn antwoorden op de vragen over de fundering.

De **voorzitter**: Dan gaan we naar energie.

Minister **Blok**: Ja. De heer Jansen vroeg of we op het moment dat het energielabel uitgewerkt is de bepalingsmethoden van de energiekwaliteit van de woning, van dat energielabel en van de EPC-norm op elkaar kunnen afstemmen. Dat vind ik een logisch idee. Het is natuurlijk van belang dat de manier waarop de energieprestatie wordt berekend eenduidig is. De eerste opgave is om überhaupt zo'n energielabel in de

lucht te krijgen. De heer Jansen herinnert zich de parlementaire behandeling.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het heeft niet aan de SP gelegen dat dat niet is doorgegaan.

De **voorzitter**: Die informatie hoeven we op zich niet uit te wisselen, maar waarvan akte.

Minister **Blok**: Dat is naast de motie waarvoor ik al de complimenten kreeg nog een voorbeeld van eendrachtige samenwerking met de heer Jansen. Ik heb geschetst dat ik met een lichter energielabel wil komen per 1 januari 2015. Ik vind dat ik eerst dat traject met u moet afleggen voordat ik vervolgstappen zet en de bepalingmethoden precies op elkaar laat aansluiten. De heer Jansen heeft er helemaal gelijk in dat dat in het eindmodel echt op elkaar moet passen.

De heer Jansen vroeg ook hoe ik ervoor kan zorgen dat de energieprestaties nog verder omhoog kunnen gaan. Hij heeft daar zelf ook een bijdrage aan geleverd met zijn motie, ingediend met de heer Monasch, over de aanscherping van de EPC. Uiteindelijk is er een Europees voorschrift om nog verder te gaan, naar energieneutrale woningen. De route daarheen is ingewikkeld. Ik zal nog ingaan op de vraag van de heer Van der Linde wat de extra kosten zijn. De praktijk is dat het op dit moment door de consument niet op waarde wordt geschat wanneer een woning een strenge EPC heeft. Dat heeft deels te maken met de waardering door de consument maar deels natuurlijk ook met de communicatie door de bouw. Als onderdeel van de route van de uitvoering van de motie ga ik in gesprek met de koepels van aannemers om ervoor te zorgen dat zij de communicatie richting de koper beter op orde hebben. Ik heb ook aangegeven dat ik die EPC-methode nog eens scherp tegen het licht wil houden om ervoor te zorgen dat die eenduidiger is en daarmee meer vertrouwen bij de huizenkoper met zich meebrengt. De heer Jansen concludeerde op basis van het rapport dat is meegeesturd, dat het tempo waarin energiebesparing in de komende jaren wordt georganiseerd mogelijk te laag is. Ik kan dat niet voorspellen. Wij hebben met het energiebespaarfonds en het label dat er nog aan komt, dat ik net noemde, met de gemeentelijke energieloketten een aantal maatregelen genomen om de energiebesparing in een hoger tempo te laten verlopen. Ik ben overigens niet zo somber. Als je naar de rapporten kijkt, dan zie je dat bij een heel groot deel van de huishoudens in de afgelopen jaren wel degelijk maatregelen zijn genomen en dat ook verhuurders, met name woningcorporaties, hierin een goede rol spelen. Of de wat sombere voorspelling van de heer Jansen uitkomt, blijkt bij de evaluatie in 2016. In het energieakkoord is afgesproken dat op dat moment bekeken wordt of aanvullende maatregelen genomen worden. Op dat moment zullen de heer Jansen en ik elkaar zeker weer spreken hierover.

De heer Jansen vroeg ook naar het verschil tussen de ambitie bij koopwoningen en bij huurwoningen. Ik gaf al aan dat ik vind dat woningcorporaties hier een goede rol in spelen. Zij kunnen dat ook omdat zij als professionele partijen beter in staat zijn om investeringsbeslissingen te nemen en een en ander grootschalig uit te zetten. Zij kunnen uiteindelijk voor een heel blok woningen een aannemer uitnodigen om op een kostenefficiënte manier zo'n renovatie te doen. Een particuliere verhuurder moet echter altijd van huis tot huis zelf de afweging maken of hij een investering wil doen. Daar kunnen we wel bij helpen met goedkope leningen en met voorlichting, maar in een vrij land zullen mensen uiteindelijk zelf beslissen of zij die investering willen doen. De heer De Vries vroeg hoe we de utiliteitsbouw aanpakken. Hij constateert dat het tempo daar niet hoog genoeg is. Ook daar zijn afspraken over

gemaakt in het energieakkoord. Bij nieuwbouw of bij grootschalige renovatie moet ook een slag gemaakt worden op het gebied van energieprestatie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de controle daarop. De gemeente moet niet alleen aan de bel trekken, maar er zullen ook dwangsommen moeten worden opgelegd. De heer De Vries vroeg om boetes, maar het zal vaak gaan om dwangsommen, omdat je dan de mogelijkheid hebt om herstelmaatregelen te nemen. De gemeente moet echter lokaal controleren of datgene gebeurt wat er moet gebeuren. De heer Van der Linde vroeg hoeveel energie wordt bespaard met een verlaging van de EPC van 0,6 naar 0,4, conform de motie van de heren Jansen en Monasch, en wat dat gemiddeld kost. De kosten hangen natuurlijk af van de omvang van de woning, maar gemiddeld kost het zo'n € 7.000. Die € 7.000 wordt bij de huidige stand van de techniek doorgaans niet in 30 jaar terugverdiend. Om die reden is het lastig om de consument te overtuigen. Nu worden er gelukkig wel stappen gezet in de bouw- en installatiewereld. Ik heb dus goede hoop dat de kosten-batenverhouding de komende jaren verbetert, maar op dit moment is het niet in 30 jaar terug te verdienen.

Hoeveel bespaar je dan? Om die vraag te beantwoorden, moet echt over de duim worden gerekend. In 1990 was de gemiddelde EPC in Nederland 1. De energiebesparing volgt idealiter procentsgewijs de afbouw. Als je van 1 naar 0,6 gaat, zou je 40% moeten besparen. Als je van 0,6 naar 0,4 gaat, zou je nog een keer 20% moeten besparen, maar dat is alleen zo in het ideale geval. De heer Van der Linde wees ook op de grafiekjes in het onderzoeksrapport waaruit blijkt dat het gedrag van mensen een enorme invloed heeft op het energieverbruik. En dat kunnen we niet vatten in een energieprestatiecoëfficiënt.

Tot zover de antwoorden op de vragen over de energiebesparing.

Dan kom ik bij de vragen naar aanleiding van Brandveiligheid Studentenhuisvesting 2013. Zowel de heer Jansen als de heer De Vries vroeg of het onderzoek tot de conclusie leidt dat er strenger moet worden opgetreden en strenger moet worden gehandhaafd en dat er boetes moeten worden uitgereikt. Ik vind het zorgelijk dat een onderzoek uit 2013 precies hetzelfde beeld laat zien als in 2009. Toen bleek namelijk ook dat er veel te weinig aandacht voor is. We kunnen ons inderdaad allemaal voorstellen hoe een studentenhuus eruitziet, maar we weten ook dat er met enige regelmaat brand uitbreekt en dat het weleens misgaat. In Nederland is het toezicht op brandveiligheid bij gemeenten belegd. Anders dan bij het eerste onderzoek in 2009 is het toezicht op die gemeenten inmiddels bij provincies belegd. Omdat de opdracht voor dit onderzoek al was gegeven, komt het nu hier landelijk op tafel. Maar op grond van wat met uw Kamer is afgesproken, is het de taak van provincies om er gevolg aan te geven. Ik heb wel contact opgenomen met het IPO en gezegd: hoewel ik het nu formeel aan u moet overdragen en moet vragen of u aan de provincies wilt vragen om de studentensteden te benaderen, lijkt het mij handig dat ik zelf deze informatie ook aan de studentensteden verstrek en hen oproep om hier werk van te maken. Dat zal ik nog één keertje doen, ook al valt het een beetje buiten mijn bevoegdheid, maar ik vind het inderdaad wel dringend genoeg om het op die manier te doen.

Ik wil ook graag kijken naar de mogelijkheid die de heer Van der Linde noemde om bijvoorbeeld ook via studentenverenigingen of studentenorganisaties die informatie te verspreiden, want uiteindelijk begint het bij de bewoners zelf. Ze moeten inderdaad niet alleen geen bierkratten opstapelen – ook al is dat een wat plastische omschrijving – maar ze moeten zich ook afvragen of ze allemaal wel veilig het huis uit kunnen komen. Ik zal in ieder geval de studentensteden aanspreken. Ik zal bekijken hoe ik dat via studentenorganisaties kan doen.

De **voorzitter**: Op het punt van brandveiligheid is er nog één interruptie van de heer Jansen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb de Minister gevraagd of er niet een gemeenschappelijke handhavingsstrategie kan worden ontwikkeld, zodat alle provincies het min of meer op dezelfde manier doen. Ze moeten risicogericht te werk gaan, waarbij de grootste risico's het vaakst worden gecontroleerd. Vindt de Minister dat een taak van de provincies zelf, bijvoorbeeld via het IPO? Of ziet hij wel degelijk ook een taak voor zichzelf via de ILT, bijvoorbeeld om daar een coördinerende rol in te spelen?

Minister **Blok**: Dat is een taak van de provincies. Zo is dat ook door uw Kamer «afgezegend». Ik vind het niet logisch als je, nadat je zo'n beslissing hebt genomen, in feite weer in strijd daarmee gaat handelen. Ik heb ook in dit geval overlegd met het IPO en gezegd: ik wil het naar gemeenten toesturen en ik wil het onder de aandacht brengen, maar alleen als jullie niet het gevoel hebben dat ik jullie voor de voeten loop. Op die manier doe ik het nog één keer, maar we hebben de beslissing genomen dat het tweedelijnstoezicht bij provincies ligt. Het is aan hen om te bepalen of ze dat op dezelfde manier willen doen of per provincie willen vormgeven.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Acht de Minister het dan zelfs niet tot zijn taak om te informeren bij het IPO of hij op dat punt kan helpen? De ILT heeft historisch gezien een hoop kennis in huis, die misschien nuttig kan zijn om de strategie uit te dokteren. Dat lijkt mij een genereus aanbod, waar het IPO zeker gebruik van zou willen maken.

Minister **Blok**: Het was niet de vraag die ik onmiddellijk kreeg toen ik met het IPO sprak. Het IPO is heel goed in staat om Den Haag te vinden, weet ik uit ervaring. Mocht het IPO vragen om iets waar ik redelijkerwijs bij kan helpen, dan zal ik dat natuurlijk doen. Maar dat is echt iets anders dan het IPO opleggen om op een bepaalde manier te werken.

De **voorzitter**: Het laatste onderwerp is de zwembaden.

Minister **Blok**: Ja. Er werd opgemerkt dat het Keurmerk Veilig & Schoon lang niet door alle zwembaden wordt gehanteerd. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de consument toch een beeld kan krijgen van de veiligheid van een zwembad? De heer De Vries suggereerde om inspectierapporten openbaar te maken of het keurmerk op een zichtbare plaats te hangen. Ik wil daarover met de vereniging van zwembaden overleggen. Ik kan mij er iets bij voorstellen, maar ik vind het niet juist om nu te roepen dat ik dat ga doen zonder dat ik met haar heb overlegd. Vindt de heer De Vries het goed dat ik hier schriftelijk op terugkom na dat overleg? Dan kan ik laten weten of we er samen uitgekomen zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Graag. Ik ga ervan uit dat de Minister het resultaat van het overleg aan ons zal melden.

Minister **Blok**: Ja, dat is wel de bedoeling.

De **voorzitter**: Ik zal het noteren als toezegging.

Minister **Blok**: Daarmee hoop ik alle vragen beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Er is behoefte aan een korte tweede termijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording. Ik heb nog enkele opmerkingen over de funderingsaanpak. De Minister zegt dat er een bijeenkomst zal worden gehouden met de banken, SVn, gemeenten en het Ministerie over de aanpak van de financieringsproblematiek. Mijn suggestie is om daar in ieder geval ook

de corporatiebranche bij te betrekken. Ik denk namelijk dat die branche ook iets kan doen in de financieringssfeer, bijvoorbeeld voor knelpuntgevallen of bij het opkopen van panden. Wellicht ontstaat er dan voortschrijdend inzicht over DAEB- of niet-DAEB-financiering. Daar hoop ik stiekem een beetje op.

Ik kom op de financiering van het KCAF. Ik denk dat de heer De Vries in eerste termijn terecht heeft gezegd dat we moeten proberen om iets verder vooruit te kijken dan die twee jaar waarin mensen het hopelijk kunnen uitzingen. Mijn suggestie aan de Minister is om samen met het KCAF door te denken over een verdienmodel waarbij in ieder geval freeriders worden uitgesloten. De hele branche en trouwens ook de slachtoffers profiteren van het feit dat we een spotgoedkoop kenniscentrum hebben. Met € 25 per funderingsherstel kan het centrum zich bedruipen. Dat levert een veelvoud aan kostenbesparingen op. Er is wellicht iets nodig om freeriders te voorkomen. Ik denk dat de Minister zich daarin verdienstelijk zou kunnen maken.

Ik kom op de energiebesparing. Ik leg nog even uit hoe ik op die twintig jaar kom. In het Woononderzoek Nederland 2006–2012 is vastgesteld dat het aantal woningen met labels E, F en G, de rode labels, in zes jaar is afgenomen van 3,2 miljoen naar 2,5 miljoen. Als je dat tempo extrapoleert, heb je nog twintig jaar nodig. Zo simpel is mijn redenering. Op mijn volgende stelling zou de Minister nog eens moeten reageren. Dat tempo gaat alleen omhoog met concrete maatregelen. Het aantal concrete maatregelen in het energieakkoord vind ik nogal mager. Het is niet genoeg om die enorme versnelling te bereiken en om het bijvoorbeeld in 2020 voor elkaar te krijgen. Hoe denkt de Minister dit met weinig of geen extra maatregelen voor elkaar te krijgen? Dat is mij eerlijk gezegd nog steeds niet duidelijk.

Op het punt van de zwembaden wachten we de nadere voorstellen van de Minister af.

Ik heb voldoende gezegd over de studentenpanden.

Ik heb nog één opmerking over de EPC en het energielabel. De SP-fractie ziet als stip op de horizon dat we proberen om de EPC en het energielabel uiteindelijk in elkaar te laten overgaan. Daar zou de discussie over de rekenmethodiek op moeten voorsorteren. Denkt de Minister deze strategie te volgen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik stel de volgende vraag over het energielabel en de EPC toch nog maar even, ter verduidelijking. Het stapje van 0,6 naar 0,4 kost dus gemiddeld € 7.000 per nieuwbouwwoning? Dan gaat het niet over het niveau van 2000 maar echt alleen maar over deze stap, dus over datgene wat wij in deze Kamer hebben aangenomen? Dat is helder.

Ik heb een opmerking over de rechtszaken rond de grondwaterstand. De Minister noemt het een probleem, maar dat was precies de aanleiding voor mijn vragen daarover. Dit betekent namelijk dat wij als gezamenlijke wetgever die verantwoordelijkheid toch niet duidelijk hebben belegd. Ik vraag de Minister – zonder dat ik met allerlei moties kom – of hij met zijn collega van Binnenlandse Zaken toch nog eens wil bekijken of er mogelijkheden zijn om die verantwoordelijkheid helder te beleggen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. Mijn complimenten en dank voor de antwoorden die de Minister heeft gegeven. Ik had twee vragen gesteld over onderzoek om toekomstige problemen met paalfunderingen te voorkomen. Ik roep de Minister op om toch na te denken over een verderstreckende risico-inventarisatie met de brancheorganisaties, waardoor de resultaten van dat onderzoek tijdig bij de bewoners bekend kunnen worden. Deze kunnen zich dan in financiële zin voorbereiden op een aanpak dan wel maatregelen nemen om het proces te vertragen of te voorkomen. In internationale onderzoeken is aangetoond dat bepaalde



methoden kansrijk zijn om het proces van houtaantasting onder water te stoppen of te vertragen. Ik vraag mij af of de Minister het niet de moeite waard vindt om met bijvoorbeeld de Stichting Hout Research of anderen – want er zijn meer deskundigen – zo'n onderzoek verder te entameren. We zijn blij dat de EPC wordt verlaagd naar 0,4. In zijn uitleg twijfelt de Minister echter openlijk of de doelstelling van 2020 wel haalbaar is. Ik vind dat hij daar toch nog wat meer toelichting over moet geven. We hebben dit met elkaar afgesproken en ook in Europees verband is er een taakstelling. Ik vind het bijzonder dat het erop lijkt dat we die stip op de horizon op dat moment gaan verplaatsen naar een verdere horizon.

De **voorzitter**: Ik vermoed dat de Minister meteen kan antwoorden. Dat is het geval.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Jansen vroeg of we ook de woningcorporaties kunnen betrekken bij het overleg over de funderingsproblematiek. Dat vind ik een goede suggestie. We zullen hen uitnodigen. Het kenniscentrum is ook zelf bezig met een verdienmodel. Dat is een onderdeel van de afspraak die ik met het kenniscentrum heb gemaakt. Er gaat belastinggeld naartoe, maar het zal ook zelf incidenteel en structureel financiering moeten vinden.

De heer Jansen maakte een sommetje waaruit blijkt dat we twintig jaar nodig zullen hebben om van de lage energielabels af te komen. De heer Jansen trekt de lijn van de afgelopen jaren door, maar in het kader van het energieakkoord zijn er aanvullende maatregelen genomen. Ik noem de goedkope leenfaciliteit voor de woningeigenaren. Er is er ook een voor verhuurders. Er is 400 miljoen rechtstreeks beschikbaar voor verhuurders. Daarnaast komt het energielabel eraan. In dit geval kunnen de cijfers uit het verleden dus niet worden doorgetrokken alsof er niets aanvullends gebeurt. Tegelijkertijd is bewust gezegd: in 2016 steken we de thermometer er weer in. Het is mogelijk dat dan wordt geconcludeerd dat er nog iets moet gebeuren. Maar er is echt een verschil tussen het huidige pakket aan maatregelen en de situatie van de afgelopen jaren.

Ik ben het met de heer Jansen eens dat de bepalingsmethoden van de EPC en het energielabel in elkaar over moeten lopen.

De heer Van der Linde vroeg of gemiddeld € 7.000 – het hangt natuurlijk af van het type woningen – het bedrag is voor de aanscherping van 0,6 naar 0,4. Dat klopt.

De heer Van der Linde gaf aan dat de wetgever kennelijk onvoldoende duidelijk is over de verantwoordelijkheid voor de grondwaterstand. Het antwoord daarop is ja en nee. In het kader van het Deltaprogramma, dat wordt getrokken door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, wordt bekeken of aanpassing van regelgeving nodig is. De collega van I en M zal in het najaar daarover rapporteren.

Ik zeg ja en nee, omdat er altijd een onderscheid is tussen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. Gedupeerden zijn vaak op zoek naar aansprakelijkheid, zo van: kan ik de rekening ergens kwijt? Het gaat hierbij om schade als gevolg van natuurverschijnselen. De Engelsen, die er middenin zitten, noemen het een «act of God». Los van de geloofsovertuiging die mensen hebben, geeft dit aan dat er soms massale gebeurtenissen zijn waarbij het lastig is om in ieder geval op aarde een aansprakelijke aan te wijzen. Bij water wil dat nog weleens het geval zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zie dat verschil wel tussen verantwoordelijkheid en juridische aansprakelijkheid, alleen nu weten bewoners vaak niet met wie ze in overleg kunnen treden, vandaar mijn aandachtspunt. Juridische aansprakelijkheid is weer een stap verder, maar het zou echt enorm helpen voor de overlegstructuren.

Minister **Blok**: Daarbij helpt in ieder geval het feit dat kopers via dat koopcontract nu ook echt met de neus op die vraag worden gedrukt. De heer De Vries vroeg of we verder kunnen gaan met de risico-inventarisatie. In april komt er een rapport naar de Kamer. Ik heb daar een eerste indruk van gegeven in de brief. Naar schatting is het bij 20.000 huizen urgent, maar er komt nog een uitgebreide inventarisatie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Dat heb ik begrepen. Dat gaat over de panden waarvan de risico's bekend zijn. Daarbij wordt bekeken welke acuut moeten worden aangepakt. Dat onderzoek loopt. Ik vraag echter om breder te kijken en om daar waar het nog niet bekend is, maar wel vermoedens van risico bestaan, te onderzoeken waar de kans op paalrot groter is. De brancheorganisaties wijzen erop dat zo'n onderzoek echt de moeite waard is en dat het behoorlijk wat kosten kan besparen.

De **voorzitter**: Dit lijkt een aanvulling.

Minister **Blok**: Er is eerder een rapport van Deltares geweest waarin een heel brede inschatting wordt gemaakt. Ik heb dus niet helder voor ogen wat we nog meer zouden moeten onderzoeken. Een gevolg van het onderzoek is dat we consumenten via de koopcontracten op mogelijke risico's gaan wijzen. Dat gebeurt juist in die gebieden waar een mogelijk risico is.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik roep de Minister op om hier nog eens over van gedachten te wisselen met de brancheorganisaties die ter zake kundig zijn. Ik heb er één genoemd, namelijk de Stichting Hout Research, maar er zijn er meer. Mij is verteld dat dit een hele hoop maatschappelijke kosten kan voorkomen, en dat lijkt mij de moeite waard.

Minister **Blok**: Daarmee kom ik ook op de vraag over de ervaringen in het buitenland, waar de heer De Vries op heeft gewezen. Ik zal beide punten meenemen in het overleg met het kenniscentrum. Samen met het KCAF zal ik beoordelen of daar actie uit moet volgen.

De heer De Vries meende in mijn antwoord te horen dat ik betwijfelde of de Europese doelstelling voor 2021 wordt gehaald. Ik ben van de lijn dat we verdragen nakomen. Ik meen ook niet iets anders gezegd te hebben. Het is echter wel een grote opgave. We hebben daarvoor een flink aantal maatregelen genomen, maar we hebben niet voor niets gezegd dat we in 2016 nog eens bekijken hoe ver we zijn.

De **voorzitter**: Daarmee is de Minister door zijn beantwoording heen. Zijn er nog vragen die niet beantwoord zijn? Dat is niet het geval. Dan dank ik de Minister voor zijn beantwoording.

Ik heb de volgende toezegging genoteerd. De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg met de vereniging van zwembaden. Het gaat daarbij over het openbaar maken van de inspectierapporten en over de suggestie om keurmerken een prominentere plaats te geven bij zwembaden. Ik heb niet genoteerd wanneer die brief kan worden verwacht.

Minister **Blok**: Binnen zes weken.

De **voorzitter**: Dus binnen zes weken kan die brief worden verwacht. Dat is prima.

Ik kijk even of leden behoefte hebben aan een VAO. Ik wil geen slapende honden wakker maken, maar ik moet het u toch vragen. Ik constateer dat er geen behoefte is aan een VAO.

Sluiting 14.27 uur.