

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 745

Vragen van het lid **Ortega-Martijn** (ChristenUnie) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *positie van starters op de woningmarkt* (ingezonden 12 november 2010).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 december 2010).

Vraag 1

Kent u het bericht «starters op de woningmarkt krijgen het moeilijker»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het bericht dat starters met een gezamenlijk inkomen van ongeveer 40 000 euro, twintig procent minder kunnen lenen voor een hypotheek? Zo ja, kunt u deze daling nader motiveren?

Antwoord 2

Ja, de daling van de leencapaciteit wordt verklaard door de verhoging van de pensioenpremies en van de inkomensafhankelijke premie voor de zorgverzekering. Hiernaast is de algemene heffingskorting verlaagd en vallen de hogere inkomens eerder in de hoogste belastingschijf. Tevens speelt de wijziging in de berekening van de energiekosten voor 2011 een (beperkte) rol in de koopkrachtdaling. De NHG-tabel werkt voor tweeverdieners zo, dat het financieringslastpercentage moet worden gebruikt dat hoort bij het hoogste inkomen. Bij tweeverdieners met elk een bruto jaarinkomen van 20 000 euro daalt de leencapaciteit met 35 394 euro (van 184 419 euro naar 149 025 euro = 19%).

Vraag 3

Hoe past deze maatregel bij een beleid dat koopwoningen ook voor de lagere- en middeninkomens bereikbaar moeten zijn en waarvoor de afgelopen jaren de nationale hypotheekgarantie is verhoogd?

<sup>1</sup> Nos.nl, «starters op de woningmarkt krijgen het moeilijker», 10 november 2010.

### Antwoord 3

Het beleid dat koopwoningen voor de lagere- en middeninkomens bereikbaar moeten zijn, is onveranderd. De kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is verhoogd om de effecten van de kredietcrisis tegen te gaan. De verhoging is bedoeld om het vertrouwen op de woningmarkt (zowel bij consument als kredietverstrekker) te vergroten en hierdoor een positief effect te hebben op de doorstroming waardoor er meer woningen voor starters beschikbaar komen.

Dit alles staat los van het feit dat bij het afsluiten van een hypotheek er sprake dient te zijn van een verantwoorde financieringslast waarbij noch de consument noch het WEW (de uitvoeringsorganisatie van de NHG) een onverantwoord risico lopen. Of de toegang tot de koopwoningmarkt in de komende jaren ook voor de lagere en middeninkomens bereikbaar is hangt niet alleen af van de aangepaste NHG-normen, maar ook van andere ontwikkelingen op de woningmarkt zoals de prijsontwikkeling in de koopsector, de ambitie van corporaties om huurwoningen te verkopen en de ontwikkeling van de rente. Zo bieden de recente prijsdalingen in de koopsector meer mogelijkheden voor lagere inkomensgroepen en met name starters om een woning te kopen.

### Vraag 4

Wanneer komt het kabinet met een integrale visie over de woningmarkt met in het bijzonder aandacht voor de beschikbaarheid en financierbaarheid van woningen voor de lagere- en middeninkomens?

### Antwoord 4

Het kabinet zal, mede naar aanleiding van de motie van senator R. de Boer (CU) die in de Eerste Kamer op 16 november 2010 is aangenomen en naar aanleiding van het overleg in de Tweede Kamer bij de behandeling van de begroting van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voor de zomer van 2011 komen met een integrale visie op de woningmarkt.

### Vraag 5

Deelt u de mening dat sociale huurwoningen voor mensen met een inkomen boven de 33 000 euro op grond van het besluit in het kader van het EU-dossier staatssteun nauwelijks meer bereikbaar zijn en koopwoningen veelal te duur zijn, ook met hypotheekgarantie? Bent u van mening dat mensen met een inkomen tussen de 33 000 en 40 000 euro hierdoor tussen wal en schip vallen? Zo ja, welke maatregel gaat u op korte termijn nemen?

### Antwoord 5

Ik deel deze mening niet. Voor huishoudens met een inkomen tot € 43 000 die niet verhuizen is de betaalbaarheid gewaarborgd met een inflatievolgend huurbeleid. Voor verhuizers met een huishoudinkomen boven € 33 000 zijn er verschillende doorstroombmogelijkheden: de ruimte van 10% bij nieuwe toewijzingen in de sociale sector en het woningaanbod in de geliberaliseerde huursector (van corporaties en commerciële verhuurders) en de koopsector. Overigens is de minister voor WWI in zijn brief van 31 augustus jl. (TK 29 453, nr. 167) ook uitgebreid ingegaan op de positie van huishoudens met een inkomen boven € 33 000.

Voor wat betreft de sociale huursector heb ik tevens in het debat over staatssteun aan woningcorporaties van 28 oktober jl. (TK 29 453, nr. 174) in reactie op de motie van Bochove toegezegd na te gaan of er omstandigheden zijn die om een specifieke regionale invulling van het EC besluit vragen. Ik heb Aedes, vereniging van woningcorporaties, ook verzocht ter zake een voorstel te doen. Daarbij zal ik in de woningmarktvisie aandacht besteden aan de huisvestingssituatie van middeninkomensgroepen. Deze visie zal ik in 2011 de Kamer doen toekomen.

### Vraag 6

Bent u bereid om het geleidelijk afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters op de woningmarkt om te overwegen, zodat deze groep toegang krijgt tot een zelfstandige woning?

#### Antwoord 6

In het belang van de woningmarkt kiest dit kabinet ervoor de huidige fiscale behandeling van de eigen woning, waartoe ook de overdrachtsbelasting behoort, intact te laten. Dit standpunt is door de staatssecretaris van Financiën tijdens het Wetgevingsoverleg Belastingplan 2011 van 8 november 2010 verwoord. Voorts zal een dergelijke maatregel hoge uitvoeringslasten met zich meebrengen. In de praktijk is het moeilijk te controleren of iemand een starter is. Tot slot zijn de kosten van een dergelijke maatregel van € 600 miljoen structureel per jaar. Daarvoor is geen dekking.

#### Vraag 7

Welke maatregelen gaat u nemen om de banken te bewegen hun hypotheekrentetarieven meer in lijn te brengen met de vigerende tarieven van leningen tussen banken?

#### Antwoord 7

Hiervoor verwijs ik naar de antwoorden van de minister van Financiën in zijn brief over «dure hypotheke» van 16 november jl. (TK 2010–2011, AH 515) op vergelijkbare vragen van de leden Blanksma-Van den Heuvel (CDA, 2010Z11510), Weekers (VVD, 2010Z11541), Sap (GroenLinks, 2010Z11583) en Plasterk (PvdA, 2010Z12811).