

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

1138

Vragen van de leden **Monasch** en **Plasterk** (beiden PvdA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *het effect van de aanscherping van de Nationale Hypotheek Garantie op starters* (ingezonden 19 november 2010).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de minister van Financiën (ontvangen 21 januari 2011).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Hypotheekmaatregel nieuwe klap voor starters woningmarkt»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het waar dat de Nationale Hypotheek Garantie is aangescherpt? Zo ja, acht u de gehanteerde rekenmethode hierbij terecht?

Antwoord 2

Uit gegevens van het NIBUD blijkt dat over de hele linie de leencapaciteit voor 2011 ligt onder die van 2010. Voor het grootste gedeelte komt dit door de algehele koopkrachtdaling.

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. Als gevolg van de koopkrachtdaling, daalt de maximale leencapaciteit met gemiddeld zo'n 5%. De daling van de leencapaciteit is verklaarbaar en reëel, gezien de wijzigingen op het gebied van de koopkracht in 2011.

¹ Trouw, 10 november 2010.

Vraag 3

Zo ja, is het waar dat daardoor binnen de doelgroep van deze garantie de lage inkomens 20% minder hypotheek kunnen ontvangen dan voorheen? Is het waar dat de hoge inkomens 5% minder hypotheek kunnen ontvangen dan voorheen?

Antwoord 3

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%). Bij een hoofdkomen van € 24 000 en een tweede inkomen van € 16 000 daalt de leencapaciteit met 8 6934 euro (van 191 249 naar 182 556 euro). In dit geval daalt de leencapaciteit dus met circa 4,6%.

Vraag 4

Deelt u de zorg dat hierdoor de koopmarkt in onevenredige mate ten gunste komt van de hoge inkomens?

Antwoord 4

Door de economische crisis wordt verantwoord lenen voor met name de lagere inkomens moeilijker. Zij zullen zich sterker moeten richten op de goedkopere koopwoningen.

Vraag 5

Deelt u de zorg dat de lage en lage- midden inkomens, die nu niet kunnen doorstromen en nu ook waarschijnlijk geen huurtoeslag ontvangen, niet doorstromen naar een koopwoning, terwijl de hoge inkomens wel gecompenseerd worden in hun woonlasten doordat de hypotheekaf trek voor hen wel bereikbaar is?

Antwoord 5

De aanscherping van de financieringsnormen voor het kopen van een woning met NHG is het gevolg van het koopkrachtverlies van huishoudens in 2011. Hierdoor hebben huishoudens in 2011 minder inkomen beschikbaar voor hypotheeklasten. De aanscherping van de NHG-normen is op advies van de NIBUD doorgevoerd.

De maatregel zorgt ervoor dat huishoudens die minder te besteden hebben niet in financiële problemen komen door het afsluiten van leningen met te hoge risico's.

Door de maatregel zullen met name lagere middeninkomens met een koopwens zich sterker moeten richten op goedkopere koopwoningen. Door het aanbieden van sociale huurwoningen met korting dan wel in diverse koopvormen (Koopgarantconstructies) kunnen corporaties aan deze koopvraag tegemoet komen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het effect van deze maatregel is dat de toegang tot de woningmarkt moeilijker wordt, met name voor huurders die interesse hebben in een koopwoning?

Antwoord 6

Of de toegang tot de koopwoningmarkt in de komende jaren moeilijker wordt hangt niet alleen af van de aanscherping van de 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. Hiernaast zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de toegang tot de koopwoningmarkt per regio verschillend. De recente prijsdalingen in de koopsector bieden overigens meer mogelijkheden voor lagere inkomensgroepen en met name starters om een woning te kopen.

Vraag 7

Kunt u gekwantificeerd uiteenzetten wat de effecten zullen zijn van deze nieuwe berekenmethode voor de doorstroming naar de koopmarkt? Hoe groot is het contingent huurders dat hierdoor niet in staat is een koopwoning te kopen?

Antwoord 7

Door de aanscherping van de NHG-normen zullen lagere middeninkomens tot 20% minder in 2011 kunnen lenen. Het kwantificeren van het effect van alleen deze normwijziging op de toekomstige doorstroming op de woningmarkt is niet aan te geven omdat dit effect niet los gezien kan worden van andere ontwikkelingen op de woningmarkt in verschillende regio's zoals prijsmutaties in de koopsector en de mate waarin huishoudens hun koopwensen aanpassen aan hun financiële mogelijkheden.

Vraag 8

Hoeveel huurwoningen zullen als gevolg van deze maatregel niet vrijkomen? En hoe groot is de vraaguitval naar koopwoningen onder de hoge inkomens vanwege de lagere leencapaciteit van 5%?

Antwoord 8

Zie vraag 7.

Vraag 9

Wat voor gevolgen heeft deze maatregel in relatie tot de afspraken met de Europese Commissie dat 90% van de woningen van de woningcorporaties verhuurd moet worden aan huurders met een inkomen van minder dan 33 000 euro?

Antwoord 9

De aanscherping van de NHG-normen heeft geen gevolgen voor de afspraken met de Europese commissie over de 90% toewijzingsnorm.

Vraag 10

Deelt u de mening dat beide maatregelen vooral mensen treft met een inkomen tussen 33 000 euro en 48 000 euro? Heeft u plannen of voornemens om juist voor deze groep voldoende en betaalbare woonruimte te realiseren?

Antwoord 10

Voor de huisvesting van huishoudens met een inkomen van meer dan € 33 000 is in de brief van mijn ambtsvoorganger van 31 augustus 2010 (29 453, nr. 167) aangegeven dat er geen sprake van is dat huishoudens met een inkomen van meer dan € 33 000 op de woningmarkt tussen wal en schip verzeild raken. Hierbij heb ik gemeld dat corporaties met een intensiever verkoopbeleid, additionele mogelijkheden hebben om huishoudens met een inkomen boven de € 33 000 te bedienen. De aanscherping van de NHG-normen per 1 januari 2010 kan voor corporaties aanleiding zijn om hun woningen met lagere financiële lasten voor de koper te koop aan te bieden aan bewoners. Huishoudens met inkomens boven € 33 000 blijven ook na de normwijziging, in het algemeen, in staat om een woning onder eventueel gewijzigde woningmarktomstandigheden te kopen. Ik zie geen aanleiding voor het Rijk om, t.o.v. het Regeerakkoord, aanvullende maatregelen te treffen.

Vraag 11

Kunt u uiteenzetten wat de consequenties zijn van deze nieuwe normering voor de plannen van investeerders ten aanzien van nieuw te bouwen woningen? Dreigt hierbij een nog verdere terugval in de woningbouwproductie en de oplevering van nieuwe woningen? Wat is het effect van deze maatregel op de werkgelegenheid in de bouw?

Antwoord 11

De consequenties van de nieuwe normering voor investeerders, de woningproductie en werkgelegenheid zijn moeilijk aan te geven. Deze consequenties hangen niet alleen af van het inkomen dat beschikbaar is voor hypotheeklasten maar ook van andere ontwikkelingen op de woningmarkt zoals de prijsontwikkeling in de koopsector, de regionale mogelijkheden, de ambitie van corporaties om huurwoningen te verkopen en de ontwikkeling van de rente. Dit zal ertoe leiden dat alle betrokkenen bij de woningproductie zullen reageren op de mogelijk (structurele) gewijzigde vraag naar koopwoningen. Bij dit alles moeten de recente prijsdalingen in de koopsector, die compensa-

tie biedt voor de minder besteedbare ruimte voor consumenten niet vergeten worden.

Vraag 12

Bent u bereid maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen van deze nieuwe normering ongedaan te maken, waarbij rekening wordt gehouden met de leencapaciteit van de doelgroep? En zo ja, welke maatregelen gaat u hiervoor nemen?

Antwoord 12

Zoals bovenstaand gesteld (zie vraag 6) hangt de toegang tot de koopwoningmarkt af van meerdere factoren op de woningmarkt. Al bovenstaande factoren (zoals aangegeven in bovenstaande antwoorden) gecombineerd met elkaar geven het Rijk geen aanleiding, t.o.v. het Regeerakkoord, aanvullende maatregelen te treffen. Bovendien betreft het gevolgen van de financieel economische crisis die alle groepen raken. Die gevolgen hebben mede tot gevolg dat de overheidsmiddelen beperkt worden. Bepaalde groepen afschermen voor de gevolgen van de crisis heeft onvermijdelijk tot gevolg dat bij andere groepen deze gevolgen nog veel sterker gevoeld worden. Daarvoor bestaat geen steekhoudende motivering.