
5 Vragenuur

Vragen van het lid Paulus Jansen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **teruglopende mogelijkheden voor hypotheekkrediet t.b.v. woningverbetering**.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. Je zult tien jaar terug je huurwoning gekocht hebben van de woningcorporatie op advies van de VVD en al die andere partijen die kopen superieur vinden aan huren. Inmiddels is duidelijk dat de betonnen dakpannen verrot zijn, de kozijnen zo lek als een mandje en je stookkosten torenhoog door de stijgende gasprijzen. Dan moet je dus met je modale inkomen investeren in groot onderhoud. En op dat moment draait de bank de kredietkraan voor renovatiehypotheken dicht. Dat is precies wat op dit moment gebeurt.

Natuurlijk is overkreditering ongewenst. Natuurlijk moeten banken geen nieuwe keukens en badkamers financieren voor mensen die al tot hun nek in de schuld zitten. Maar mag het alstublieft iets subtieler, zo vraag ik aan de minister van wonen. Is de minister het met de SP-fractie erover eens dat, als de mogelijkheid om noodzakelijke investeringen te doen klakkeloos wordt geschrapt, er rotte kiezen zullen ontstaan waardoor niet alleen de waarde van de woning zelf verdampt, maar ook de rest van de straat wordt aangetast? Als zo'n hypotheek niet wordt verstrekt, is het maatschappelijk risico nog veel groter dan wanneer de lening wel doorgaat.

Een ander voorbeeld is funderingsherstel bij huizen met verrotte houten palen. Dat is nu al ingewikkeld, maar dat wordt schier onmogelijk als in een blok van tien woningen één eigenwoningbezitter afhaakt vanwege hypotheekproblemen. Vindt de minister net als de SP-fractie dat banken stadsvernieuwing niet moeten frustreren? Wil zij alles op alles zetten om in overleg met haar collega van Financiën, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, noodzakelijke investeringen in renovatie en woningisolatie mogelijk te blijven maken, desnoods met een speciaal regime waarbij versneld wordt afgelost?

Minister **Spies**:

Voorzitter. Ik ben het zeer met de heer Paulus Jansen erover eens dat overkreditering ongewenst is. Het is dan ook niet meer dan terecht dat wij langzamerhand allemaal wat meer ons gezonde verstand gaan gebruiken, dat top-hypotheken die vooral bedoeld zijn om een mooie keuken of een nieuwe badkamer te helpen financieren, waar de heer Jansen voorbeelden van schetst, langzamerhand steeds minder mogelijk worden en dat de waarde van de hypotheek overeenkomt met de waarde van de woning. Om dat laatste gaat het namelijk uiteindelijk. Wij en ook woningeigenaren moeten daar geen onverantwoorde risico's meer mee lopen.

Wordt er nu klakkeloos geschrapt? Nee, we gaan langzamerhand die loan to value terugbrengen naar 100%. Ik zeg er wel bij dat we dat nog preciezer aan het uitwerken

zijn. In het begrotingsakkoord waaraan de heer Jansen refereert, is al heel expliciet afgesproken dat investeringen in isolatie en het verbeteren van de energieprestatie van de woning volledig in de hypotheek opgenomen kunnen blijven worden. We hanteren dus geen bot mes, maar we proberen zo precies mogelijk investeringen buiten schot te laten die daadwerkelijk bijdragen aan waardevermeerdering van de woning.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De minister en ik zijn het erover eens dat het nodig is dat banken isolatie, het aanpakken van paalrot en andere grote gebreken aan woningen blijven financieren. Dat is uiteindelijk de veiligste weg om de waarde van de woning te behouden of zelfs te verbeteren. Daarmee zijn de bewoners en de rest van de mensen uit de straat het meest gediend. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen meldt echter dat het aantal aanvragen voor een renovatiehypotheek met garantie dit jaar met een derde is teruggelopen, juist omdat de banken de kraan dichtdraaien. De minister kan dus wel zeggen dat zij dat niet wil, maar het gebeurt gewoon. Als zij vindt dat de kredietlijn voor dit doel open moet blijven, wat gaat zij dan samen met haar collega van Financiën doen om ervoor te zorgen dat de hypotheekgaranties op het niveau blijven waarop ze waren of zelfs worden uitgebreid? Dat is namelijk nodig om wijken als Pendrecht in Rotterdam-Zuid waar de problemen zich opstapelen, er weer bovenop te helpen.

Minister **Spies**:

Ik ga vanmiddag naar Rotterdam-Zuid om te bekijken of we op een aantal punten misschien meer kunnen doen dan we in het verleden hebben gedaan. Voor mij staat echter voorop dat de hypotheek niet hoger mag zijn dan de waarde van de woning. Of de cijfers waaraan de heer Jansen refereert een-op-een te herleiden zijn naar hypotheken voor woningherstel vraag ik me af. Op het totaal van de woningmarkt vinden op dit moment namelijk minder transacties plaats. Mensen nemen minder risico's. Dat leidt automatisch tot minder aanvragen voor woningverbetering en woningherstel. Om dit ogenblikkelijk aan scherpere regels ten aanzien van hypotheken te koppelen, is een causale relatie die ik ter discussie zou willen stellen. Volgens mij is de algemene situatie op de woningmarkt daar nog veel meer debet aan.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik herhaal zekerheidshalve toch nog maar even de vraag die ik in eerste instantie gesteld heb. Is de minister bereid met de NHG te gaan praten? Zij zijn de praktijkmensen en zij zien welke aanvragen er niet meer binnenkomen en wat daarvan de oorzaak is. Ik heb net beschreven wat volgens mij de oorzaak is. Mijn tweede verzoek luidt of de minister bereid is om uit te laten zoeken welke problemen er ontstaan in Rotterdam-Zuid en andere aandachtswijken door versnipperd woningbezit waarbij enkele eigenaars financieel worden afgeknepen en de aanpak van de hele buurt op slot dreigt te raken. Dat willen we natuurlijk allebei niet.

Minister **Spies**:

Over de situatie in Rotterdam-Zuid heeft de Kamer nog niet zo lang geleden een voortgangsrapportage ontvangen en daarover hebben we uitgebreid van gedachten gewisseld. Daar zijn overigens ook heel andere oorzaken primair debet aan de slechte situatie van heel wat woningen

Spies

dan het eigenwoningbezit en het probleem dat NHG aansnijdt. Ik ben van harte bereid, en ik doe dat ook met grote regelmaat – drie weken geleden nog – om met NHG en andere betrokken partijen om tafel te gaan zitten om dat punt met hen verder door te akkeren. Ze zijn overigens ook nauw betrokken bij de afspraken die als uitwerking van het begrotingsakkoord gemaakt worden. Dat begrotingsakkoord moet in een AMvB vertaald worden en daarbij zijn zij ook een van de gesprekspartners.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij spraken in het verlengde van deze problematiek eerder al over de rigide kredietverlening aan inkomens van ongeveer € 40.000. Daarover is de motie-Monasch/Lucassen aangenomen. Uit de beantwoording van de minister, maar ook uit de brief van de NHG krijg ik sterk de indruk dat de balans tussen overkreditering en te rigide kredietverlening toch wel heel erg uitslaat naar dat laatste. Deelt de minister die analyse?

Minister **Spies**:

Daar ben ik wat voorzichtig in. We hebben eerder het debat daarover gevoerd. Het punt dat het Nibud en de heer Monasch naar voren brengen heeft betrekking op de vraag met welk inkomen men welke hypotheek kan krijgen. Dat is iets anders dan de kredietverlening en de hypotheekmogelijkheden die bestaan voor verbetering aan de eigen woning. De ministerraad heeft onlangs, mede ter uitvoering van de motie van de heren Monasch en Lucassen, besloten om dat in een ministeriële regeling vast te leggen om te voorkomen dat er gebeurt wat vorig jaar in een debat aan de orde kwam, namelijk dat de AFM zich uiteindelijk niet houdt aan de normen die het Nibud opstelt. Ik pleit ervoor om de Nibudnormen als uitgangspunt te blijven hanteren. Dan kun je nog steeds het gesprek hebben over de vraag of die normen te rigide zouden zijn, maar volgens mij is dat het Nibud zeer wel te vertrouwen.

De heer **Knops** (CDA):

Op dit moment bewegen mensen niet op de woningmarkt omdat iedereen zit te wachten op de plannen van Rutte en Samsom. Wij ook. Het is zaak dat daarover snel helderheid komt. Tegelijk zien we dat de regelgeving van de AFM ertoe leidt dat banken al heel strikt allerlei toetsen doorvoeren, ook bij mensen die groeipotentieel hebben. We zien daarnaast dat de rente veel hoger is dan in andere landen. Is de minister het ermee eens dat er voor 1 januari duidelijkheid zou moeten komen over het behoud van de hypotheekrenteaftrek en tegelijk over de wijze waarop de AFM ruimer en meer op maat gericht omgaat met de kredietverlening, waardoor banken meer ruimte krijgen en de markt weer op gang komt?

Minister **Spies**:

De eerste stap die dit kabinet nog heeft gezet is dat de AFM niet meer los van Nibudnormen daar eigen en strengere normen tegenaan kan leggen. Ik ben het zeer met de heer Knops eens dat hypotheekverstrekking maatwerk moet blijven. Een hypotheekverstrekker, een bank of een financiële instelling, moet altijd het individuele maatwerk willen leveren dat in heel veel situaties echt aan de orde is. Er zou geen dertien-in-een-dozijnconfectiepak van toepassing moeten zijn.

De **voorzitter**:

Ik dank de minister voor haar antwoorden en voor haar komst naar de Kamer.