

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Kennis en
Verkenningen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
DGWWI/KV 2008125269

Uw kenmerk
2008Z06797/208090519
0

Datum 10 februari 2009
Betreft Antwoord op de schriftelijke vragen van de heer Van der Ham op 17
november 2008

Geachte Voorzitter,

In antwoord op de vragen (kamerstuk 2080905190) van de heer van der Ham over "het bericht dat de bouw van nieuwbouwwoningen de komende twee jaar met bijna twintig procent zal afnemen"¹ kan ik U, mede namens de Minister van Financiën, het volgende melden.

Vraag 1

Wat is uw reactie op de raming van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) dat de bouw van nieuwbouwwoningen de komende twee jaar met bijna twintig procent zal afnemen?

Antwoord op vraag 1

Voor het antwoord verwijs ik naar mijn brief inzake "Analyse woningmarkt en overheidsinstrumentarium" van 30 januari 2009, waarin ook de raming van het EIB wordt betrokken.

Vraag 2

Is het waar dat op een al jaren overbelaste woningmarkt starters op dit moment in nog hogere mate onevenredig weinig toegang hebben tot hypotheek sinds het uitbreken van de kredietcrisis?

Antwoord op vraag 2

Ik wil allereerst ingaan op de ontwikkeling van de totale hypothecaire kredietverlening. Uit gegevens van De Nederlandsche Bank² blijkt dat er tot en met oktober 2008 geen sprake is van een abrupte omslag in de totale hypothecaire kredietverlening. In de brief inzake de kredietverlening aan

¹ De Telegraaf, 10 november 2008

² Statistisch Bulletin December 2008, De Nederlandsche Bank

bedrijven, consumenten, zorginstellingen en woningcorporaties³ van de Minister van Financiën en de Minister van Economische Zaken is dit ook gemeld. Eerder is sprake van een geleidelijke vertraging die al langer gaande is. Dit moet worden gezien in relatie tot het transactievolume op de woningmarkt, dat al bijna twee jaar afneemt, en de afvlakkende prijsstijging.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Kennis en
Verkenningen

Datum
10 februari 2009

Kenmerk
DGWWI/KV 2008125269

Verder lijken banken minder vaak dan voorheen af te wijken van de gedragscode voor hypotheekverstrekking (de gedragscode biedt ruimte voor onderbouwde afwijkingen). Voor consumenten is dit merkbaar omdat de voorwaarden waaronder zij financiering kunnen krijgen voor aankoop van een woning of onderhoudsinvesteringen strikter worden toegepast. Op zich is het, vanuit de bescherming van de consumenten tegen onverantwoord hoge woonlasten, geen slechte ontwikkeling dat de gedragscode beter wordt nageleefd. Uit de gegevens van De Nederlandsche Bank blijkt dat per saldo 40% van de bevroegde banken aangeeft in het derde kwartaal van 2008 de toepassing van de acceptatiecriteria voor woninghypotheken te hebben aangescherpt. Daarnaast geeft per saldo 80% van de banken aan in te schatten dat de toepassing van de acceptatiecriteria voor woninghypotheken in het vierde kwartaal van 2008 verder zal worden aangescherpt. Op dit moment is nog niet bekend of deze verwachting zich ook daadwerkelijk heeft voorgedaan. Zoals al eerder toegezegd zal het kabinet de kredietverstrekking de komende tijd nauwgezet volgen.

Wat betreft koopstarters, kan worden gesteld dat een aanscherping van de acceptatiecriteria met name voor hen relevant is, omdat zij, anders dan doorstromers, nog geen overwaarde hebben kunnen opbouwen. Op dit moment is er echter nog geen duidelijk beeld dat koopstarters onevenredig minder toegang tot financiering hebben. Zeker is dat de toegang tot hypotheekonder Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor koopstarters ten minste gelijk is gebleven. Een groot deel van de koopstarters financiert de woningaankoop met een lening die onder NHG is afgesloten. In 2008 is het gebruik van de NHG toegenomen. In het vierde kwartaal van 2008 is binnen de kostengrens van de NHG (€ 265.000) ongeveer 60% van alle aankopen van bestaande woningen gefinancierd met NHG. In 2007 lag dat percentage op 41%.

Verder is het zo dat de huidige economische ontwikkelingen ook kansen kunnen bieden voor starters op de koopwoningmarkt. Volgens De Hypotheker (één van de grootste hypotheekadviesketens met een marktaandeel van ongeveer 10%) maakten in januari 2009 50% meer koopstarters een afspraak met een hypotheekadviseur dan in januari 2008; volgens De Hypotheker is de koopwoningmarkt aantrekkelijker geworden voor koopstarters⁴. Voor een nadere toelichting op de mogelijke gevolgen van de economische ontwikkelingen voor koopstarters, zoals die door het kabinet worden ingeschat, verwijs ik naar mijn brief aan Uw Kamer inzake "Analyse woningmarkt en overheidsinstrumentarium" van 30 januari 2009.

³ TK 2008-2009, 31 371, nr. 62.

⁴ www.hypotheker.nl d.d. 30 januari 2009

Vraag 3

Welk maatregelen, specifiek dan wel generiek, zult u nemen om deze problematiek voor starters te adresseren?

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Kennis en
Verkenningen

Antwoord op vraag 3

Op dit moment is er nog geen duidelijk beeld dat koopstarters onevenredig minder toegang tot financiering hebben. Zoals gezegd, kunnen de huidige economische ontwikkelingen ook kansen bieden voor starters op de koopwoningmarkt. Er worden dan ook geen specifieke maatregelen getroffen in aanvulling op de reeds bestaande instrumenten die gericht zijn op starters, zoals startersleningen.

Datum
10 februari 2009

Kenmerk
DGWWI/KV 2008125269

Vraag 4

Is het waar dat de risicopremies bij het verstrekken van een hypotheek sinds kort in bepaalde gevallen zijn verdubbeld?

Antwoord op vraag 4

Er zijn signalen (b.v. van hypotheekvergelijkingsite Independer en van de Consumentenbond)⁵ dat de risicopremies die banken hanteren bij hypotheekleningen zijn verhoogd en in bepaalde gevallen verdubbeld. Gezien de huidige economische omstandigheden hebben sommige banken de risico-opslag verhoogd vanwege het toegenomen marktrisico. Dit komt onder meer tot uiting in het verhoogde risico op werkloosheid. Voor meer informatie hieromtrent verwijs ik naar de antwoorden van de Minister van Financiën op vragen van de Kamerleden Tang en Depla inzake de bepaling door banken van de variabele hypotheekrente.⁶

Vraag 5

Bent u bereid te starten met hervormingen in zowel het huur- als koopsegment om de recente ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden?

Antwoord op vraag 5

Voor het antwoord verwijs ik naar de brief van de ministers van Financiën en Economische Zaken van 16 januari 2009 inzake een tweede serie maatregelen om de kredietmarkt te ondersteunen⁷ en mijn brief inzake "Analyse woningmarkt en overheidsinstrumentarium" van 30 januari 2009. Hierin wordt ingegaan op door het kabinet, met het oog op recente ontwikkelingen, voorgestelde maatregelen.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie

E.E. van der Laan

⁵ www.independer.nl d.d. 11 november 2008; www.consumentenbond.nl d.d. 29 januari 2009

⁶ TK 2008-2009, aanhangsel, nr. 1045.

⁷ TK 2008-2009, 31 371, nr. 88.