

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

### 2325

Vragen van de leden **Monasch** en **Groot** (beiden PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën over *het bericht over de vrije val van de huizenverkoop* (ingezonden 22 maart 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de staatssecretaris van Financiën (ontvangen 25 april 2012).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Huizenverkoop in vrije val: min 18 procent in februari»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw reactie op dit bericht?

Antwoord 2

Sinds de zomer van 2011 staat het aantal transacties op de koopwoningmarkt onder druk. Daarop zijn de cijfers over de eerste maanden van 2012 geen uitzondering. Ook de cijfers van januari gaven deze trend al te zien. De berichtgeving vraagt echter wel nuancering. Het betreft namelijk een vergelijking met de maand februari van 2011. Als vergeleken wordt met de afgelopen maanden december en januari, dan vlakt de daling in aantal transacties (en ook prijzen) juist wat af.

Vraag 3

Waardoor wordt naar uw inzicht de sterke daling van de huizenverkoop in Nederland veroorzaakt, zeker in vergelijking tot de relatief stabiele of stijgende huizenprijzen en verkopen in België, Frankrijk en Duitsland in 2011?

Antwoord 3

De daling van de huizenprijzen in Nederland is – tegen de achtergrond van de actuele economische situatie en de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt – niet heel afwijkend. Uit de European Housing Review 2012 blijkt dat in landen met een meer statische woningmarkt zoals Duitsland, België maar

<sup>1</sup> De Volkskrant, 16 maart 2012.

ook Frankrijk en Oostenrijk de huizenprijzen in 2010 en 2011 licht zijn toegenomen<sup>2</sup>. In Nederland en het Verenigd Koninkrijk (landen met een dynamische woningmarkt) zijn de prijzen wel gedaald. In Ierland en Spanje zijn de prijzen zelfs fors gedaald.

#### Vraag 4

Deelt u de mening dat een geleidelijke hervorming van de Nederlandse woningmarkt met ieder bericht over de stagnerende woningmarkt urgenter wordt? Waarom neemt u geen maatregelen om de woningmarkt te hervormen?

#### Antwoord 4

Er zijn door dit kabinet verschillende maatregelen genomen om het vertrouwen op de woningmarkt een gerichte impuls te geven en belemmeringen voor transacties weg te nemen. Het kabinet heeft de overdrachtsbelasting tijdelijk verlaagd, de verhoging van de NHG is meermaals verlengd, de voorwaarden voor dubbele hypotheekrenteaftrek zijn tijdelijk verruimd en de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen zijn en worden verder verbeterd.

Ook op het vlak van het financiële toezicht zijn diverse maatregelen genomen. Zo zijn er grenzen gesteld aan de totale schuld ten opzichte van de waarde van de woning, is het aflossingsvrije deel van een hypotheek beperkt tot maximaal 50% van de waarde van de woning en zijn de uitzonderingsmogelijkheden om af te wijken van de inkomensnorm beperkt.

---

<sup>2</sup> In een studie van de TUD elft in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM is een vergelijking gemaakt tussen statische (Duitsland en België) en dynamische woningmarkten (Nederland, Verenigd Koninkrijk en Ierland). Nederland heeft samen met het Verenigd Koninkrijk en Ierland een meer dynamische woningmarkt waar doorstroming een belangrijke rol speelt. België en Duitsland kennen een meer statische woningmarkt waar veel meer particulier opdrachtgeverschap is en mensen eerder hun woning aanpassen aan de veranderde wensen dan dat zij gaan verhuizen. De studie aan uw Kamer is toegestuurd (TK2009/2010, nr. 27 562, nr. 54).