

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

## 2487

Vragen van het lid **Madlener** (PVV) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht «Welvaartsverlies voor verlaging loan-to-value»* (ingezonden 24 april 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 8 juni 2015). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 2293

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Welvaartsverlies door verlaging loan-to-value»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 4

Hoe beoordeelt u het gegeven dat woningmarktdeskundigen waarschuwen voor stagnatie op de koopmarkt als gevolg van langere spaarperiodes alvorens starters voldoende kapitaal hebben om een huis te kopen? Deelt u de mening van woningmarktdeskundigen dat een verdere verlaging van de loan-to-value ratio naar 80% leidt tot welvaartsverlies?

Antwoorden 2 en 4

DNB en AFM concluderen dat een lagere LTV-limiet de stabiliteit van de financiële sector en de economie kan versterken, en dat deze voordelen opwegen tegen de nadelen. Het CPB verwacht daarentegen dat de financiële stabiliteit slechts in beperkte mate wordt bevorderd en dat er waarschijnlijk aanzienlijke kosten zijn verbonden die zich vooral manifesteren op de woningmarkt. Ook de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) stelt dat een verlaging van de LTV-limiet leidt tot een welvaartsverlies. Het kabinet heeft een pad voor de loan-to-value uitgestippeld welke inhoudt dat de maximale loan-to-value stapsgewijs wordt afgebouwd naar 100% in 2018. Voor de komende jaren is er daarmee duidelijkheid gecreëerd.

<sup>1</sup> Amsterdam School of Real Estate, 23 april 2015

### Vraag 3

Erkent u het probleem dat starters op de woningmarkt en een groeiend aantal ZZP'ers (zelfstandigen zonder personeel) sowieso moeilijk een hypotheek kan krijgen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

### Antwoord 3

De betaalbaarheid voor starters is momenteel beter dan in vele jaren het geval is geweest. Dit is het gevolg van de lage rente en de over het algemeen lagere huizenprijzen dan voor het uitbreken van de crisis. Om onduidelijkheden weg te nemen over de mogelijkheden en de wijze waarop banken omgaan met de wettelijke normen die gelden voor financiering zonder «vast en bestendig inkomen» heeft de Nederlandse Vereniging van Banken begin april een informatiepunt over flexibilisering van de arbeidsmarkt en financieringsmogelijkheden geopend ([www.flexibelwerkenenwonen.nl](http://www.flexibelwerkenenwonen.nl)). Banken geven hiermee toegankelijke en volledige informatie over de financieringsmogelijkheden voor deze consumenten. Zij geven hierbij aan open te staan voor financiering van onder meer ZZP'ers zonder hierbij het principe van verantwoorde kredietverlening uit het oog te verliezen.

### Vraag 5

Hoeveel huishoudens staan op dit moment onder water en wanneer verwacht u een significante daling hiervan? Welke rol ziet u voor de banken weggelegd?

### Antwoord 5

Het aantal huishoudens dat onder water staat, neemt langzaam af als gevolg van de aantrekkende woningmarkt. Volgens De Nederlandsche Bank (DNB) stond eind 2014 25% van de huishoudens onder water. Eind 2013 ging het nog om 30% van de huishoudens. De ontwikkeling van het onderwaterprobleem hangt sterk af van de ontwikkeling van de huizenprijzen. DNB laat in het Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar 2014 zien dat wanneer de (nominale) huizenprijzen vanaf 2014 met 2% per jaar stijgen, driekwart van de onderwaterhypotheken over tien jaar weer boven water staan. Wanneer de huizenprijzen constant blijven, is tweederde van de onderwaterhypotheken na 10 jaar weer boven water. In 2014 zijn de huizenprijzen volgens CBS met 0,9% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Vergelijken met het dieptepunt in juni 2013 lagen de prijzen in februari 2015 3,9% hoger.

Een hypotheek die onder water staat, hoeft voor de consument geen probleem te zijn zolang hij de hypotheeklasten kan betalen en er geen wens bestaat om de woning te verkopen. Als de consument deze verhuwens wel heeft, is het van belang dat de restschuld kan worden meegefinancierd waar nodig en verantwoord. Het afgelopen jaar hebben belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden in de financierbaarheid van restschulden. Het overheidsbeleid heeft hieraan een bijdrage geleverd (o.a. doordat de loan-to-value limiet niet geldt bij restschuldfinanciering, restschulden fiscaal aftrekbaar zijn gemaakt voor een periode van 15 jaar en restschulden kunnen worden meegefinancierd onder NHG), maar ook de hypotheekverstrekkers hebben de mogelijkheden vergroot voor de financiering van restschulden. Zo zijn banken in principe bereid restschulden mee te financieren voor hun eigen klanten en in diverse gevallen ook voor klanten van andere geldverstrekkers. Daarbij geldt dat de woonlasten die gepaard gaan met de financiering van de restschuld verantwoord moeten zijn. In dat geval behoort meefinancieren ook tot de mogelijkheden bij verhuizing naar een duurdere woning. Verder hebben banken en verzekeraars een informatiepunt restschulden ([www.restschuldingo.nl](http://www.restschuldingo.nl)) in de markt gezet, om bij te dragen aan betere informatieverstrekking wat betreft de mogelijkheden tot restschuldfinanciering. Tot slot wordt dankzij de doorgevoerde hervormingen (annuitair aflossen en maximale loan-to-value naar 100% in 2018) het restschuldrisico in de toekomst beperkt.

### Vraag 6

Heeft de Minister-President inmiddels een auto en in het bijzonder een huis gekocht? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Als Minister voor Wonen en Rijksdienst ga ik niet over de privé aangelegenheden van de Minister-President.