

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

### 728

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat steeds minder starters een huis kunnen kopen* (ingezonden 21 november 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 18 december 2017).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Steeds minder starters weten hypotheek te bemachtigen»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Hoe groot is de groep starters die geen huis kunnen kopen, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die een huurwoning in de vrije sector niet kunnen betalen? Deelt u de mening dat het ongehoord is dat steeds meer starters op de woningmarkt geen kant op kunnen, terwijl asielzoekers van hun gratis woningen zitten te genieten? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 2

Helaas kan ik geen uitspraken doen over mensen die vanwege diverse redenen besluiten om niet te starten op de woningmarkt als huurder dan wel koper, ik beschik niet over de relevante data. In de studie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) naar middeninkomens op de woningmarkt, die ik samen met de Staat van de Woningmarkt naar de Tweede Kamer heb gestuurd, worden voor verschillende inkomensgroepen de betaalmogelijkheden verkend. Echter ook hier is het om diverse redenen niet mogelijk om potentiële starters te onderscheiden en de gevraagde berekening te maken. Of iemand wil starten op de woningmarkt hangt namelijk sterk af van de mogelijkheden die hij/zij ziet in de specifieke woningmarkt waar hij/zij wil wonen, maar ook van diverse factoren die buiten de woningmarkt liggen.

<sup>1</sup> FD.nl, 20 november 2017: <https://fd.nl/ondernemen/1227821/steeds-minder-starters-weten-hypotheek-te-bemachtigen>

Daarbij is het sterk afhankelijk van de lokale en regionale woningmarkten of starters een woning kunnen kopen.

#### Vraag 3

Beseft u dat startende huizenkopers het door de stijgende huizenprijzen én de strengere leennormen steeds moeilijker krijgen op de woningmarkt? Deelt u de mening dat markt en kabinetsbeleid hier niet op elkaar aansluiten? Zo ja, wat gaat u hieraan doen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 3

Het Nibud kijkt vanuit een onafhankelijke rol naar de betaalbaarheid van hypotheekleningen voor huishoudens. Bij het bepalen van de maximale leencapaciteit wordt rekening gehouden met andere financiële verplichtingen van huishoudens, zoals uitgaven voor voedsel en kleding. De omvang van wat mensen kunnen lenen blijft in 2018 voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 45.000 redelijk stabiel, daarbij gaat het Nibud uit van een verwachte loonstijging van 2,2 procent in 2018. Ondanks de gelijkblijvende leencapaciteit in 2018, maken grote prijsstijgingen in sommige delen van Nederland de woningmarkt minder betaalbaar en toegankelijk voor bijvoorbeeld starters. De lage rente heeft daarbij wel een positief effect op de maximale leencapaciteit. De afgelopen jaren zijn ook diverse maatregelen genomen om de lokale mogelijkheden om te sturen op de woningvoorraad te vergroten. Daar waar sprake is van schaarste kan door gemeenten via lokale planvorming worden gestuurd op de voorraad en zo de toegankelijkheid voor diverse doelgroepen worden geborgd. Ik blijf in nauw contact met betrokken partijen over hoe op lokaal niveau kan worden gezorgd voor een passende woningvoorraad voor verschillende doelgroepen, zoals starters.

#### Vraag 4

Deelt u de mening dat het, door het verder verlagen van de LTV-norm (loan-to-value), zoals het kabinet in 2018 van plan is, nog moeilijker wordt om een huis te kopen? Bent u ertoe bereid een streep te zetten door verdere verlaging van de LTV-norm? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 4

De loan-to-value is de afgelopen jaren stapsgewijs afgebouwd en per 1 januari 2018 kan maximaal 100 procent van de woningwaarde worden geleend. De bijkomende kosten van de koop van de eigen woning worden door de koper zelf bekostigd. Zo beschermt de regelgeving de consument tegen financiële risico's, zoals restschulden, en draagt deze bij aan de financiële stabiliteit op de woningmarkt. Dit is nodig, omdat tijdens de crisis bleek dat het risicovol is om de koopwoningmarkt te betreden met een potentiële restschuld op de woning. In het regeerakkoord is afgesproken om de loan-to-value niet verder te verlagen dan 100 procent.

#### Vraag 5

Wat gaat u voor de starters doen? Waarom maakt u het hen zo moeilijk, terwijl asielzoekers op hun wenken worden bediend?

#### Antwoord 5

Het kabinet neemt diverse maatregelen voor de toegang van starters tot de woningmarkt. Zo wordt de maximale loan-to-value niet verder verlaagd om de toegang van starters tot de koopwoningmarkt niet onnodig te belemmeren. Ook maak ik afspraken met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders over het aanjagen van de woningbouwproductie. Het woningaanbod moet zijn toegesneden op doelgroepen als starters. Dat kan bijvoorbeeld met meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Met de samenwerkingstafels onder leiding van Rob van Gijssel wordt momenteel gewerkt aan een vergroting van het middenhuursegment.