

2022Z06787

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het kwartaalbericht van de Nationaal Hypotheek Garantie (NHG); «minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen» en het bezoek aan de NHG* (ingezonden 6 april 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen»?¹

Vraag 2

Bent u bereid te onderzoeken hoe de kansen van starters met een studieschuld om betaalbaar te wonen verbeterd kan worden, zonder dat zij daarbij in de problemen komen als de huizenprijzen dalen en/of de hypotheekrente stijgt? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3

Is de borging van een starterslening via de NHG een beter alternatief dan borging via de gemeente, gezien de meerjarige expertise van de NHG op dat gebied en het feit dat borging via de gemeente – in tegenstelling tot de NHG – politiek gekleurd is, zodat starters ook ongeacht de gemeente waar ze (wensen te) wonen te allen tijde een geborgde lening kunnen krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 4

Verwacht u grote problemen nu consumenten meer financiële risico's nemen om een huis te kopen waardoor zij geen gebruik kunnen maken van het vangnet dat de NHG biedt bij financiële problemen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

¹ NHG, «Kwartaalbericht: Minder verlies en lagere restschulden, maar hogere risicobereidheid consument om een huis te kopen», 23 februari 2022, www.nhg.nl/nhg-actueel/kwartaalbericht-minder-verlies-en-lagere-restschulden-maar-hogere-risicobereidheid-consument-om-een-huis-te-kopen/.

Vraag 5

Waarom heeft u geen aandacht in uw bouw- en woonagenda voor de financiering van initiatieven van coöperaties en samenwerkingsverbanden van bijvoorbeeld starters die gezamenlijk een woongroep willen starten of senioren die samen zorgvastgoed willen realiseren?

Vraag 6

Bent u bereid alsnog meer aandacht te geven aan samen koop en coöperatieve initiatieven zodat mensen bijvoorbeeld als collectief een complex kunnen kopen of bouwen met borging vanuit de NHG of anderszins, zodat dit soort initiatieven meer kans van slagen krijgt? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Vraag 7

Bent u bereid te onderzoeken hoe ouderen met een groot perceel of een grote woning maar een laag inkomen hebben, een financiering met NHG kunnen aantrekken als zij ruimte willen bieden voor woningzoekenden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 8

Bent u bereid om zelf meer initiatieven die samenwerkingsverbanden centraal stellen te ontwikkelen?

Vraag 9

Kunt u tevens onderzoeken of het bijvoorbeeld mogelijk is om het risico voor geldverstrekkers te verminderen door wooncoöperaties of collectieven van zorgvastgoed gebruik te laten maken van een NHG hypotheek?

Vraag 10

Heeft u overwogen om een bepaald percentage/aantal van alle nieuwbouw via wooncoöperaties zonder winstoogmerk te laten realiseren, aangezien u woningcorporaties en commerciële marktpartijen wel apart benoemd als partijen die de nieuwbouw moeten realiseren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 11

Deelt u de mening dat de grondprijs voor wooncoöperaties zonder winstoogmerk gelijk gesteld dient te worden aan de grondprijs voor sociale nieuwbouw? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 12

Bent u bereid om een duidelijkere handreiking aan de gemeente te doen om burgerinitiatieven zoals de wooncoöperatie beter beschermen nu gemeenten als gevolg van het «Didam-arrest» onterecht angstig zijn om grond uit te geven aan bewonersinitiatieven die een maatschappelijke functie hebben? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 13

Bereiken u signalen dat commerciële marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, burgerinitiatieven dwarsbomen als zij bijvoorbeeld een wooncoöperatie willen realiseren? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen?

Vraag 14

Bent u bereid te onderzoeken of een landelijk revolverend fonds voor wooncoöperaties zonder winstoogmerk mogelijk is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 15

Deelt u de mening dat landelijke expertisecentra extra ondersteuning vanuit het Rijk kunnen gebruiken om wooncoöperaties tot een succes te kunnen maken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 16

Bent u bereid om beleid te ontwikkelen, bijvoorbeeld door NHG hypotheek bij life events meer mogelijk te maken zodat mensen hun woning kunnen behouden als zij hun baan verliezen of door gestegen rente de woonlasten niet meer kunnen betalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 17

Bent u bereid om te bezien hoe woningbehoud structureler kan worden ingepast, bijvoorbeeld als onderdeel van de functie van NHG, nu de rente en de maandlasten stijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 18

Bent u bereid om samen met de NHG te bekijken hoe kopers beter beschermd kunnen worden nu u betaalbare koopwoningen als woningen tot de NHG-grens gedefinieerd hebt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 19

Wat vindt u van de multiproblematiek waar kwetsbare woningeigenaren tegelijkertijd mee geconfronteerd (kunnen) worden? Kunt u hierbij ingaan op onderwerpen zoals verduurzaming, funderingsherstel, achterstallig onderhoud, overstromingsrisico's en hitte?

Vraag 20

Bent u bereid te onderzoeken hoe kwetsbare woningeigenaren met een laag inkomen die te maken krijgen met multiproblematiek ondersteund kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 21

Bent u voornemens om in uw programma Veiligheid en Leefbaarheid aandacht te besteden aan het toekomstbestendig maken van particuliere woningen in eigendom van mensen met een laag inkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 22

Deelt u de mening dat inkomensongelijkheid ertoe leidt dat woningeigenaren met een laag inkomen minder snel hun woningen kunnen verduurzamen of verbouwen, waardoor hun woningen weer minder waard worden, wat vervolgens de vermogensongelijkheid weer doet toenemen? Zo ja, op welke manier kunt u deze ongelijkheid verkleinen en kan de NHG hier een rol in spelen?

Vraag 23

Klopt het dat regelingen voor Energie Besparende Maatregelen in 2009 nog voor 35% naar lage inkomens ging en in 2021 nog maar slechts voor 1,7%? Zo ja, deelt u de mening dat dit direct moet veranderen? Zo ja, hoe gaat u eventueel samen met uw collega bewindslieden dit bewerkstellingen?

Vraag 24

Deelt u de mening dat regelingen voor Energie Besparende Maatregelen voornamelijk ingezet moet worden voor woningen met een energielabel D of slechter, omdat daar de meeste winst valt te behalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 25

Welke adviezen heeft u van de NHG meegekregen en welke adviezen bent u bereid serieus te onderzoeken?