

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

### 1147

Vragen van het lid **Van Klaveren** (PVV) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht dat er minder verkochte woningen zijn geregistreerd en er meer gedwongen verkopen waren* (ingezonden 20 januari 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 7 februari 2014).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Kadaster: minder verkochte woningen in 2013»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u het gegeven dat er minder woningen zijn verkocht in december 2013, ten opzichte van december 2012?

Antwoord 2

Dat er in december 2013 minder woningen zijn verkocht dan een jaar eerder kan te maken hebben met de piek in woningtransacties in december 2012 als gevolg van de wijziging van de fiscale regels per 1 januari 2013 (annuïtair aflossen).

Over heel 2013 zijn er 6% minder woningen verkocht dan in 2012. De daling vond vooral in de eerste helft van 2013 plaats. In de tweede helft van 2013 trok het aantal transacties weer aan. Ondanks de mindere maand december zijn in het vierde kwartaal van 2013 nagenoeg even veel woningen verkocht als in het vierde kwartaal van 2012 (een stijging van 0,7%).

Het verschil met de recente NVM-cijfers die wezen op een stijging van het aantal woningverkopen kan te maken hebben met het meetmoment. Er zit enige tijd tussen de datum van het koopcontract, die door de NVM wordt geregistreerd, en het moment dat de notaris de akte inschrijft in de openbare registers, dat door het Kadaster wordt geregistreerd.

<sup>1</sup> <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3579048/2014/01/17/Kadaster-minder-verkochte-woningen-december.dhtml>

### Vraag 3

Hoe denkt u dat verscherpte leennormen, de aantasting van de hypotheekrenteaf trek, verhoging van het eigenwoningforfait en de overige lastenverzwaringen gaan bijdragen aan stijgende consumptie op de koopmarkt en stijging van de huizenprijzen?

### Antwoord 3

Ik ben me ervan bewust dat niet iedereen de genomen maatregelen prettig vindt, maar ik ben ervan overtuigd dat de ingezette hervormingen noodzakelijk zijn en de benodigde duidelijkheid hebben geboden over het beleid op de woningmarkt voor de komende jaren. Die duidelijkheid op zowel de huur- als de koopmarkt is belangrijk voor het herstel van het vertrouwen. Ik zie tekenen van groeiend vertrouwen op de woningmarkt. Onder meer de recente NVM-cijfers over de stijging van de woningverkoop wijzen daarop. De Marktindicator van de Vereniging Eigen Huis, die specifiek het vertrouwen meet voor de woningmarkt, steeg in 2013 12 maanden achtereen. Het Kadaster constateert dat het prijsniveau in het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel is gebleven. Het ratingbureau Standard & Poors verwacht dat in 2015 de prijzen weer gaan stijgen. Dat betekent niet dat we weer terug op het niveau van voor de crisis zijn, maar het zijn wel positieve signalen.

### Vraag 4

Hoe duidt u de stijging van het aantal gedwongen verkopen<sup>2</sup> in relatie tot het «herstel» waar u de voorbije tijd over predikte?

### Antwoord 4

Doorgaans zal een omslag op de woningmarkt eerder blijken uit het aantal transacties en de huizenprijzen dan uit het aantal gedwongen verkopen.

### Vraag 5

Kunt aangeven wanneer u denkt dat de meer dan 1 miljoen huishoudens die een hypotheek hebben die hoger is dan de waarde van het huis, niet langer met hun huis onder water staan?

### Antwoord 5

Ik zie signalen die wijzen op een herstel van het vertrouwen in de woningmarkt, maar we zijn er nog niet. Door de prijsdaling van de afgelopen jaren is het aantal mensen waarvan de hypotheek hoger is dan de waarde van het huis gestegen. Dit belemmert de doorstroming. Zolang er geen verhuizing plaats vindt, hoeft een restschuld op papier geen probleem te zijn. Dat wordt anders als de woning verkocht wordt vanwege een baan elders of vanwege het beëindigen van een relatie. Daarom heeft het kabinet maatregelen genomen die specifiek voor deze groep de doorstroming bevorderen: de rente op restschulden is 10 jaar lang fiscaal aftrekbaar en restschulden op NHG-hypotheek kunnen bij verhuizing onder NHG worden meegefinancierd. Vanwege de regels omtrent annuïtair aflossen vanaf januari 2013 neemt de kans op een restschuld af voor nieuwe gevallen.

---

<sup>2</sup> <http://nos.nl/artikel/598078-gedwongen-verkoop-woningen-stijgt.html>