

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

1703

Vragen van de leden **Vos, Depla** en **Tang** (allen PvdA) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Financiën over *de inkomensbestanddelen die worden meegeteld bij de Nationale Hypotheek Garantie*. (Ingezonden 28 januari 2010)

1

Bent u bekend met een mogelijke discrepantie tussen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) inzake het inkomen dat wordt meegeteld voor enerzijds het verkrijgen van een NHG en anderzijds voor het maximumbedrag van de hypotheek?

2

Is het waar dat iemand een NHG kan krijgen voor een hypotheek die hoog is in verhouding tot het jaarlijkse inkomen omdat incidentele inkomsten uit overwerk of provisie wel worden meegeteld, terwijl het bij de GHF moet gaan om structurele inkomsten?

3

Hoe dient een tussenpersoon volgens u deze discrepantie te interpreteren? Dient hij of zij zich te houden aan de normen die zijn gesteld in het GHF of

mag de tussenpersoon een hypotheekbedrag adviseren waarbij ook incidentele inkomsten worden meegerekend?

4

Heeft u gegevens over de loan to value en de loan to income ratio's van de mensen dat een hypotheek met NHG heeft gekregen sinds het maximumbedrag is opgehoogd? Heeft de verhoging van het maximumbedrag geleid tot een verandering in de loan to value en loan to income ratio's bij hypotheek? Indien u deze gegevens niet heeft, bent u bereid deze te verzamelen en te publiceren?

5

Voorziet u in de nabije toekomst problemen voor het NHG-fonds als mensen met een hoge hypotheek deze niet meer kunnen opbrengen door verlies van werk of verlies van de eenmalige extra inkomsten waarop het hypotheekbedrag is geadviseerd?

6

Deelt u de mening dat er geen licht behoort te zitten tussen de inkomenseisen van de NHG en de GHF? Zal het aansluiten van de inkomstenstoets worden geregeld in de nieuwe GHF of via aanpassing van de NHG?

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens de minister van Financiën (ontvangen 22 februari 2010)

1

Er zijn inderdaad verschillen tussen de inkomstenstoetsing bij de NHG en bij de GHF. Bij leningen met NHG kan nooit meer worden geleend dan de maximale lening die op basis van de door het NIBUD vastgestelde financieringslast-percentages wordt berekend. Deze financieringslastpercentages geven aan wat verantwoorde hypotheeklasten zijn als percentage van het bruto inkomen. De GHF heeft deze financieringslastpercentages ook van toepassing verklaard, met dien verstande dat bij de GHF hierop wel kan worden afgeweken mits hiervoor een verklaring wordt afgegeven (comply or explain). Een ander verschil is dat bij de GHF inkomen uit vermogen mag worden meegeteld, terwijl dat onder NHG niet mogelijk is.

2

Nee, bij leningen met NHG mogen incidentele inkomsten niet worden meegeteld. Ook voor NHG geldt dat bij overwerk en provisie sprake dient

te zijn van een structureel inkomensbestanddeel. De GHF spreekt in dit verband over huidige vaste en bestendige inkomsten (onderdeel 6.2 van de Gedragscode). Op grond van de regels van de NHG, die zeer specifiek zijn over welk inkomensdeel wordt betrokken bij de inkomensstoetsing (Norm 12.2), mogen inkomsten uit provisie en overwerk worden meegenomen, mits de inkomsten structureel zijn.

3

Wat de betreft de inkomsten uit overwerk en provisie is er geen sprake van een discrepantie. Zie het antwoord bij vraag 2.

4

Wat betreft de loan-to-value en de loan-to-income gelden ook bij de verhoogde kostengrens dezelfde uitgangspunten als bij iedere NHG, namelijk een maximale loan-to-value van 112% en een loan-to-income die voldoet aan de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks opstelt. De loan-to-value is gebonden aan een maximum van 112% waarbij naast de waarde van de woning de transactiekosten tot maximaal 12% van de waarde van de woning kunnen worden meegefinancierd. De helft van deze kosten houdt verband met de overdrachtsbelasting van 6%. De loan-to-income is gebaseerd op de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks voor de NHG opstelt. De loan-to-income ratio's worden vooral bepaald door de hoogte van de hypotheekrente en de hoogte van het inkomen. De komende maanden zal de effectiviteit van de tijdelijke verhoging van de NHG kostengrens, die afloopt op 31 december 2010, worden geëvalueerd. Daarbij zal onder meer worden gekeken naar de loan-to-value en loan-to-income ratio's. Naar verwachting zal in de zomer deze evaluatie zijn afgerond.

5

Ten aanzien van het verlies van werk of incidentele extra inkomsten verwacht ik in de nabije toekomst geen problemen voor het fonds. Zoals aangegeven behoren de incidentele inkomsten niet bij de inkomensstoetsing (zie het antwoord op vraag 2) en is er geen sprake van een additioneel risico op dit punt. Het Waarborgfonds Eigen Woningen, de uitvoerder van de NHG, verwacht de komende jaren als gevolg van de economische crisis een toename van

de schade-uitkeringen, maar die brengen het fonds niet in problemen.

6

Er zijn verschillen tussen NHG en GHF (zie hiervoor het antwoord op vraag 1). Over het algemeen zijn de regels bij de NHG specifiek en strenger dan bij de GHF. Dit is te verklaren uit de achtervang van de overheid voor de garanties die onder NHG worden verstrekt. NHG is in zekere mate een standaard produkt, terwijl de GHF meer ruimte biedt voor op de klant toegesneden maatwerk. Uit oogpunt van mededinging is destijds op advies van de Nederlandse Mededingingsautoriteit in de GHF ruimte gelaten voor verschillen tussen geldgevers. Hierdoor hoeft de inkomensstoetsing bij de NHG en de GHF niet tot gelijke uitkomsten te leiden.