

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

3390

Vragen van het lid **Huizing** (VVD) aan de minister van Financiën over *de vraag of de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan wel de normen van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) leidend zijn bij de hypotheekverstrekking* (ingezonden 27 juli 2011).

Antwoord van minister **De Jager** (Financiën) (ontvangen 24 augustus 2011).

Vraag 1, 2, 3, 4, 5

Bent u zich bewust van de onduidelijkheid die er heerst over de vraag of de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan wel de normen van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) leidend zijn bij de hypotheekverstrekking?

Wat is uw reactie op geluiden uit de sector die, mede op basis van een bericht op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken¹, ervan uitgaat dat vanaf 1 augustus 2011 de leencapaciteit wordt beperkt tot de strikte GHF-norm?²

Wat is in dit kader uw reactie op de veronderstelling van De Nederlandsche Bank (DNB) dat de aanscherping van de LTV-ratio³ niet geldt voor leningen met NHG en dat de maximale LTV-ratio voor NHG-leningen 1,08⁴ was en blijft?⁵

Bent u nog steeds van mening dat de ruimere NHG-norm blijft gelden voor woningen die onder NHG gefinancierd zijn?

Wat is uw inschatting van de gevolgen voor de woningmarkt in het algemeen en voor starters in het bijzonder, indien de striktere GHF-norm ook zou gelden voor woningen die onder NHG gefinancierd zijn?

Antwoord op vraag 1, 2, 3, 4, 5

Zoals ik ook heb aangegeven in mijn brief aan de Kamer van 21 maart 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 29 507, nr. 94) beschouw ik zowel de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna GHF) als de voorwaarden

¹ Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Gedragscode geldt voor alle nieuwe hypotheeklen, <http://www.nvb.nl/index.php?p=915548>

² De GHF-norm bedroeg aanvankelijk 110%, maar is gedurende de periode dat de tariefsverlaging van de overdrachtsbelasting geldt tijdelijk verlaagd naar 106%.

³ Loan to value-ratio.

⁴ Voor de verlaging van de overdrachtsbelasting bedroeg deze ratio 1,12.

⁵ De Nederlandsche Bank, Overwegingen bij de voorgenomen normen voor hypothecaire kredietverlening, bijlage bij Kamerstukken II 2010/11, 29 507, nr. 99, blz. 2.

en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna NHG) als een goede invulling van de open norm voor verantwoorde (hypothecaire) kredietverstrekking zoals vastgelegd in de Wet op het financieel toezicht. Hypothecaire kredietverstrekking kan dus zowel onder de GHF als onder de NHG verstrekt worden.

Daarmee zijn met het oog op het tegengaan van overkreditering de bovengrenzen van hypothecaire kredietverlening vastgesteld. De bovengrens voor de Loan-to-value (LTV) ratio bij hypotheekleningen welke zijn afgesloten onder NHG bedraagt 108%, bij een overdrachtsbelastingpercentage van 2%. De bovengrens voor hypotheekleningen welke niet zijn afgesloten onder NHG bedraagt, bij een overdrachtbelastingpercentage van 2%, 106%. Uiteraard staat het banken vrij om uit eigen beweging een lager percentage te hanteren dan de toegestane maxima. De AFM zal hypothecaire kredietverlening tot 108% bij een overdrachtsbelastingpercentage van 2%, NHG garantie en een solide dossier niet sanctioneren.

De verschillen tussen de GHF normen en de voorwaarden en normen van de NHG zijn beperkt. Één verschil ziet zoals gezegd op de maximale LTV ratio; daar is de GHF norm iets strikter. Ook met een LTV ratio van 106% wordt doorgaans in de behoefte voorzien om de kosten koper mee te financieren. Bovendien kan in het geval van verbouwingen de daadwerkelijke waardevermeerdering buiten de 6% worden meegefinancierd.

Zoals ik bovendien heb aangegeven in beantwoording op Kamervragen voorafgaande aan het Algemeen Overleg van 18 mei 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 29 507, nr. 99) heb ik ook het CPB een analyse laten maken van de mogelijke huizenprijseffecten. Deze CPB analyse richtte zich specifiek op de gevolgen van de GHF en ging er derhalve in de berekeningen van uit dat alle hypotheekleningen werden verstrekt onder de normen van de GHF. Uit de CPB analyse blijkt dat de effecten op de huizenmarkt beperkt zijn.