

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

470

Vragen van de leden **Monasch** en **Albert de Vries** (beiden PvdA) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Financiën over *de kosten van een hypotheek in krimpgebieden* (ingezonden 18 oktober 2013).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 11 november 2013).

Vraag 1

Bent u bekend met de berichtgeving over de hogere kosten voor een hypotheek in krimpgebieden?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 3

Kunt u aangeven welke gevolgen een duurdere hypotheek zal hebben voor bewoners van krimpgebieden en in welke mate die duurdere hypotheek een neerwaarts effect zullen hebben op de woningmarkt in krimpgebieden? Kunt u aangeven of deze eis door banken gesteld kan worden nu kopers al via de verplichte annuitaire hypotheek hun schuld volledig aflossen en daarmee het risico van waardedaling van het onderpand wordt afgedekt?

Antwoord 2, 3

De NVM heeft aangegeven zich niet te herkennen in deze berichtgeving. In een eigen bericht op de website van de NVM wordt gemeld dat het niet zo is dat banken hogere rentetarieven in bepaalde regio's hanteren.² Ook de geldgevers hebben gemeld het beeld van hogere rentetarieven in bepaalde regio's niet te herkennen.

Vraag 4

Horen hypotheekeisen niet te worden afgesteld op het inkomen van de koper en zijn mogelijkheden dat de hypotheek kan worden afgelost conform de eisen van de Autoriteit Financiële Markten? Hoe verhoudt deze mogelijk

¹ <http://www.lc.nl/friesland/regio/article16301903.ece/NVM-voorspelt-duurdere-hypotheek-in-krimpgebied->

² http://www.nvm.nl/over_nvm/pers/2013/20131016maatwerkhypotheek.aspx

hogere rente zich tot deze eisen, zeker in combinatie met het gestelde in vraag drie?

Antwoord 4

Bij het verstrekken van een hypotheek gelden bepaalde maximum regels voor wat men mag lenen ten opzichte van het inkomen (Loan to Income, LTI) en voor wat men mag lenen ten opzichte van de waarde van de woning (Loan to Value, LTV). Deze regels zijn vastgelegd in de ministeriële regeling voor hypothecair krediet. De AFM houdt toezicht op het feit of de hypotheekregels worden nagevolgd door hypotheekverstrekkers. De leencapaciteit is afhankelijk van de hoogte en samenstelling van het inkomen en de hoogte van de rente. Een hogere rente zou zich derhalve vertalen in een lagere leencapaciteit.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het ongewenst is dat de hypotheekverstrekking in krimpgebieden onnodig duur wordt gemaakt, dit mede in het licht van het grotere beslag op de hypotheekrenteaf trek dat dit met zich meebrengt? Gaat hierdoor de rijksoverheid via de hypotheekrenteaf trek dit beleid van de banken financieren?

Antwoord 5

Uiteindelijk is het aan de aanbieder om te besluiten welke rente hij hanteert. Aantoonbaar hogere risico's kunnen zich verdisconteren in een hogere rente. Financiers hebben zich middels de Gedragscode Hypothecaire Financieringen wel gebonden aan de bepaling dat het enkele feit dat de hypothecair te verbinden woning is gelegen in een bepaalde wijk of postcodegebied geen grond mag zijn om de aanvraag in zijn geheel af te wijzen. Zoals vermeld in het antwoord op de vragen 2 en 3 zijn er geen aanwijzingen voor een hogere rente in bepaalde regio's.