

Opgave 3

Nationale hypotheekgarantie: gegarandeerd goed?

In Nederland kan iemand die een huis koopt, bij een bank een hypothecaire lening afsluiten om die aankoop te financieren. Bij de hypothecaire lening dient het huis als onderpand: als de huiseigenaar de schuld niet meer aan de bank kan terugbetalen, kan de bank het huis laten verkopen (executieverkoop) en uit de opbrengst de schuld voldoen. Als de opbrengst van de executieverkoop lager is dan het nog af te lossen bedrag van de hypothecaire lening, blijft de voormalige huiseigenaar zitten met een restschuld.

Bij het afsluiten van de hypothecaire lening kan de huizenkoper in veel gevallen gebruik maken van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De NHG houdt in dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (SWEW) onder bepaalde voorwaarden de restschuld na een executieverkoop aan de bank betaalt. De huizenkoper betaalt daarvoor bij het afsluiten van de hypothecaire lening eenmalig aan de SWEW een percentage van die lening (borgtochtprovisie). Vanaf 1 juli 2009 bedraagt de borgtochtprovisie 0,55%.

Een huizenkoper kan gebruik maken van de NHG als het totale aankoopbedrag (aankoopprijs van het huis plus bijkomende aankoopkosten voor notaris en belasting) een bepaald maximum niet overschrijdt. Vanaf 1 juli 2009 is het maximale totale aankoopbedrag verhoogd van € 265.000 naar € 350.000.

Als er een beroep op de SWEW wordt gedaan, moet er een dossier worden overhandigd waarin zijn opgenomen:

- de executiewaarde van het huis (geschatte opbrengst bij executieverkoop);
- een prognose van de prijsontwikkeling van het huis;
- een beschrijving van wat bank en huiseigenaar hebben gedaan om de betalingsproblemen op te lossen.

De SWEW besluit op basis van dat dossier of zij de restschuld al dan niet volledig aan de bank zal betalen.

Mevrouw Van Dongen koopt per 1 januari 2010 een huis met een aankoopprijs van € 200.000 en een executiewaarde op die datum van € 150.000. De bijkomende aankoopkosten voor notaris en belasting bedragen 8% van de aankoopprijs. Voor de betaling van het totale aankoopbedrag gebruikt zij € 36.000 spaargeld en de rest financiert zij met een hypothecaire lening bij haar bank, waarop het eerste jaar niet wordt afgelost. Het rentepercentage op deze lening staat gedurende dat jaar vast. De bank hanteert de onderstaande rentetabel.

rentepercentage hypothecaire lening					
	hypothecaire lening in % executiewaarde				
	<75%	75%-<90%	90%-<100%	100%-<125%	≥125%
met NHG	4,85%	4,85%	4,85%	4,85%	geen NHG mogelijk
zonder NHG	5,15%	5,25%	5,30%	5,45%	geen lening mogelijk

Mevrouw Van Dongen maakt gebruik van de NHG. De borgtochtprovisie en de rente op de hypothecaire lening zijn aftrekposten bij de inkomstenbelasting. Mevrouw Van Dongen gaat uit van een marginaal tarief inkomstenbelasting van 42%.

- 2p **12** Geef een verklaring voor het gegeven dat deze bank geen hypothecaire lening aanbiedt als die lening meer dan 125% van de executiewaarde zou zijn.

Mevrouw Van Dongen beschouwt de borgtochtprovisie volledig als kosten voor 2010.

- 3p **13** Bereken het voordeel dat mevrouw Van Dongen in 2010 heeft door gebruik te maken van de NHG.

In 2009 kromp het bruto binnenlands product van Nederland met bijna 6% vergeleken met 2008 en kon er van een recessie gesproken worden. Ten gevolge van deze recessie verslechterde de financiële situatie van de SWEW.

- 2p **14** Geef een verklaring voor de verslechterde financiële situatie van de SWEW. Betrek in het antwoord zowel de ingaande als de uitgaande geldstroom van het fonds.

Een analist stelt dat de verhoging van het maximale totale aankoopbedrag twee kanten heeft. Enerzijds komt die verhoging, gezien de conjuncturele ontwikkeling, op een geschikt moment, anderzijds wordt door die verhoging het risico van moreel wangedrag (moral hazard) bij zowel banken als huizenkopers groter. De analist vindt dat de verhoging van het maximale totale aankoopbedrag gepaard moet gaan met een verandering van de voorwaarden van de SWEW, waarmee risico van moreel wangedrag kan worden beperkt.

- 2p **15** Leg uit dat de verhoging van het maximale totale aankoopbedrag conjunctureel gezien op een geschikt moment komt.

- 2p **16** Leg uit dat een verhoging van het maximale totale aankoopbedrag het risico van moreel wangedrag **bij banken** kan doen toenemen.

- 2p **17** Noem een maatregel die de SWEW kan nemen om het risico van moreel wangedrag **bij huizenkopers** bij een verhoging van het maximale totale aankoopbedrag te beperken. Licht het antwoord toe.