

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 571

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 oktober 2019

Graag informeer ik u over enkele ontwikkelingen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG): een verlaging van de premie vanaf 1 januari 2020 naar 0,7%; het verhogen van de kostengrens per 1 januari 2020 naar € 310.000, en voor energiebesparende voorzieningen naar € 328.600. Met name starters zijn gebaat bij deze aanpassingen. De hogere kostengrens voor energiebesparende voorzieningen creëert extra ruimte om verduurzaming van de eigen woning mogelijk te maken. Ik heb daarom van harte ingestemd met de door NHG voorgestelde aanpassingen.

NHG verlaagt de premie vanaf 1 januari 2020 naar een stabiele premie van 0,7% van de hypotheeklening. Het instrument NHG wordt door deze verlaging toegankelijker voor iedereen die een hypotheek met NHG afsluit. Met name starters zijn hierbij gebaat. Per 1 januari 2020 zal de NHG-klant in vergelijking met dit jaar maximaal € 620 besparen wanneer hij NHG afsluit.¹

Vorig jaar is een eerste stap richting een stabiele premie gezet door de premie per 1 januari 2019 te verlagen naar 0,9% van de hypotheeklening. Onderzoek naar de premiesystematiek van NHG is dit jaar afgerond. Dit heeft tot de conclusie geleid dat er ruimte is voor zowel een aanscherping van het liquiditeits- en solvabiliteitsbeleid, als een verdere verlaging van de premie. In totaal heeft het onderzoek naar een stabiele premie, met een premieverlaging in 2019, tot een premieverlaging van 0,3% van de hypotheeklening geleid. NHG-klienten kunnen daarmee in totaal maximaal € 930 besparen.² Het streven is om de NHG-premie voor de aankomende jaren op het afgesproken niveau te houden. Ik heb het besluit van NHG tot aanpassing van de premiesystematiek en verlaging van de NHG-premie

¹ Hier wordt uitgegaan van de maximale toegestane woningwaarde voor hypotheekleningen met NHG in 2020, te weten € 310.000.

² Kamerstuk 35 000 VII, nr. 58.

goedgekeurd. Hiermee geef ik invulling aan de motie van de leden Van Eijs en Koerhuis.³

De NHG draagt jaarlijks een deel van de premie af aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Deze afdracht wordt per 1 januari 2020 verhoogd naar 0,3% van de hypotheeklening. Voorheen was dit 0,15%. De afdracht is een vergoeding die NHG aan het Rijk afdraagt voor het feit dat het Rijk garant staat. Het Rijk verstrekt zo nodig een renteloze, achtergestelde lening wanneer NHG onvoldoende liquide middelen heeft. Met de hogere afdracht worden toekomstige risico's met een hoge zekerheid afgedekt. Deze verhoging vloeit voort uit de aanscherping van het liquiditeits- en solvabiliteitsbeleid.

NHG verhoogt de kostengrens per 1 januari 2020 naar € 310.000.

De kostengrens volgt de ontwikkeling van de huizenprijzen in het voorgaande jaar. Voor energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600. De verhoging van de kostengrens zorgt ervoor dat NHG voor een brede groep toegankelijk blijft. Met name starters profiteren van een hogere kostengrens. Door een hogere kostengrens voor energiebesparende voorzieningen creëert NHG opnieuw voldoende ruimte om verduurzaming te realiseren.

De huidige methodiek van de kostengrens zorgt ervoor dat de kostengrens meebeweegt met de ontwikkeling van de huizenprijzen. De afgelopen jaren heeft die methodiek tot grote stijgingen in de kostengrens geleid. Ik ben voornemens om volgend jaar samen met NHG onderzoek te verrichten naar een stabiele vormgeving van de kostengrens. De stabiele premie die vanaf 2020 van kracht wordt en een nader te ontwikkelen stabiele kostengrens zorgen ervoor dat NHG bijdraagt aan stabiliteit op een beweeglijke woningmarkt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

³ Kamerstuk 35 000 VII, nr. 58.