

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 682

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 september 2020

De verspreiding van het coronavirus en de daarmee gepaard gaande economische dip kunnen tot (financieel) onzekere tijden leiden. Ik vind het daarom belangrijk om juist in deze tijden te streven naar prettig wonen voor iedereen. Dat betekent niet alleen een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, maar ook een woningmarkt die stabiel is en waar huishoudens op kunnen bouwen en vertrouwen.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan een betaalbare en toegankelijke woningmarkt. Elk jaar stelt de NHG de borgtochtprovisie en de kostengrens opnieuw vast. Vorig jaar heb ik samen met NHG een stabiele borgtochtprovisie vastgesteld.¹ Dit jaar heb ik ook samen met NHG gewerkt aan een methodiek om de kostengrens stabielere te maken. Beide instrumenten zorgen ervoor dat NHG ook in slechtere economische tijden toegankelijk blijft en dragen daarmee bij aan een stabielere woningmarkt. In deze brief informeer ik u over de borgtochtprovisie en kostengrens(methodiek) die per 1 januari 2021 ingaan.

Borgtochtprovisie blijft 0,7%

De borgtochtprovisie van NHG bedraagt per 1 januari 2021 opnieuw 0,7% van de hypotheeklening van een klant en is daarmee gelijk aan de borgtochtprovisie van dit jaar. Met de premiemethodiek die NHG sinds dit jaar hanteert, is het streven de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk te houden. Een borgtochtprovisie van 0,7% zorgt er in 2021 opnieuw voor dat het NHG-instrument toegankelijk is voor met name starters en levert voldoende inkomsten op voor NHG om het fondsvermogen op peil te houden.

¹ Kamerstukken 32 847, nr. 571

Stabiele kostengrens

De kostgrens van NHG was sinds 2017 gebaseerd op het ongewogen gemiddelde van de huizenprijzen in juni, juli en augustus in het voorafgaande jaar. De kostengrens volgt daarmee de huizenprijsontwikkeling met ongeveer een jaar vertraging. Grote veranderingen in de huizenprijzen zullen dus ook tot fluctuaties in de kostengrens leiden en daarmee in de toegankelijkheid van het NHG-instrument. Om de stabiliteit van het NHG-instrument en de woningmarkt te vergroten, heb ik samen met NHG gewerkt aan een stabielere kostengrens.

In de nieuwe stabielere methodiek hanteert NHG een langere terugkijkperiode. Bij het vaststellen van de kostengrens kijkt NHG nu drie jaar verder terug dan in de huidige methodiek. Op die manier duurt het langer voordat huizenprijsontwikkelingen volledig tot uiting komen in de kostengrens. De kostengrens zal in een laagconjunctuur hoger zijn dan volgens de huidige methodiek het geval zou zijn geweest en andersom. Om grote schokken in de kostengrens te voorkomen, wordt de stabiele kostengrens in drie jaar tijd geleidelijk ingevoerd.

Kostengrens stijgt naar € 325.000

De kostengrens stijgt per 1 januari 2021 naar € 325.000. Hiermee zorg ik ervoor dat NHG ook in minder goede tijden voor grote groepen toegankelijk blijft. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 344.500. Op dit moment bedraagt de kostengrens € 310.000 zonder energiebesparende voorzieningen en € 328.600 met energiebesparende voorzieningen.

Conclusie

Juist in deze onzekere tijden streef ik er nog meer naar om prettig wonen voor iedereen bereikbaar te maken. Door de NHG-borgtochtprovisie op het niveau van 0,7% te houden en een stabiele NHG-kostengrens te introduceren zorg ik ervoor dat het NHG-instrument zowel betaalbaar als toegankelijk blijft, ook als het op de woningmarkt wat minder goed dreigt te gaan.

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