

Vergaderjaar 2025–2026

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1381

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 oktober 2025

In deze brief informeer ik u over de verhoging van de NHG-grens en de betaalbaarheidsgrens per 2026. Ook wordt u geïnformeerd over de ontwikkelingen bij het Fonds Nationaal Betaalbare Koop (NFBK).

NHG-grens wordt verhoogd naar € 470.000, één NHG grens en premie blijft gelijk

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico's en meestal profiteren zij van rentekorting op de hypotheek.

Mensen kunnen een hypotheek met NHG afsluiten voor een woning met een koopsom of marktwaarde onder de NHG-grens. De NHG-grens wordt per 1 januari 2026 verhoogd van € 450.000 naar € 470.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 498.200. De hoogte van de NHG-grens wordt jaarlijks bepaald aan de hand van de in 2023 afgesproken NHG-grensmethodiek¹. Door de verhoging van de NHG-grens naar € 470.000 blijft een hypotheek met NHG toegankelijk voor veel kopers van een woning.

Per 2026 hanteert NHG één NHG-grens voor alle type woningen. Op dit moment is er naast de reguliere NHG-grens voor een bestaande of nieuwbouwwoning ook een specifieke grens voor een woonwagens (€ 172.000) en woonwagenstandplaatsen (€ 61.000). Deze specifieke

¹ Kamerbrief aanpassingen NHG per 2024 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

NHG-grens voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen vervalt per 2026. Door deze wijziging zal in 2026 de NHG-grens van € 470.000 het bedrag voor de woonwagen en standplaats tezamen zijn. Hierdoor verwacht ik dat het voor meer woonwagenbewoners mogelijk zal worden om een NHG-hypotheek te verkrijgen. Met de wijziging van deze grens komt de NHG tegemoet aan een wens van zowel woonwagenbewoners als gemeenten. Eén NHG-grens maakt ook de uitvoering van de NHG eenvoudiger en efficiënter. Zo brengt het beheren van meerdere grenzen voor geldverstrekkers extra administratieve lasten en kosten met zich mee.

Vorig jaar is de premiemethodiek van NHG aangepast en vastgesteld voor de komende jaren². De premie van NHG is in 2025 verlaagd van 0,6% naar 0,4%, waardoor consumenten minder betalen voor het afsluiten van NHG. Ook voor 2026 is het verantwoord dat de premie 0,4% blijft.

Betaalbaarheidsgrens 2026 wordt € 420.000

Sinds 2023 is de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen losgekoppeld van de NHG-grens³. Mede op verzoek van uw Kamer is destijds besloten om deze nieuw geïntroduceerde betaalbaarheidsgrens jaarlijks te indexeren met consumentenprijsindex (CPI). Daarnaast is bepaald dat deze grens, indien nodig, elke drie jaar wordt herijkt zodat deze blijft aansluiten bij wat huishoudens kunnen betalen aan woonlasten. Hierbij wordt gekeken naar huishoudens met een inkomen van maximaal twee keer modaal. In het *programma Betaalbaar Wonen*⁴, waarin landelijke sturing op betaalbare koop is geïntroduceerd, is namelijk aangegeven dat betaalbare koopwoningen betaalbaar moeten zijn voor tweeverdieners met een inkomen van maximaal twee keer modaal. Hier blijf ik van uitgaan bij vaststelling van de betaalbaarheidsgrens.

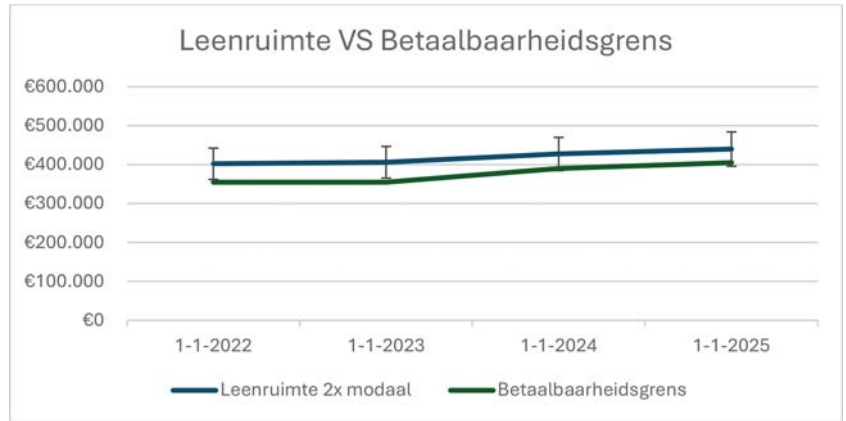
Dit is de eerste keer waarin een dergelijk herijkingsmoment plaatsvindt. Hiervoor is gekeken naar de ontwikkeling van de leenruimte van huishoudens met een inkomen van 2 keer modaal en de geïndexeerde betaalbaarheidsgrens. Deze analyse toont dat de betaalbaarheidsgrens met indexatie op basis van CPI voldoende aansluit bij de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal (zie figuur 1).

² Deze methodiek wordt gebruikt voor de vaststelling van de premie voor de periode 2025–2029. Kamerbrief over aanpassingen NHG per 2025 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

³ Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 970

⁴ Programma Betaalbaar Wonen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Figuur 1



Bron: DNB, Nibud, CPB, bewerking Ministerie VRO

Op basis van de analyse is er dus geen aanleiding om de indexatiemethode voor de betaalbaarheidsgrens anders vorm te geven dan op basis van de CPI. Indexatie met CPI voldoet daarmee in de gestelde doelstellingen. Daarnaast wordt indexatie met CPI binnen de woningbouw gezien als een werkbare en aanvaardbare referentie met een duidelijk streefgetal. Ik kies er dus voor om de betaalbaarheidsgrens de komende drie jaar te blijven indexeren met CPI. Deze continuering zorgt voor stabiliteit en zekerheid en daarmee help ik de bouwopgave het meest. Volgend uit de toegepaste indexatiemethodiek komt de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen in 2026 uit op € 420.000.

Ontwikkelingen Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Op 24 juni was ik bij de feestelijke opening van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Ik ben blij dat we met dit fonds starters kunnen helpen bij de aankoop van hun eerste woningen. De eerste tranche van het fonds is inmiddels gesloten en ik ben verheugd om mee te delen dat er voor ruim € 11 mln. aanvragen is binnengekomen voor in totaal 280 woningen. Hiermee kunnen tussen de 280 en 560 starters geholpen worden afhankelijk van de huishoudgrootte. In de loop van 2025 en 2026 zal de bouw van deze woningen worden gestart.

De volgende tranche van het NFBK zal starten op 20 oktober 2025. Ik moedig ontwikkelaars en gemeenten aan om hiervoor projecten aan te dragen, om zo ook deze tranche tot een succes te maken. Voor alle praktische informatie kunt u terecht bij: Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen | NFBK.

Naast het reeds operationele fonds roept uw kamer via de motie Peter de Groot, Grinwis⁵ mij op om in gesprek te gaan met private partijen om het NFBK uit te breiden. Hiervoor ben ik in gesprek gegaan met de in de motie genoemde partijen met aandacht voor marktinteresse en belangrijke randvoorwaarden. De conclusies zijn als volgt:

- De marktinteresse voor het NFBK in huidige vorm is beperkt. Anders dan betaalbare huur is betaalbare koop op dit moment beperkt tot geen onderdeel van ESG-doelstellingen van pensioenfondsen en verzekeraars. Belangrijke randvoorwaarden vanuit private investeerders zoals voorspelbare rendementsverwachtingen, precieze vormgeving (lening of vermogensparticipatie) en compliance vereisten (voortvloeiend uit bijvoorbeeld Solvency II en de WFT) zijn nog

⁵ Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 29

onvoldoende inzichtelijk. Private partijen geven aan in deze fase dat vanwege het ontbreken van bovenstaande punten de kans klein te achten dat ze willen participeren.

- Ook heb ik toegezegd om in gesprek te gaan met de NHG. Naast de eerdere genoemde vereisten van marktpartijen die een fonds aantrekkelijk maken, spelen voor NHG nog een aantal specifieke punten waardoor bijdragen van NHG aan het NFBK nadrukkelijk niet passend is. In het beleggingsstatuut van NHG zijn strikte voorwaarden opgenomen waarin het opgebouwde fondsvermogen belegd mag worden. NHG hanteert het buy & maintain principe waarin obligaties (risicomijdende beleggingen) worden aangekocht en tot einde looptijd worden aangehouden. Dit zijn vooral beleggingen in staatsobligaties, waarbij de helft van de portefeuille is belegd in obligaties met een AAA-rating. Dit is om goede redenen: beleggingen moeten in dienst staan van het doel van NHG (risico op huisprijzdaling afdekken). Het NFBK is juist erg sterk gecorreleerd met huisprijzen en daardoor niet geschikt. NHG blijft zich uiteraard op andere manieren onverminderd inzetten om de toegankelijkheid van betaalbare koopwoningen te vergroten.
- De kans dat marktpartijen uit zichzelf instappen in het NFBK is daarmee klein. Indien externe financiering gewenst is, zou dit actief gefaciliteerd moeten worden. Dit vergt substantiële aanpassingen in de governance en de uitvoeringsstructuur van het fonds, bijvoorbeeld door een aparte stichting op te richten. Dit kent een lange doorlooptijd van naar verwachting meerdere jaren. Aanpassingen aan de werking van het fonds hebben daarnaast onvermijdelijk een effect op staatssteun en dit is risicovol. Daarnaast kent het fonds bovendien geen vaste jaarlijkse inkomsten; terugvloeit vindt pas plaats bij doorverkoop of afkoop door starters. Daardoor is het moeilijk investeerders een voorspelbare vergoeding te bieden.

Ik acht het daarom niet aannemelijk dat het fonds op korte termijn aangevuld kan worden met private funding. Los daarvan ben ik terughoudend met het al te snel uitbreiden van het fonds. Verschillende instanties (zoals de DNB⁶ en het CPB⁷) wijzen op het risico op prijsopdrijving bij vraagstimulerende maatregelen. In de kamerbrief van 2024⁸ is ingegaan op het risico op prijsopdrijving bij het NFBK. In de vormgeving van het fonds is hiermee rekening gehouden, maar er blijft een risico op een verdringingseffect. Vanwege de beperkte schaal van het huidige NFBK is geconcludeerd dat het effect op prijsopdrijving beperkt is. Echter, bij een verdere uitbreiding kan dit wel verder toenemen. Tegelijkertijd kan uitbreiding van het fonds ertoe leiden dat meer starters toegang krijgen tot een koopwoning. Of en in welke mate uitbreiding passend is, zal steeds zorgvuldig moeten worden afgewogen tegen de risico's en de beschikbare budgettaire ruimte.

Wel is het nuttig om te kijken in hoeverre de revolverende werking van het fonds gemaximaliseerd kan worden. Wanneer de komende tranches succesvol blijven, zal het fondsbudget half 2026 uitgegeven zijn, terwijl de eerste kopers ondersteuning pas later terugkeren. Dit betekent dat er een periode geen aanspraak gemaakt kan worden op het NFBK en dat er zogenaamde «dal jaren» ontstaan waarin het fonds geen nieuwe tranches kan uitgeven. Gelet op bovenstaande overwegingen omtrent private funding zou een oplossing daarvoor eerder vanuit publieke middelen moeten worden gevonden, eventueel gecombineerd met een vertraging in de tranches. Hier kan ik echter niet op vooruit lopen.

⁶ Analyse Financieringsruimte en huizenprijzen

⁷ Beweging op de woningmarkt: prijzen en volumes

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 1199

Tot slot:

Met de verhoging van de NHG-grens, de bestendiging van de indexatie van de betaalbaarheidsgrens en de vorderingen van het NFBK, draag ik bij aan meer betaalbare koopwoningen. Hier zal ik me voor blijven inzetten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer