

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.vrom.nl

Wijzigingen Nationale Hypotheekgarantie in 2009

Datum	Kenmerk
26 februari 2009	ABC2008116132

Geachte Voorzitter,

Met deze brief wil ik de Tweede Kamer informeren over wijzigingen in de regels van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) per 1 januari 2009. Deze brief geeft invulling aan een aantal toezeggingen van mijn voorganger. Ten eerste de toezegging om in overleg te treden met de VNG en het WEW om de mogelijkheden uit te breiden om leningen met NHG af te sluiten voor woonwagens en woonboten (Handelingen 2007-2008, Tweede Kamer 65-4644). In dit overleg is ook de brief van de Commissie WWI van september 2007 met kenmerk WWI-07-68 betrokken, conform de brief van mijn voorganger van november 2007 (wwi0700158). Ten tweede de toezegging om de Tweede Kamer op de hoogte te houden van de werkzaamheden van de Commissie Van Rijn die aanbevelingen zou doen over de doelstelling en de risicoverdeling van het instrument (2007-2008, nr. 31200 XVIII, nr. 62). Daarbij hoort ook de afspraken met de VNG over de inzet van het instrument, waaronder de kostengrens (brief Commissie WWI van november 2007 met kenmerk wwi-07-B-033). Onlangs heb ik het advies van de Commissie Van Rijn met betrekking tot de achtervangpositie van de VNG aan u aangeboden (brief van 20 november met kenmerk ABC2008104362). Daarin heb ik aangegeven dat ik ervan uitga dat het mogelijk moet zijn om dit voorjaar een oplossing te vinden voor deze problematiek.

In deze brief beperk ik mij tot de parameters voor de kostengrens voor woningen, woonwagens, waterwoningen en energiebesparing. De afweging over het tijdelijk verhogen van de NHG-grens wordt in het brede verband van eventueel mogelijke maatregelen ten behoeve van een verbetering van de situatie van de woningmarkt in de afweging van het Kabinet meegenomen.

NHG-kostengrens woningen

De kostengrens voor woningen wordt voornamelijk gehandhaafd op € 265.000,-. De reden hiervoor is dat er nog geen bestuurlijke overeenstemming bestaat over het advies van de Commissie Van Rijn, en daarmee nog geen nieuwe bestuurlijke afspraken tussen VNG en WWI zijn over de ontwikkeling van het instrument NHG. Zolang die nieuwe afspraken er niet zijn, wordt de huidige kostengrens gehandhaafd. Ik wijs erop dat voor wijziging van de regelgeving van de NHG naast mijn goedkeuring ook de goedkeuring van de VNG is vereist.



Het handhaven van de kostengrens leidt tot een inkrimping van het bereik van de NHG, maar de oorspronkelijke doelstelling wordt wel gehaald. Enkele jaren geleden zijn afspraken gemaakt over de hoogte en ontwikkeling van de kostengrens. Die afspraak hield kort gezegd in dat de NHG beschikbaar moest zijn voor de onderste helft van de woningmarkt. Als uitgangspunt voor de kostengrens werd de gemiddelde prijs van een woning genomen vermeerderd met 12% verwervingskosten, conform de regels van de NHG. Op deze wijze werd de maximale leensom bepaald die met NHG mogelijk is. In de praktijk betekende deze kostengrens dat in 2007 ongeveer 60% van de woningtransacties binnen het bereik van de NHG viel. In de eerste helft van 2008 lag het bereik van de NHG op ongeveer 58%. Hiermee blijft nog altijd meer dan de helft van de woningverkoop binnen het bereik van het instrument. De oorspronkelijke doelstelling ten aanzien van het bereik is dus behaald. Voor 2009 verwacht ik dat die doelstelling –ondanks het handhaven van de kostengrens- wederom zal worden gehaald.

De afgelopen weken hebben diverse partijen aangedrongen op een verhoging van de NHG-grens om in het licht van de kredietcrisis het vertrouwen op de woningmarkt en de doelstellingen voor de nieuwbouwproductie te ondersteunen. Het kabinet zal de ontwikkelingen op de woningmarkt naar aanleiding van de kredietcrisis goed blijven volgen.

Woonwagens en waterwoningen in relatie tot NHG

Eerder dit jaar heeft voormalig minister Vogelaar toegezegd om in overleg te treden met de VNG en het WEW over de uitbreiding van de mogelijkheden voor woonwagens en waterwoningen om in aanmerking te komen voor NHG en daarmee ook voor de BEW, de Wet bevordering eigenwoningbezit (Handelingen 2007-2008, Tweede Kamer 65-4644). Hierover kan ik melden dat de VNG niet instemt met het verhogen van de kostengrens voor woonwagens per 1 januari 2009. Vooralsnog blijft de grens voor woonwagens gelijk. Ik ben van plan om verder over dit onderwerp te spreken met de VNG. Voor waterwoningen zijn de mogelijkheden wel uitgebreid. Eerder dit jaar is de wet aangepast (2007-2008, 31247, nr. 10). Voor deze woonvorm kan NHG worden verkregen zodat ook BEW mogelijk is.

Stimulering energiebesparing

Het WEW heeft in het verlengde van het Energiebesparingsplan "Meer met Minder" met instemming van de VNG en WWI besloten het meefinancieren van energiebesparende maatregelen te stimuleren. Vanaf 1 januari 2009 wordt het mogelijk om een hogere lening met NHG af te sluiten als die wordt bestemd voor uitgaven aan energiebesparende voorzieningen. Door in de NIBUD-normen van verantwoord lenen, die als uitgangspunt gelden voor de NHG, rekening te houden met de besparing op maandelijkse energielasten als gevolg van de energiebesparende voorzieningen kan een tot € 6.500,- hogere lening worden afgesloten. Wel blijft de bovengrens van € 265.000,- gehandhaafd. Naast de evidente voordelen op het gebied van duurzaamheid, bieden besparingen op de maandelijkse energierekening ruimte voor een grotere maximale leencapaciteit. Dit effect is onderzocht door het NIBUD. Door de besparing op de energielasten is een hogere lening met bijbehorende hogere hypotheeklasten verantwoord binnen de kaders van de NIBUD-normen.

Hoogachtend,

de minister voor Wonen, Wijken en Integratie

E.E. van der Laan