

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 814

Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 september 2021

De koopwoningmarkt lijkt zich weinig aan te trekken van de coronacrisis. De prijzen van koopwoningen blijven stijgen, en er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en dus een woning. Ook in deze koopwoningmarkt richt NHG zich op het bieden van mogelijkheden voor woningbehoud en een vangnet mocht iemand in de toekomst in problemen komen met zijn hypotheek. Daarnaast richt NHG zich op het mogelijk maken van verduurzaming van woningen en draagt zij bij aan betere processen in de hypotheekketen.

Meer stabiliteit op de koopwoningmarkt

NHG stelt ieder jaar de borgtochtprovisie (de 'premie') en de kostengrens voor het komende jaar opnieuw vast. Zij doet dat volgens een vaste methodiek die bijdraagt aan de stabiliteit van de koopwoningmarkt¹, zowel in tijden van stijgende woningprijzen, als in tijden van dalende woningprijzen. In deze brief informeer ik u over de borgtochtprovisie en kostengrens die per 1 januari 2022 ingaan. Ook ga ik in op de wijze waarop NHG ervoor zorgt dat flexwerkers toegang houden tot hypotheekfinanciering. Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Koerhuis².

Borgtochtprovisie naar 0,6%

De borgtochtprovisie van NHG bedraagt per 1 januari 2022 0,6% van de hypotheeklening van een klant. Daarmee is de provisie 0,1%-punt lager dan in 2021. Met de premiemethodiek die NHG hanteert is het streven de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk te houden, maar niet hoger dan noodzakelijk. In de methodiek wordt onder andere gekeken naar de economische ontwikkelingen en naar de verwachte verliezen bij NHG. Bij een borgtochtprovisie van 0,6% in 2022 is het NHG-instrument toegankelijk voor consumenten. Tegelijk levert deze provisie voldoende inkomsten op voor NHG om het fondsvermogen op peil te houden.

Kostengrens wordt verhoogd naar € 355.000

De kostengrens wordt per 1 januari 2022 verhoogd naar € 355.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 376.300. Op dit moment bedraagt de kostengrens € 325.000 zonder energiebesparende voorzieningen en € 344.500 met energiebesparende voorzieningen.

¹ Kamerstuk [32 847, nr.682](#)

² Kamerstuk 32 847, nr. 792

Door de vorige jaar vastgestelde kostengrensmethodiek wordt over langere periode teruggekeken naar de huizenprijsontwikkeling. Hierdoor wordt het effect van huizenprijsfluctuaties op de kostengrens gedempt. In laagconjunctuur zorgt deze stabiele kostengrensmethodiek voor een hogere kostengrens dan met de oude methodiek. In hoogconjunctuur is dit juist andersom. De ontwikkeling van de kostengrens is hierdoor stabiel over de tijd, waardoor consumenten in voldoende mate toegang houden tot NHG.

Maatwerk met NHG voor flexwerkers

Flexwerkers zijn, net als andere groepen, tijdelijk financieel getroffen door de coronacrisis. Zij ervaren echter specifieke problemen als het gaat om toegang tot woningfinanciering. Bij flexwerkers wordt, omdat vaste en bestendige inkomsten ontbreken, bij bepaling van het inkomen gekeken naar het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaren. Dit betekent dat flexwerkers die als gevolg van de coronacrisis maanden aan inkomen zijn misgelopen, een verlaagd toetsinkomen hebben op basis waarvan het maximale hypothecaire krediet wordt berekend. In het plan "*Krachten bundelen voor hypotheekklanten*"³ hebben NHG en de sector aangekondigd te verkennen of er een oplossing mogelijk is voor deze groep flexwerkers.

Dit heeft geresulteerd in het feit dat flexwerkers nu, ondanks gemist inkomen door de coronacrisis, onder voorwaarden toch in aanmerking kunnen komen voor een NHG-hypotheek. Dit op basis van individueel maatwerk van de hypotheekverstrekker, waarbij voor de NHG-borgstelling specifieke kaders en rekenregels zijn opgesteld. De belangrijkste zijn dat ten eerste een flexwerker weer minimaal 5 maanden inkomen dient te genieten. Ten tweede mag maximaal 4 van de laatste 12 maanden aan inkomsten gemist zijn. Tenslotte dient er voldoende arbeidsperspectief te zijn, blijkend uit een voldoende score uit de Arbeidsmarktscan. Begin oktober wordt deze oplossing voor flexwerkers van kracht. De kaders en rekenregels zijn vanaf dat moment te vinden op de website van NHG. Ik heb richting NHG aangegeven akkoord te gaan met deze oplossing waarmee ik tevens invulling geef aan de motie Koerhuis die vraagt om flexwerkers tegemoet te komen en toe te staan dat een paar maanden inkomen mogen worden gemist voor het krijgen van een flexhypotheek.

Conclusie

In tijden waarin de prijzen van koopwoningen oplopen streef ik ernaar dat groepen consumenten, zoals starters, ZZP-ers en flexwerkers, toegang houden tot een NHG-hypotheek. Door het verantwoord verlagen van de NHG-borgtochtprovisie en een stabielere kostengrensonwikkeling zorg ik ervoor dat NHG bijdraagt aan de stabiliteit van de koopwoningmarkt. Ook blijft NHG zich inzetten om toegang op andere manieren mogelijk te maken, zoals de hierboven beschreven oplossing voor flexwerkers.

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

³ <https://www.nhg.nl/media/p2knlg2i/plan-krachten-bundelen-voor-hypotheekklanten.pdf>