

Vergaderjaar 2008–2009

27 562

Verstedelijkingsbeleid tot 2010

Nr. 38

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2009

Deze brief is het vervolg op de brief van 15 mei jl. over de crisismaatregelen woningmarkt (TK 27 562, nr. 26) waarin een nadere uitwerking en een actualisatie van het aanvullend beleidsakkoord «Werken aan toekomst» was opgenomen. Diverse partijen hebben gepleit voor een verhoging van de kostengrens Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als maatregel om de effecten van de kredietcrisis op de woningmarkt tegen te gaan. De Tweede Kamer heeft de motie Van der Burg (TK 31 700 XVIII, nr. 22) over een tijdelijke verhoging van de kostengrens NHG tot € 350 000 aangenomen. Om beter inzicht te krijgen in de financiële risico's en de mogelijke budgettaire consequenties van deze motie is een onafhankelijk onderzoek ingesteld. Dit onderzoek is toegezegd in de eerdere genoemde brief van 15 mei jl. Het CPB en het actuarieel bureau Ortec is gevraagd inzichtelijk te maken wat de additionele risico's zijn van een verhoging van de kostengrens. Het CPB-rapport met de resultaten van het onderzoek over de effecten van een verhoging van de NHG-grens is als bijlage bij deze brief opgenomen.¹

Het onderzoek heeft op een prudente wijze de additionele risico's in kaart gebracht. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de huidige economische situatie. Uit het onderzoek komt naar voren dat de additionele risico's van een ophoging van de kostengrens naar € 350 000 voor twee jaar beperkt zijn. Dit hangt onder andere samen met de nieuwe garanties die in relatie tot het bestaande segment een lager risico kennen. De contante waarde van dit additionele risico is berekend op € 9 mln. Door de verhoging van de koopprijs tot 350 000 euro stijgt het totale volume die het WEW en achtervang (Rijk/gemeenten) borgt. Door de verhoging zou ongeveer 80% van de bestaande woningmarkt en bijna 70% van de nieuwbouw van koopwoningen binnen het bereik van de NHG vallen. Het CPB geeft aan dat een veel groter marktaandeel is dan wat op lange termijn wenselijk is voor een gezonde werking van de hypotheekmarkt en om sociale redenen te verdedigen is.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

De NHG biedt de koper een lager rentetarief, bescherming tegen een onverantwoorde lening en (onder voorwaarden) bescherming tegen een eventuele restschuld bij een gedwongen verkoop. De NHG garandeert aan de financier van een hypotheeklening de rente- en aflossingsverplichtingen van de koper. Dit lagere risico voor een bank vertaalt zich in een lagere rente voor de lener. De borgstelling geldt alleen als de regels van de NHG worden gevolgd. Met NHG wordt op verantwoorde wijze leningen verstrekt die voldoen aan de Nibud-normen ten aanzien van de verhouding tussen de hoogte van de lening en het inkomen. Verder mag bij NHG niet meer dan 50% van de lening aflossingsvrij zijn. De geldgever moet zich bij de leningverstrekking houden aan de regels van de NHG anders krijgt de geldgever bij beroep op de borgstelling zijn schade niet of slechts ten dele vergoed. Wat betreft de borgstelling bij de NHG geldt verder dat de garantie voor de financier 100% is in het jaar van afsluiting, maar dat deze daarna afneemt op basis van een annuïteitenschema. Dit betekent dat het risico voor de achtervang met de looptijd van de lening vermindert.

Alles overwegende heeft het Kabinet op basis van het onderzoek besloten om in overleg met de VNG en het WEW:

- op de kortst mogelijke termijn de kostengrens tijdelijk te verhogen naar € 350 000,- voor nieuwe huisaankopen;
- de eerst mogelijke invoeringingsdatum te kiezen (volgens de inschatting van het WEW 1 juli 2009);
- de kostengrens te verhogen tot en met 31 december 2010;
- de additionele risico's van de verhoging af te dekken met een dotatie van € 9 mln aan een reservering op WWI-begroting;
- met het oog op de omvang van de totale achtervang en het feit dat het Rijk de volledig achtervang op korte termijn gaat verzorgen, wordt de vormgeving van het NHG-instrument fundamenteel op institutionele inbedding en effectiviteit gezien en waar mogelijk versterkt (bijvoorbeeld ten aanzien van maximum aandeel aflossingsvrije lening).

In het onderzoek is ook de optie meegenomen om de kostengrens naar € 300 000,- te verhogen. De additionele risico's van deze verhoging zijn iets lager dan die van de verhoging naar € 350 000,-, maar de verschillen zijn gering. Met oog op de mogelijke positieve effecten op de woningmarkt en de geringe additionele risico's kiest het Kabinet mede met oog op het CBP-rapport voor een verhoging van de kostengrens naar € 350 000,- voor nieuwe huisaankopen. Het CPB concludeert dat «gelet op de actuele marktomstandigheden in het nieuwe segment zal de verhoging ondersteunend kunnen werken en is er, gelet op het beperkte effect, weinig reden om nu bij een verhoging voor een lager bedrag [dan € 350 000,-] te kiezen of voor toepassing op alleen de nieuwbouw».

Met deze maatregel levert het Kabinet in aanvulling op eerdere besluiten opnieuw een bijdrage aan de bestrijding van de effecten van de economische crisis voor de woningmarkt.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan