

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Vereniging Eigen Huis  
De heer R. M.  
Postbus 735  
3800 AS Amersfoort

**Directie Woningmarkt**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Contactpersoon**

**Kenmerk**  
2018-0000218308

Datum

Betreft Differentiëren kostengrens Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Geachte heer M.,

Hartelijk dank voor uw brief. Ik deel de zorgen van de Vereniging Eigen Huis (VEH) over de positie van starters op de woningmarkt en ik waardeer het feit dat u suggesties aandraagt om deze situatie te verbeteren. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een belangrijk instrument voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de koopmarkt. De NHG-garantie beschermt huizenkopers tegen restschulden wanneer zij buiten hun schuld om een restschuld overhouden door bijvoorbeeld relatiebeëindiging, werkloosheid of overlijden, na een noodzakelijk geworden verkoop van hun woning. Naast deze bescherming heeft een NHG-hypotheek doorgaans een lagere rente. Hoe hoog dit rentevoordeel is hangt onder andere af van de kredietverstrekker en de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning.

De grens waaronder woningen in aanmerking komen voor de NHG-garantie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs. Hier is voor gekozen omdat de NHG-grens zo meebeweegt met prijsbewegingen in de koopmarkt. Zoals u stelt in uw brief neemt in krappe woningmarktgebieden, met name in en rond de grote steden, het deel koopwoningen dat onder de NHG-grens valt momenteel af. Hoewel ik uw zorg over de betaalbaarheid voor starters deel, is het differentiëren van de NHG-grens geen oplossing voor dit probleem. Hier heb ik een aantal redenen voor.

### *Differentiatie kan prijsopdrijvend werken*

Het is de hoge huizenprijs zelf die de betaalbaarheid voor starters bemoeilijkt, een differentiatie van de NHG-grens kan dit probleem niet wegnemen. Een differentiatie van de NHG-grens zou de prijsverschillen tussen woningmarktgebieden juist verder kunnen vergroten. Het verhogen van de NHG-grens zal namelijk vanwege de rentekorting de vraag naar de beschikbare koopwoningen doen toenemen, waardoor de huizenprijzen in de krappe gebieden verder opgedreven worden. Starters zijn het meest geholpen met een toename van het woningaanbod. Hierover voer ik momenteel regiogesprekken. Ook zal zowel de woningbouw als de betaalbaarheid nader geadresseerd worden in de Woonagenda, waarover ik met u in gesprek ben en die ik voor de zomer zal presenteren.

*Differentiatie leidt tot complexiteit*

De NHG-garantie is een product dat door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) wordt aangeboden, maar in de praktijk door hypotheekverstrekkers aan huishoudens wordt verstrekt. De NHG-garantie zou aan eenduidigheid inboeten wanneer gedifferentieerd zou worden naar regionale huizenprijsverschillen, specifieke doelgroepen en krimpregio's zoals uw brief als suggestie opwerpt. Een dergelijke differentiatie zou leiden tot een complex product dat hogere administratieve lasten heeft voor hypotheekaanbieders. Dit kan een negatief effect hebben op de bereidheid van hypotheekverstrekkers om NHG aan te bieden.

Daarnaast is het lastig om zinvolle woningmarktgebieden te kiezen die als basis kunnen dienen voor een differentiatie van de NHG-grens. Zo bestaan er ook grote verschillen binnen woningmarktregio's. Differentiatie kan er toe leiden dat (soortgelijke) woningen met dezelfde waarde verschillend behandeld worden, waarbij de ene woning wel in aanmerking komt voor NHG en de andere woning niet. Een differentiatie naar verschillende doelgroepen zou dit nog complexer maken. Maatschappelijk acht ik het tevens moeilijk uitlegbaar dat de NHG-grens door een differentiatie verlaagd zou worden in ruime woningmarktregio's.

Ik vertrouw erop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren