

**ADVIES COMMISSIE TOEKOMST  
NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**

Den Haag, 29 oktober 2008

## COLOFON

Projectnummer: 26004

Auteurs: Commissie Toekomst Nationale Hypotheek Garantie (voorzitter M. J. van Rijn)

Secretariaat Commissie:  
B&A Consulting bv  
Prinses Margrietplantsoen 87  
Postbus 829  
2501 CV Den Haag

t 070 - 3029500  
f 070 - 3029501

e-mail: [info@bagroep.nl](mailto:info@bagroep.nl)  
http: [www.bagroep.nl](http://www.bagroep.nl)

© Copyright B&A Groep 2008.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

B&A is gevestigd in Den Haag, Deventer, Amsterdam.

# INHOUDSOPGAVE

- 1 Aanleiding en doel advies 4**
  
- 2 Uitgangspunten en overwogen opties 6**
  - 2.1 Uitgangspunten 6
    - 2.1.1 Waarde van het instrument behouden 6
    - 2.1.2 Vertrouwenssignaal afgeven is belangrijk 7
    - 2.1.3 Doeltreffendheid en uitvoerbaarheid behouden 7
  - 2.2 Drie mogelijke opties bezien 7
    - 2.2.1 Substantiële aanpassing van het niveau van de premie en kostengrens 7
    - 2.2.2 Nominale maximering 8
    - 2.2.3 100% Rijksachtervang 8
  - 2.3 Conclusie: toekomstige vormgeving wordt ingegeven door bestuurlijke opvattingen over aanvaardbaarheid van risico's 9
  
- 3 Advies van de Commissie 10**
  - 3.1 Behoud het generieke instrument en versterk de specifieke volkshuisvestelijke functie 10
  - 3.2 Stop voor nieuwe Nationale Hypotheek Garanties de achtervangfunctie van de gemeenten 11
    - 3.2.1 Financiële consequenties 11
    - 3.2.2 Consequenties voor de zeggenschapstructuur 12
  - 3.3 Afkoop bestaande Nationale Hypotheek Garanties? 13
  - 3.4 Uitvoeringsaspecten en invoeringsperiode 13

# 1

## AANLEIDING EN DOEL ADVIES

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), en de daaraan gekoppelde Nationale Hypotheek Garantie (NHG), vervult een belangrijke maatschappelijke functie. Het Rijk en de Nederlandse gemeenten staan garant voor het kunnen voldoen aan alle verplichtingen door het Waarborgfonds Eigen Woningen. Jaarlijks overleggen het Rijk, vertegenwoordigd door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI), en de Nederlandse gemeenten, vertegenwoordigd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), over de beleidskeuzen die ten aanzien van het Waarborgfonds Eigen Woningen gemaakt dienen te worden. Dit betreft onder andere de vaststelling van de premiehoogte (de zogenaamde borgtochtprovisie) en de kostengrens (het bereik van de regeling.)

In het kader van deze overleggen heeft de VNG in de afgelopen jaren meermaals indringend aangegeven van oordeel te zijn dat bij handhaving van het huidige premiebeleid, de gemeenten naar haar oordeel teveel conjuncturele risico's lopen die zij niet kunnen beïnvloeden.

Rijk en gemeenten hebben gezamenlijk geconcludeerd behoefte te hebben aan een herijking van de voorwaarden van de achtervangfunctie met betrekking tot het Waarborgfonds Eigen Woningen.

Naar aanleiding van deze stellingname van de VNG, hebben betrokken partijen afgesproken een Commissie onder leiding van een extern voorzitter om advies te vragen. Dit advies vormt de basis voor partijen om nieuwe afspraken te maken. De aldus gevormde 'Commissie Toekomst Nationale Hypotheek Garantie' (verder te noemen: de Commissie) stond onder leiding van extern voorzitter Martin van Rijn, voorzitter van de Raad van Bestuur van PGGM. Verder hadden in de Commissie zitting mevrouw Sandra Korthuis, directielid van de VNG, de heer Merijn van Giessen, directeur Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties, van het ministerie voor WWI en de heer Karel Schiffer, directeur/bestuurder van het Waarborgfonds Eigen Woningen. Oscar Papa en Maarten Sinnema van B&A Groep voerden het secretariaat van de Commissie. Actuarieel bureau Ortec heeft de Commissie op verzoek ondersteund met actuariële berekeningen, met name ten aanzien van het doorrekenen van mogelijke opties en scenario's.

Vooruitlopend op het werk van de Commissie over de toekomstige gemeentelijke betrokkenheid bij de achtervangfunctie, zijn in het najaar van 2007 voor het jaar 2008 tussentijdse afspraken gemaakt over een lichte verhoging van de premie en bevrozing van de kostengrens op het niveau van 2007.

De opdracht voor deze Commissie is besproken in het bestuurlijk overleg tussen VNG en het ministerie voor WWI en was als volgt geformuleerd:

*De Commissie zal zich uitspreken over de doelstelling en de risico's van het instrument in de context van de huidige woningmarkt. Bij het onderdeel risico's zal de Commissie zowel de omvang als de verdeling van de risico's voor de achterevenaars betrekken. Deze thema's zullen in samenhang worden verdiept. De Commissie zal een rapportage opleveren waarin aanbevelingen worden opgenomen over een mogelijk ander doelbereik van het instrument Nationale Hypotheek Garantie.*

De Commissie is in de periode april – september 2008 zes maal bijeen geweest. Naast haar eigen beraadslagingen, heeft zij tijdens twee van haar bijeenkomsten vertegenwoordigers van respectievelijk de Vereniging Eigen Huis (VEH) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) gehoord over hun visie en opvatting ten aanzien van het instrument NHG en de mogelijke opties voor risicobeperking voor gemeenten.

# 2

## UITGANGSPUNTEN EN OVERWOGEN OPTIES

### 2.1 UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van haar advies, heeft de Commissie de volgende uitgangspunten gehanteerd.

#### 2.1.1 Waarde van het instrument behouden

De Commissie is van mening dat de Nationale Hypotheek Garantie van grote waarde is voor de Nederlandse koopwoningmarkt en de daaraan gerelateerde hypotheekmarkt. Het aantal afgegeven Nationale Hypotheek Garanties is vanaf de start in 1995 gestaag gegroeid. In 2006 werd een hoogtepunt bereikt met een aantal van bijna 122.000 afgegeven Nationale Hypotheek Garanties. Een belangrijk aandeel hierin bestaat uit Nationale Hypotheek Garanties die zijn verstrekt op woningverbetering. Met bijna 1 miljoen afgegeven Nationale Hypotheek Garanties in de totale bestaansperiode van het Waarborgfonds Eigen Woningen, is het instrument in kwantitatieve termen succesvol gebleken en blijkt het te voldoen aan een behoefte in de kopersmarkt.

Maar daarnaast is ook sprake van succesvolle bijdragen van de Nationale Hypotheek Garantie in kwalitatieve termen. In de eerste plaats gaat het om de waarde als *volkshuisvestingsinstrument*. Door de invoering van de Nationale Hypotheek Garantie werden hypotheekverstrekkers in staat gesteld nieuwe groepen kopers dan voorheen van leningen te voorzien onder ruimere voorwaarden. Zaken als volledige financiering, het meetellen van partnerinkomen en niet noodzakelijkerwijs inbrengen van eigen geld, hebben de hypotheekmarkt doorontwikkeld en tot een volwaardige markt gemaakt. Daarmee is onmiskenbaar bijgedragen aan de bevordering en bereikbaarheid van het eigen woningbezit in Nederland.

Voorts heeft de Nationale Hypotheek Garantie een belangrijke rol gespeeld bij de standaardisering van de acceptatiecriteria van hypotheekleningen. Daarbij hebben de geldgevers in hun onderlinge gedragscode de NHG-regelgeving ten aanzien van de maximaal toegestane verhouding tussen het inkomen en de maximale lening, alsmede de minimaal te hanteren toetsrente, onverkort overgenomen. Daarmee heeft de Nationale Hypotheek Garantie de norm gezet voor veilige en verantwoorde financiering van het eigen woningbezit, ook voor hypotheekleningen boven het NHG-segment. Voor de geldgevers is de NHG-regelgeving de norm geworden voor de invulling van haar *zorgplicht* jegens de woonconsument. Daarmee heeft de Nationale Hypotheek Garantie er ook toe bijgedragen dat er in Nederland geen subprime-market (VS) of een markt met kortlopende stuntrentes (Engeland) kon ontstaan. Hiermee is het belang gediend van zowel de individuele woonconsument, de bancaire sector, als de nationale economie.

Ook is de Nationale Hypotheek Garantie als *macro-economisch instrument* van grote waarde. Enerzijds is door middel van de opgebouwde buffer in het Waarborgfonds Eigen Woningen sprake van een vangnet voor de risico's van het eigen woningbezit en anderzijds draagt de Nationale Hypotheek Garantie in geval van economisch minder gunstige omstandigheden bij aan de continuïteit van de financiering van het eigen woningbezit. Hiermee is in Nederland een belangrijke institutionele waarborg gerealiseerd voor de financiering van het eigen woningbezit.

Door dit grote succes in zowel kwantitatieve als kwalitatieve termen, heeft de Nationale Hypotheek Garantie een wezenlijke bijdrage geleverd aan de groei en het volwassen worden van de koopwoningmarkt en de daaraan gerelateerde hypotheekmarkt. De Commissie is dan ook van opvatting dat te overwegen vormgevingsopties voor de toekomst, moeten bijdragen aan blijvend vertrouwen in het instrument en blijvende impact op de markt van koopwoningen en hypotheek.

#### 2.1.2 Vertrouwenssignaal afgeven is belangrijk

Uitgaande van de in de financiële en actuariële wereld gebruikelijke risicotermen, is het Waarborgfonds Eigen Woningen solide van omvang en opbouw. De Commissie heeft vastgesteld dat risico's liggen binnen de marges zoals die ook door andere vergelijkbare financiële instellingen worden gehanteerd en door toezichthouders als aanvaardbaar worden geacht. Ook in de actualiteit van het huidige financieel-economisch tijdsgewricht, is het instrument van belang. Het aanzienlijk beperken of minimaliseren van de werking van de Nationale Hypotheek Garantie, zou een verkeerd vertrouwenssignaal kunnen geven over het functioneren van de kapitaalmarkt en woningmarkt.

#### 2.1.3 Doeltreffendheid en uitvoerbaarheid behouden

De Commissie heeft in haar overwegingen meegewogen dat de doeltreffendheid van het instrument NHG dient te blijven gehandhaafd en dat de gekozen oplossing ook weer een flink aantal jaren mee moet kunnen. Voorkomen moet worden dat er een moeilijk uitvoerbaar instrument ontstaat.

### 2.2 DRIE MOGELIJKE OPTIES BEZIEN

De Commissie heeft een aantal mogelijke wijzigingsopties overwogen en onderzocht.

#### 2.2.1 Substantiële aanpassing van het niveau van de premie en kostengrens

De *eerste optie* is het handhaven van de huidige systematiek, maar met hantering van verschillende (hogere) premievarianten en (lagere) kostengrenzen. De VNG heeft hiervoor bij aanvang een sterke voorkeur uitgesproken. Vanuit risico-optiek is het schuiven met de belangrijkste tarieven (premie en kostengrens) niet de meest efficiënte oplossing om de risico's te beperken. Er moet een drastische premieaanpassing plaatsvinden, wil het tot nu door het Waarborgfonds Eigen

Woningen gehanteerde risicoprofiel substantieel omlaag gaan. Dan moet worden gedacht aan premies die richting de 2 à 3% liggen, dus 4 tot 6 keer zo hoog als nu. De VNG ziet dit als een reële mogelijkheid, waarbij het overweegt dat bij een dergelijke premie de huizenkoper nog steeds deze premie kan terugverdienen als gevolg van rentekortingen die de banken kunnen geven ingeval er sprake is van NHG. Een dergelijke premiestijging zou echter kunnen leiden tot vraaguitval en daarmee mogelijk tot een hoger risicoprofiel voor het Waarborgfonds Eigen Woningen.

### 2.2.2 Nominale maximering

De *tweede optie* is het maximeren van de achtervang voor gemeenten op een vast te stellen nominaal plafondbedrag. Dit zou inhouden dat Rijk en gemeenten tot dat plafondbedrag net als nu ieder voor de helft aanspreekbaar zijn op de achtervang. Aanspraken die dat plafondbedrag te boven gaan, zouden dan voor het meerdere boven het plafondbedrag voor 100% voor rekening van het Rijk komen. Met andere woorden: boven het plafondbedrag vervult het Rijk voor 100% de achtervang. Gemeenten weten dan vooraf waarop ze maximaal kunnen worden aangesproken.

De implementatie van deze variant is financieel-technisch en juridisch complex, mede vanwege het feit dat de maximering van de achtervang van de gemeenten niet past binnen de statutaire en bestuurlijke ordening en de bestaande achtervangovereenkomsten waarin sprake is van gelijkwaardigheid van Rijk en gemeenten.

Hoewel Rijk en VNG dit weliswaar in financiële zin een bespreekbare optie vinden verhoudt deze optie zich gelet op de complexiteit hiervan niet met het uitgangspunt van de uitvoerbaarheid. Derhalve heeft de Commissie besloten deze optie niet verder uit te werken.

### 2.2.3 100% Rijksachtervang

Tegen de achtergrond van de uitgangspunten van de Commissie en haar bevindingen ten aanzien van de eerste twee opties, heeft de Commissie tevens de optie bezien waarin de gemeenten uit de achtervang van het Waarborgfonds Eigen Woningen stappen.

In deze derde optie wordt de achtervangfunctie vanaf een nader te bepalen tijdstip beëindigd voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties. Vanaf dat moment vervult het Rijk een 100% achtervangfunctie. Uiteraard blijven in deze optie de gemeenten conform de contracten met het Waarborgfonds Eigen Woningen aansprakelijk voor hun achtervangverplichtingen die voortvloeien uit de tot dat moment afgegeven Nationale Hypotheek Garanties.

De Commissie is van oordeel dat deze optie, met in achtname van de blijvende zorg van de VNG en de gemeenten voor de bestaande afspraken over de huidige achtervangfunctie, het meest tegemoet komt aan de door de Commissie geformuleerde uitgangspunten en aan de bestuurstafel de grootste kans van slagen heeft.



Deze *derde optie* die daarmee is bekeken, waarin de gemeenten uit de achtervangfunctie stappen, kent twee varianten:

- Alleen voor de *nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties* neemt het Rijk voor 100% de achtervang voor haar rekening; in dit geval blijven voor bestaande Nationale Hypotheek Garanties de huidige afspraken gelden;
- Zowel voor de *bestaande als de nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties*, neemt het Rijk voor 100% de achtervang voor haar rekening.

## 2.3

### **CONCLUSIE: TOEKOMSTIGE VORMGEVING WORDT INGEGEVEN DOOR BESTUURLIJKE OPVATTINGEN OVER AANVAARDBAARHEID VAN RISICO'S**

De Commissie heeft voor haar inzicht in de risico's, een aantal actuariële berekeningen laten opstellen. Uitgaande van de in de financiële en actuariële wereld gebruikelijke risicotermen, is het Waarborgfonds Eigen Woningen solide van omvang en opbouw. De Commissie heeft vastgesteld dat risico's liggen binnen de marges zoals die ook door andere vergelijkbare financiële instellingen worden gehanteerd en door toezichthouders als aanvaardbaar worden geacht.

Rijk en gemeenten verschillen echter van opvatting over de mate waarin zij bereid zijn de risico's van aanspraken op de achtervang te dragen. Het Rijk vindt de risico's op aanspraken op de achtervang binnen voor haar aanvaardbare marges liggen. De VNG is echter van mening dat deze marges voor de gemeenten te risicovol zijn.

# 3

## ADVIES VAN DE COMMISSIE

De Commissie komt op grond van vorengenoemde overwegingen tot het volgende advies.

### **3.1 BEHOUD HET GENERIEKE INSTRUMENT EN VERSTERK DE SPECIFIEKE VOLKSHUISVESTELIJKE FUNCTIE**

De Commissie is van oordeel dat het instrument NHG behouden moet blijven, met een substantiële omvang in de markt en met behoud van de generieke macro-economische bufferfunctie in tijden van economische neergang.

#### *a. Handhaaf systematiek en toegankelijkheid*

Handhaaf het huidige generieke instrument met haar landelijk uniforme regelgeving en de jaarlijkse actualisering van de kostengrens. Handhaaf voorts het huidige premiebeleid gebaseerd op actuariel onderzoek.

Door de blijvende toegankelijkheid en een verantwoorde risicospreiding wordt de continuïteit voor de verantwoorde financiering van het eigen woningbezit in Nederland door de Nationale Hypotheek Garantie gewaarborgd.

#### *b. Handhaaf de macro-economische bufferfunctie*

Bestuurlijke discussies over de houdbaarheid van de achtervangfunctie dragen het risico in zich dat de kapitaalmarkt een verminderd vertrouwen in het instrument NHG krijgt. Geldverstrekkers wensen continuïteit en zekerheid over voorwaarden. Handhaving van de tot nu gehanteerde systematiek, zoals de Commissie adviseert, borgt het vertrouwen. De Nationale Hypotheek Garantie behoudt daarmee een adequate macro-economische bufferfunctie, zowel preventief door de normering van voorwaarden die door geldverstrekkers is overgenomen, als feitelijk omdat het Waarborgfonds Eigen Woningen in de markt een buffer vormt voor het opvangen van de financiële risico's van het eigen woningbezit. Daarmee is sprake van een goed werkende hypotheekmarkt met vertrouwen van banken en (toekomstige) woningeigenaren en veilige voorwaarden waaronder hypotheek worden verstrekt.

#### *c. Versterk de specifiek volkshuisvestelijke functie*

De Commissie adviseert de volkshuisvestelijke doelstelling van de Nationale Hypotheek Garantie te moderniseren op grond van de actuele en in de nabije toekomst te verwachten beleidsprioriteiten op het terrein van het wonen. Te denken valt aan het gericht stimuleren van starters op de koopwoningmarkt, die zonder eigen geld lastig of tegen ongunstige voorwaarden een kwalitatief goede woning kunnen financieren. Maar bijvoorbeeld ook aan het gericht stimuleren van het op gunstige voorwaarden kunnen kopen van woningen in de krachtwijken, waarmee de Nationale Hypotheek

Garantie net als in het verleden kan meewerken aan het vertrouwen bij geldgevers en zo kan bijdragen aan het volwassen maken van deze niches op de hypotheekmarkt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de sterke behoefte bij beleidsmakers, geldgevers en toekomstige woningeigenaren, om het Waarborgfonds Eigen Woningen in staat te stellen maatwerk te leveren met productdifferentiatie, premiedifferentiatie en doelgroepenbeleid. Daarmee behoudt de Nationale Hypotheek Garantie naar de mening van de Commissie naast haar generieke functie, ook voor de langere termijn haar meerwaarde ter ondersteuning van het woonbeleid.

## 3.2

### STOP VOOR NIEUWE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIES DE ACHTERVANGFUNCTIE VAN DE GEMEENTEN

Met het handhaven van het instrument NHG, met hantering van de premiestelling en de kostengrens die niet substantieel afwijken van het huidige niveau, wordt niet voldoende tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenten om het risico van aanspraken op de achtervang te verkleinen. Bestuurlijke overwegingen spelen hierin een belangrijke rol. Een substantiële verhoging van de premie, al dan niet in combinatie met verlaging van de kostengrens, zijn echter om redenen zoals genoemd in paragraaf 2.2.1 ongewenst.

De Commissie heeft daarom gekozen voor de optie om de betrokkenheid van de gemeenten bij de achtervangfunctie **voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties** te stoppen. Het Rijk wordt voor nieuwe Nationale Hypotheek Garanties dan 100% verantwoordelijk in de achtervang. Het Rijk is bereid onder voorwaarden deze rol van gemeenten over te nemen. Voor de bestaande Nationale Hypotheek Garanties blijven Rijk en gemeenten conform de bestaande contracten nog samen wel verantwoordelijk voor de achtervangfunctie.

#### 3.2.1

##### Financiële consequenties

De financiële consequenties hiervan zijn als volgt. Het Rijk neemt de verplichting voor de achtervang over van gemeenten voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties en daarmee de risico's die gemeenten zouden lopen. Het rijksdeel in de achtervang voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties neemt daarmee toe van 50% naar 100%. Voor het Rijk betekent deze wijziging een uitbreiding van de rijksgarantie. Twee punten moeten dan worden geregeld:

- a. een *voorziening* ten behoeve van de grotere risico's voor het Rijk;
- b. een *overgangsregeling* voor de verdeling van aanspraken op de achtervang tussen gemeenten en Rijk.

##### *Ad a.: Voorziening*

Nader moet worden gezien of deze voorziening op het begrotingshoofdstuk WWI moet worden opgenomen, dan wel via 'earmarking' bij het Waarborgfonds Eigen Woningen kan blijven staan.

De dekking van deze voorziening, waarvan de hoogte door Rijk en gemeenten moet worden bepaald, kan plaatsvinden uit het eigen vermogen van het Waarborgfonds Eigen Woningen, niet behorende tot het risicovermogen van het fonds (en ook nooit

onderdeel zijnde geweest van de actuariële risicoanalyse). Het betreft een bedrag van circa € 50 miljoen, dat ooit is gereserveerd voor de mogelijke verplichtingen uit toenmalige gemeentegaranties die het Waarborgfonds Eigen Woningen bij de start in 1995 heeft overgenomen van Rijk en de gemeenten.

*Ad b.: Overgangsregeling*

Het ligt in de rede de overgang van het huidige regime van de achtervang (50% voor het Rijk en 50% voor de gemeenten) naar het voorgestelde nieuwe regime voor de achtervang (100% voor het Rijk) als volgt te realiseren.

Rijk en gemeenten worden net als in de huidige achtervangconstructie het geval is, pas aangesproken op de achtervang nadat de totale liquiditeit van het Waarborgfonds Eigen Woningen dreigt te worden uitgeput.

Indien dit aan de orde is, dan zal het aandeel van de gemeenten in de totale aanspraak op de achtervangfunctie gerelateerd worden aan uitsluitend de schade die betrekking heeft op de Nationale Hypotheek Garanties die zijn afgegeven vóór de datum van uittreden van de gemeenten.

Het aandeel van het Rijk in de aanspraak wordt uiteraard gerelateerd aan de schade die betrekking heeft op alle Nationale Hypotheek Garanties.

Per saldo loopt de verhouding tussen de aanspraak voor het Rijk versus de aanspraak voor gemeenten hiermee in een periode van 8 tot 12 jaar automatisch terug van de verhouding 50%-50% naar 100%-0% voor respectievelijk Rijk en gemeenten. Naarmate de tijd verstrijkt zal immers steeds minder schade voorvloeien uit de afgegeven Nationale Hypotheek Garanties uit de jaren vóór de datum van uittreden van de gemeenten.

Hiermee wordt op hoofdlijnen aangesloten op de formule in de huidige achtervangovereenkomsten, waarin is vastgelegd hoe de individuele gemeenten de aanspraak onderling verdelen.

In deze overgangsregeling blijft binnen het Waarborgfonds Eigen Woningen het gehele fondsvermogen beschikbaar. Dit is zowel van belang voor de premieberekening voor toekomstige Nationale Hypotheek Garanties, als voor Rijk en gemeenten in het kader van hun risico op eventuele aanspraken op de achtervangfunctie.

Deze overgangsregeling doet recht aan de bestaande contracten en is door het Waarborgfonds Eigen Woningen relatief eenvoudig uitvoerbaar.

### 3.2.2 Consequenties voor de zeggenschapstructuur

Het ligt in de rede dat in een nieuwe ordening waarin geen sprake meer is van participatie van de gemeenten in de achtervangfunctie voor nieuwe Nationale Hypotheek Garanties, de huidige statutaire bevoegdheden van de VNG ten aanzien van de garantieregelgeving voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties komen te vervallen.

In de overgangsfase, waarin nog wel sprake is van een (aflopende) gemeentelijke achtervang, zullen tussen Rijk en VNG daarop passende zeggenschapsafspraken gemaakt dienen te worden.

### **3.3 AFKOOP BESTAANDE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIES?**

De Commissie geeft het Rijk en de gemeenten in overweging om te onderzoeken of het Rijk ook voor de bestaande Nationale Hypotheek Garanties de achtervang geheel kan dragen. In deze variant neemt het Rijk ook de bestaande achtervangverplichtingen over van gemeenten.

Als hier voor wordt gekozen, is dit een zaak van nadere afspraken tussen Rijk en de VNG en/of individuele gemeenten. De Commissie heeft zich niet over dit vraagstuk gebogen.

### **3.4 UITVOERINGSASPECTEN EN INVOERINGSPERIODE**

De Commissie heeft beschouwd op welke wijze haar advies het beste kan worden geïmplementeerd. De huidige 50-50-achtervangfunctie van Rijk en gemeenten is vastgelegd in:

- de statuten van het Waarborgfonds Eigen Woningen;
- de achtervangovereenkomst tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en het Rijk inzake de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen;
- de achtervangovereenkomst tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en het Rijk inzake de Nationale Hypotheek Garantie voor woningverbetering;
- de achtervangovereenkomsten tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en alle afzonderlijke gemeenten inzake de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen;
- de achtervangovereenkomsten tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en alle afzonderlijke gemeenten inzake de Nationale Hypotheek Garantie voor woningverbetering.

Het stoppen van de achtervangfunctie van de gemeenten voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties leidt, naast aanpassing van de statuten, tot aanpassing van de twee overeenkomsten (aankoop en verbetering) tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en het Rijk en tot opzeggen van bijna 900 overeenkomsten (aankoop en verbetering) tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en de afzonderlijke gemeenten.

Aangepaste statuten alsmede gewijzigde achtervangovereenkomsten, behoeven de goedkeuring van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. De aanpassing van de afzonderlijke overeenkomsten tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen en het Rijk, behoeven eveneens de goedkeuring van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie.

De contractuele opzegtermijn in de achtervangovereenkomsten bedraagt één jaar. Tegen deze achtergrond ligt het in de rede dat Rijk en gemeenten snel tot

overeenstemming komen over het terugtrekken van gemeenten uit de achtervang voor nieuw te verstrekken Nationale Hypotheek Garanties. Dan kan de nieuwe situatie per 1 januari 2010 ingaan. Het Waarborgfonds Eigen Woningen heeft dan een jaar de tijd voor de nodige aanpassingen.