

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 96

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 oktober 2013

In de brief van 17 september jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 88) heb ik u geïnformeerd over het voornemen om onder strikte voorwaarden restschulden onder NHG te brengen en om een eigen risico voor NHG-leningen te herintroduceren. Hierover is de afgelopen weken intensief overlegd met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en de geldverstrekkers. Mede namens de Minister van Financiën informeer ik u over de uitkomst van dat constructieve overleg. Met deze brief kom ik tevens tegemoet aan de toezegging uit het wetgevingsoverleg Wet maatregelen woningmarkt 2014 van 28 oktober jl. waarin ik heb aangegeven op korte termijn de Kamer nader te informeren over de uitwerking van deze maatregel.

Per 1 januari 2014 wordt de mogelijkheid gecreëerd om restschulden onder strikte voorwaarden met NHG mee te financieren. Daarnaast wordt er een eigen risico ingevoerd op nieuwe NHG-leningen. Verder is overeenstemming bereikt over de toekomstige ontwikkeling van de NHG-kostengrens op de langere termijn. Na 2016 wordt de NHG-kostengrens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs. Net zoals in de periode vóór de tijdelijke verhoging van de kostengrens in juli 2009 wordt de NHG weer gericht op woningen tot een gemiddelde prijs. In de tussenliggende periode wordt de grens geleidelijk omlaag gebracht van € 265.000 in juli 2014, naar € 245.000 in juli 2015 en naar € 225.000 in juli 2016.

De nieuwe mogelijkheid om een restschuld onder NHG mee te financieren richt zich vooral op huiseigenaren die graag willen verhuizen en die hogere woonuitgaven kunnen dragen, inclusief de lasten van de restschuld. Het gaat om de groep die wel wil verhuizen en die het zich qua inkomen kan veroorloven, maar op dit moment geremd is door de verwachte restschuld. Er zullen daarnaast nog steeds gevallen zijn waarin mensen niet in staat zijn om te verhuizen, vanwege een ontoereikend inkomen bijvoorbeeld. Het is goed om te realiseren dat de mogelijkheid om restschulden onder NHG mee te financieren een belangrijke maatregel

is om de doorstroming te ondersteunen, maar dat vanwege de voorwaarden die noodzakelijk zijn om de risico's te beheersen, niet iedereen ervan gebruik zal kunnen maken.

De belangrijkste voorwaarden voor het meefinancieren van de restschuld onder NHG zijn:

- Alleen voor bestaande NHG-leningen. De restschuld moet voortvloeien uit een NHG-lening; eventuele restschulden van andere, niet-geborgde leningen kunnen niet worden meegenomen;
- De aankoop van de nieuwe woning en (een deel van) de restschuld dient binnen de op dat moment geldende kostengrens te blijven. Als een deel van de restschuld niet past binnen de actuele kostengrens, dan kan de geldgever het overige deel wel meefinancieren buiten NHG;
- De totale lening dient betaalbaar te zijn op basis van de gebruikelijke inkomenscriteria (de loan-to-income norm zoals jaarlijks door de Minister van Financiën vastgesteld middels de regeling hypothecair krediet). Bij aankoop kunnen de bijkomende kosten worden meegefinancierd volgens het schema van de dalende LTV dat voor alle woningaankopen geldt (van 104% in 2014 naar 100% in 2018). Daarmee wordt meer ruimte geboden om de restschuldproblematiek aan te pakken dan gecommuniceerd in de brief van 17 september jl. Het uitgangspunt dat de LTV van de lening exclusief de restschuld maximaal 100% bedraagt, wordt losgelaten. In overleg met het WEW en geldverstrekkers is besloten om deze voorwaarde te laten vallen om het bereik van de regeling te vergroten. Ik acht dit verantwoord aangezien er een eigen risico voor aanbieders wordt geherintroduceerd en bij het meenemen van een restschuld naar een volgende woning opnieuw premie moet worden betaald door de consument.
- Voor meefinancieren van restschulden komt er de verplichting tot annuïtair aflossen. Het staat aanbieders vrij om net als nu het geval is zelf aanvullende eisen te stellen. Het WEW geeft aan te verwachten dat geldgevers binnen de ruimte die de LTI biedt, kiezen voor een zo kort mogelijke looptijd.
- Er dient premie te worden betaald over de gehele lening (aankoop en restschuld) die onder NHG borgstelling wordt gebracht. De garantie begint op dat moment weer op 100% en blijft annuïtair aflopen.

Met de mogelijkheid om restschulden onder NHG te brengen, neemt de rol van de NHG op de hypotheekmarkt toe en dreigt een deel van de verantwoordelijkheden die bij de marktpartijen zelf behoren over te gaan op NHG. Het Kabinet heeft mede daarom de voorwaarde gesteld dat de garantierisico's niet verder toenemen en dat sprake is van een prikkel tot verantwoord krediet verlening. Daartoe heeft het Kabinet overleg gevoerd met het WEW en geldverstrekkers over de invoering van een eigen risico voor aanbieders op nieuwe NHG-hypotheekleningen. Tot 1 januari van dit jaar droegen financiers een financieel risico, doordat de NHG-garantie annuïtair afloopt terwijl de meeste consumenten niet annuïtair aflossen. Door de wijziging van de fiscale regels waardoor nieuwe hypotheekleningen maximaal 30 jaar volgens tenminste een annuïtair schema volledig moeten worden afgelost is dit risico verdwenen voor NHG-hypotheekleningen zonder oude fiscale rechten. Een eigen risico bij de verstrekkers draagt bij aan de juiste prikkels voor aanbieders tot prudente kredietverlening. Voor nieuwe NHG-leningen die vanaf 1 januari 2014 worden verstrekt zal een eigen risico gelden van 10%.

Voor 2014 zal het WEW in de normen en voorwaarden de premie verhogen van 0,85% naar 1,0%. Per 1 januari 2015 zal door het WEW een premie van 0,15% worden afgedragen voor het achtervangrisico van het

Rijk. De middelen worden juridisch eigendom van het Rijk en blijven op de begroting beschikbaar in het kader van de verantwoordelijkheid van het Rijk voor het garantiestelsel.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok