32847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1508 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 oktober 2026

In deze brief informeer ik u over aanpassingen bij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 2027. Ook wordt u geïnformeerd over de stand van zaken rond het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) en wordt invulling gegeven aan de motie van het lid Grinwis en het lid Nobel[1].

NHG-grens wordt verhoogd naar €500.000 en premie blijft gelijk

NHG draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Wanneer huishoudens door bijvoorbeeld baanverlies of een echtscheiding moeite krijgen met het betalen van hun hypotheeklasten, zoeken NHG en de geldverstrekker eerst samen naar een passende oplossing. Daarbij staat het voorkomen van betalingsachterstanden en het behoud van de woning centraal. Als deze oplossingen onvoldoende uitkomst bieden en verkoop van de woning onvermijdelijk is, biedt NHG een financieel vangnet. Zo lopen consumenten met een NHG-hypotheek minder financiële risico’s en meestal profiteren zij ook van een lagere hypotheekrente.

Mensen kunnen een hypotheek met NHG afsluiten voor een woning met een koopsom of marktwaarde onder de NHG-grens. De NHG-grens wordt jaarlijks aangepast. De NHG-grens wordt sinds 2023 vastgesteld door het gemiddelde te nemen van de gemiddelde koopsommen van de afgelopen 27 maanden met een opslag van 5%, afgerond op het dichtstbijzijnde bedrag dat deelbaar is door €5.000. Toepassing van de methodiek leidt tot een verhoging van de NHG-grens van €470.000 in 2026 naar €500.000 in 2027. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk €530.000.

Naast de NHG-grens wordt ook de Hypotheek Garantie Bonaire (HGB)[2]-grens jaarlijks aangepast. De vaststelling van de HGB-grens is gebaseerd op de gemiddelde verkoopwaarde van huizen op Bonaire, met een 5-jaarsgemiddelde op basis van de CBS-gegevens. Op basis van deze methodiek wordt de HGB-grens verhoogd van USD 420.000 in 2026 naar USD 445.000 in 2027.

De premie is de vergoeding die de consument betaalt als deze een hypotheek met NHG afsluit. De hoogte van deze premie wordt bepaald volgens de afgesproken methodiek voor de periode 2025-2029. Conform deze methodiek wordt de premie in 2027 wederom vastgesteld op 0,4%.

Wijzigingen Voorwaarden en Normen NHG per 2027

De woningmarkt en de hypotheeksector, en de daarbij horende wet- en regelgeving, zijn voortdurend in ontwikkeling. Om hierop in te spelen en ervoor te zorgen dat kaders van NHG blijven aansluiten bij de praktijk, actualiseert NHG

[1] Kamerstuk 32 847, nr. 1467.

[2] De pilot HGB is in 2021 gestart en loopt tot medio 2029.

jaarlijks haar Voorwaarden en Normen. Daarnaast draagt NHG bij aan de ontwikkeling van standaarden voor verantwoorde woonfinanciering en aan verbeteringen in de hypotheekketen. Dit doet NHG in nauwe samenwerking met marktpartijen en de overheid en op basis van onderzoek naar ontwikkelingen en de behoeften van consumenten.

Zo heeft NHG een toetskader ontwikkeld over de wijze waarop voor hypotheken met NHG omgegaan dient te worden met funderingsrisico's. Aanleiding hiervan is de wijziging van het taxatierapport per 1 april 2026 waarbij funderingsrisico's nadrukkelijker aan bod komen bij de taxatie. Vanaf 1 januari 2027 dient een kredietverstrekker bij het bepalen van de maximale financieringsruimte voor een hypotheek met NHG rekening te houden met de verwachtte herstelkosten van funderingsschade als er sprake is van een hoog funderingsrisico. Dit betekent dat de maximale financieringsruimte voor woningen bij een hoog funderingsrisico lager uitvalt. Een hoog funderingsrisico wordt bepaald op basis van een risico-inschatting en, indien uit de risico-inschatting een hoog risico blijkt, een verkennend funderingsonderzoek op locatie. Dit betreft een beperkt deel van de woningvoorraad. Met dit toetskader wil NHG consumenten beter beschermen tegen voorzienbare financiële risico's bij woningen met een hoog risico op funderingsschade. De groep woningeigenaren die funderingsherstel niet kan financieren wordt daardoor op termijn kleiner. Kredietverstrekkers die hypotheken met NHG aanbieden, zullen het funderingsrisico hierdoor op een eenduidige manier meenemen bij de hypotheekaanvraag. Dit biedt kopers, verkopers en hypotheekadviseurs duidelijkheid. Dit past binnen de doelstellingen van de Nationale Aanpak Funderingen (NAF).

Daarnaast wordt bij aankoop van grondgebonden woningen met een E, F of G energielabel verduurzaming van deze woning vanaf 2027 vanzelfsprekender. Het is al wettelijk mogelijk voor consumenten om voor verduurzaming van een woning extra te lenen, bovenop hun maximale leenruimte. Voor woningen met een E, F, G energielabel kan, gezien de verwachte energiebesparing, op een verantwoorde manier €20.000 extra geleend worden voor het financieren van duurzaamheidsmaatregelen.
Vanaf 2027 gaat NHG bij grondgebonden woningen met energielabel E, F, G standaard uit van extra financiering voor verduurzaming van deze €20.000. Als de consument bij aankoop van de woning niet wil verduurzamen, dan blijft het overigens ook vanaf 2027 mogelijk om bij NHG van de extra lening af te zien. Verduurzamen wordt daarmee ook een belangrijker onderdeel van het hypotheekadvies. NHG wil op deze manier consumenten beter beschermen tegen hoge en onzekere energielasten en het risico op betaalbaarheidsproblemen verder beperken. Verduurzaming zorgt daarnaast ook voor een hogere woningwaarde en betere courantheid van de woning. Het verduurzamen van de woning bij aankoop heeft daarnaast als voordeel dat de extra financiering voor verduurzaming gelijk geregeld wordt bij het afsluiten van de hypotheek voor de woning, waardoor er geen extra afsluitkosten zijn. In het geval de woningeigenaar (een deel van) de lening toch niet gebruikt voor verduurzamingsmaatregelen dan vervalt deze na twee jaar.

Toekomst van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

Het NFBK maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters en middeninkomens. Dit wordt gedaan door woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan te bieden. Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bij het fonds een aanvraag voor hun project indienen. Hiermee kunnen zij via het fonds woningen voor een lagere prijs dan de

marktwaarde aan de starter verkopen. Het verschil tussen de getaxeerde waarde en de verkoopprijs, de kopersondersteuning, vloeit bij verkoop terug naar het fonds, plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Hierdoor is het fonds revolverend en kunnen weer nieuwe woningen via het fond worden verkocht. Zo blijft het budget beschikbaar voor toekomstige starterswoningen.

In juni 2025 is het NFBK van start gegaan. De Rijksoverheid heeft hiervoor in totaal €100 miljoen beschikbaar gesteld. Op basis van de stand per eind september 2026 is er kopersondersteuning aangevraagd voor 24 projecten met in totaal 863 starterswoningen. De totale fondsbijdrage voor deze woningen bedraagt ongeveer €36 miljoen. De eerste projecten zijn inmiddels verkocht en worden gebouwd. De eerste woningen worden naar verwachting eind 2027 opgeleverd.

Het moment waarop het fondsbudget van €100 miljoen volledig is benut, is afhankelijk van het aantal aanvragen, het aantal woningen waarvoor ondersteuning wordt aangevraagd en de benodigde fondsbijdrage per woning. Op basis van de gemiddelde fondsbijdrage per woning in de afgelopen periode is de verwachting dat met de resterende €64 miljoen fondsbudget nog ongeveer 1.500 starterwoningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Gezien het huidige aanvraagtempo is de verwachting dat het budget toereikend is voor 2027 en voor (een deel van) 2028. Hierbij moet opgemerkt worden dat de hoeveelheid aanvragen moeilijk vooraf zijn in te schatten, waardoor het fondsbudget ook eerder of later uitgeput kan zijn. Omdat middelen pas bij doorverkoop van de woningen terugvloeien naar het fonds, komt het revolverende karakter van het NFBK pas over een aantal jaren op gang. Voor de continuïteit van het fonds in deze tussenliggende periode zijn daarom aanvullende middelen nodig.

Ik ben daarom erg verheugd te melden dat het kabinet in totaal €100 miljoen extra beschikbaar heeft gesteld voor het NFBK in de periode 2029-2034. Met deze aanvullende middelen kunnen ook in deze periode ongeveer 2.400 starterwoningen worden gerealiseerd. Met deze middelen wordt ook bijgedragen aan de continuïteit van het fonds in de periode waarin de revolverende werking geleidelijk op gang komt.

Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de motie[3] van het lid Grinwis en het lid Nobel waarin is gevraagd om duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van het NFBK. De motie verzoekt daarnaast om in overleg met Stichting OpMaat en SVn te bezien of verbeteringen in de spelregels kunnen worden doorgevoerd.

Bij de inrichting van het fonds zijn voorwaarden vastgesteld om de beschikbare middelen gericht in te zetten voor koopstarters met een middeninkomen. Zo komen alleen inkomens tot 2 keer modaal in aanmerking, geldt een leeftijdsgrens tot 35 jaar en komen alleen woningen met een getaxeerde marktwaarde tot de betaalbaarheidsgrens in aanmerking. Om de uitvoeringskosten per woning te beperken, moet een project minimaal 10 woningen bevatten om in aanmerking te komen voor het NFBK. Het fonds is ook zo ingericht dat ontwikkelaars snel en eenvoudig steun kunnen aanvragen zonder al te veel administratieve barrières.

Met de uitvoerder en beheerder van het NFBK, Stichting OpMaat en SVn, wordt regelmatig gesproken over de voortgang van het fonds en mogelijke belemmeringen in de uitvoering. In het kader van de motie is met hen ook

[3] Kamerstuk 32 847, nr. 1467.

gesproken over mogelijke aanpassingen van de voorwaarden van het NFBK. Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat het fonds goed werkt. Besproken is of het ook voor de hand ligt om op dit moment bepaalde voorwaarden te wijzigen. Zo is besproken om niet de maximale marktwaarde, maar de maximale verkoopprijs gelijk te stellen aan de betaalbaarheidsgrens. Daarnaast is gesproken over of het minimale aantal woningen per project van 10 naar 5 kan worden verlaagd. Met beide voorstellen wordt het aantal potentiële woningen dat in aanmerking komt voor het NFBK groter.

Beide voorstellen kennen echter ook nadelen, waardoor ik deze voorwaarden (nu) niet wil aanpassen. Allereerst is het goed om op te merken dat de betaalbaarheidsgrens jaarlijks wordt geïndexeerd, waardoor deze stijgt van €420.000 naar €435.000 in 2027[4]. Een verdere verhoging van de maximale toegestane verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens bij het NFBK kan het bereik van het fonds vergroten. Maar dit zal vooral leiden tot extra woningen in het hogere segment (met een marktwaarde boven de €435.000). En dit kan ook gepaard gaan met verdringing van woningen met een lagere verkoopprijs. Ook zullen woningen met een marktwaarde boven de betaalbaarheidsgrens bij doorverkoop waarschijnlijk niet meer in het betaalbare segment zitten, en minder goed bereikbaar zijn voor starters met een inkomen tot 2 keer modaal.

Bij het toelaten van kleinere projecten kunnen meer projecten in aanmerking komen voor het NFBK. Daar staat tegenover dat de uitvoeringskosten per woning naar verwachting toenemen naarmate het aantal woningen per project kleiner wordt. Op dit moment is onvoldoende duidelijk dat de extra woningen die hiermee zouden worden bereikt tegen deze hogere uitvoeringskosten opwegen.

Het NFBK is sinds juni 2025 operationeel. Ik vind het van belang het fonds de ruimte te geven zich binnen de huidige voorwaarden verder te ontwikkelen en meer ervaring op te doen met de werking in de praktijk. Daarmee ontstaat een beter beeld van de starters die worden bereikt, de toepassing van de voorwaarden en de kosten van de uitvoering. Ook bieden bestendige voorwaarden duidelijkheid aan partijen die projecten voorbereiden. Met de extra beschikbare middelen voor de komende jaren is er bovendien ruimte om het fonds binnen de huidige voorwaarden verder te laten functioneren en ervaring op te doen. Ook kan een verruiming van de huidige voorwaarden er toe leiden dat het fondsbudget voor 2029 uitgeput is, waardoor een periode kan ontstaan waar geen ondersteuning vanuit het fonds mogelijk is. Dit kan ten koste gaan van de continuïteit van het fonds en vind ik niet wenselijk.

Zoals aangekondigd in mijn brief van 12 mei 2026 wordt het NFBK in 2029 geëvalueerd conform de evaluatiebeginselen uit de Strategische Evaluatie Agenda (SEA).[5] Deze evaluatie is een logisch moment om, op basis van de ervaringen die dan met het fonds zijn opgedaan, in samenhang te bezien hoe het fonds functioneert en of aanpassing van de voorwaarden wenselijk is. Daarbij kunnen onder meer het bereik van het fonds, de benutting en terugvloei van

[4] Kamerstuk 32 847, nr. 1451.
[5] Kamerstuk 32 847, nr. 1451.

middelen, de financiële positie van het fonds en de ervaringen met de uitvoering worden betrokken. De voorstellen van OpMaat en SVn neem ik mee bij deze beoordeling.

In de tussentijd blijf ik met OpMaat en SVn de voortgang en eventuele knelpunten in de uitvoering volgen. Ook zetten wij ons in om gemeenten en ontwikkelaars goed te informeren over de mogelijkheden van het fonds.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan