



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000548636

Datum
22 september 2025

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
3

Aan
Van

MVRO
Wonen

nota

Kamerbrief aanpassingen NHG, betaalbaarheidsgrens en
ontwikkelingen NFBK

Aanleiding

Jaarlijks wordt de Kamer in het najaar geïnformeerd over aanpassingen bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor komend jaar. Dit betreft de verhoging van de NHG-grens en de hoogte van de NHG-premie. In deze brief wordt de Kamer ook geïnformeerd over de hoogte van de betaalbaarheidsgrens voor 2026 en ontwikkelingen bij het Nationaal Fonds Betaalbare Koop (NFBK).

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de Kamerbrief en deze te ondertekenen en te verzenden naar de Tweede Kamer.
- Akkoord te gaan met de goedkeuringsbrief aan NHG over de voorgestelde aanpassingen NHG per 2026 en deze te ondertekenen en te verzenden naar NHG.

Kern

- In de Kamerbrief wordt ingegaan op de wijzigingen bij NHG per 2026:
 - De NHG-grens wordt verhoogd van €450.000 naar € 470.000.
 - NHG hanteert vanaf 2026 nog maar één NHG-grens voor alle type woningen. De lagere NHG-grens voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen vervalt daarmee.
 - De NHG-premie die betaald wordt bij de aankoop van een woning met NHG is per 2025 verlaagd van 0,6% naar 0,4%. Deze premie blijft 0,4% in 2026.
- De betaalbaarheidsgrens stijgt met de CPI van €405.000 naar €420.000 per 2026. U bent hierover al eerder geïnformeerd.
- De eerste tranche van het NFBK is succesvol verlopen. De volgende tranche met een bedrag van 29 mln. wordt op 20 oktober 2025 opgesteld.
- De Kamerbrief gaat ook in op motie De Groot, Grinwis¹ die oproept om in gesprek te gaan met private partijen om het NFBK verder uit te breiden. De conclusies uit deze gespreksronde wijzen erop dat het niet aannemelijk is dat het NFBK op korte termijn aangevuld kan worden met private funding.

¹ Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 29

Toelichting

Aanpassingen NHG

- De hoogte van de NHG-grens en de NHG-premie wordt jaarlijks bepaald aan de hand van methodieken die in 2023 en 2024 zijn vastgesteld voor een periode van vijf jaar.
- De NHG-grens wordt bepaald aan de hand van de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen 27 maanden. Per 2026 komt de NHG-grens daarmee uit op €470.000.
- Per 2026 hanteert NHG één NHG-grens voor alle type woningen. Op dit moment is er naast de reguliere NHG-grens voor een bestaande of nieuwbouwwoning ook een specifieke grens voor een woonwagens (€172.000) en woonwagenstandplaatsen (€61.000). Het is lastig om onder deze grens een woonwagen te kopen. Door de verhoging naar de reguliere NHG-grens is de verwachting dat het voor meer woonwagenbewoners mogelijk zal worden om een NHG-hypotheek te verkrijgen.
- Eén NHG-grens maakt ook de uitvoering van de NHG eenvoudiger en efficiënter. Ook is één NHG-grens beter uitlegbaar. De afgelopen jaren zijn er verschillende type woningen, zoals tiny houses en flexwoningen bijgekomen. Voor dit type woningen is ook geen aparte NHG-grens. Met de wijziging naar één NHG-grens komt de NHG ook tegemoet aan een wens van zowel woonwagenbewoners als gemeenten.
- De NHG-premie is vorig jaar aan de hand van de vernieuwde methodiek verlaagd van 0,6% naar 0,4%. Het doel is om de premie voor een periode van 5 jaar op 0,4% te houden. Ook voor 2026 is de premie van 0,4% verantwoord.

Onze referentie

2025-0000548636

Datum

22 september 2025

Betaalbaarheidsgrens

- De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met het CPI (t-2). Op basis van de ambtelijke analyse is er geen aanleiding om de indexatiemethode voor de betaalbaarheidsgrens anders vorm te geven dan op basis van de CPI.
- De betaalbaarheidsgrens met indexatie op basis van CPI sluit namelijk voldoende aan bij de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal. Ook wordt de CPI binnen de woningbouwsector gezien als een werkbare methodiek.
- Door de indexatie van de betaalbaarheidsgrens wijzigt deze van € 405.000 in 2025 naar € 420.000 in 2026.

NFBK

- De eerste tranche van het NFBK is succesvol verlopen. De volgende tranche met een bedrag van 29 mln. wordt op 20 oktober 2025 opgesteld.
- Naar aanleiding van de motie De Groot, Grinwis² heeft er een gespreksronde plaatsgevonden met private partijen (waaronder pensioenfondsen, verzekeraars en NHG) over de mogelijkheden voor private funding bij het NFBK. Uit deze gespreksronde blijkt het volgende:
 - De marktinteresse voor het NFBK in huidige vorm is beperkt. Belangrijke randvoorwaarden vanuit private investeerders zoals voorspelbare rendementsverwachtingen, precieze vormgeving en compliance vereisten zijn nog onvoldoende inzichtelijk.

² Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 29

- De kans dat marktpartijen uit zichzelf instappen in het NFBK is daarmee klein. Indien externe financiering gewenst is, zou dit actief gefaciliteerd moeten worden en vergt substantiële aanpassingen met daarmee samenhangende risico's en lange doorlooptijd.
- Specifiek voor NHG gelden een aantal specifieke punten waardoor bijdragen van NHG aan het NFBK nadrukkelijk niet passend is.

Onze referentie

2025-0000548636

Datum

22 september 2025

Politieke context

Met deze brief wordt invulling gegeven aan de motie De Groot en Grinwis die oproept om in gesprek te gaan met private partijen om het NFBK verder uit te breiden.

Communicatie

Met communicatie wordt een nieuwsbericht afgestemd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief	
2	Brief van NHG met verzoek goedkeuring aanpassingen NHG 2026	
3	Goedkeuringsbrief aan NHG	