

## Nationale Hypotheek Garantie versoepeld

Eigenwoningbezitters die een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hebben en in betalingsproblemen komen, mogen tot maximaal 9% van de hypotheekschuld extra bijlenen, om zo de lasten te kunnen blijven betalen. Minister Van der Laan van WWI en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben hiervoor toestemming gegeven, om woningeigenaren in deze tijd van recessie tegemoet te komen.



De stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zal via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) borg staan voor een betalingsachterstand van maximaal 9% van de hypotheeklening. Daarmee wil het fonds in een tijd van toenemende werkloosheid gedwongen verkoop van woningen tegengaan. Mensen die buiten hun schuld de hypotheeklast tijdelijk niet meer kunnen betalen, krijgen hiermee de tijd om een beperkte periode te overbruggen.

### Tijdelijke verhuur

Een andere maatregel is dat het WEW onder een aantal voorwaarden zal toestaan dat te koop staande woningen die zijn gefinancierd met NHG tijdelijk worden verhuurd. Een belangrijke voorwaarde is dat de desbetreffende gemeente hiervoor op basis van de Leegstandswet toestemming heeft verleend. Ook de geldgever moet instemmen met de tijdelijke verhuur van de woning. Met deze maatregel wordt beoogd doorstromers met dubbele woonlasten te ontlasten en gedwongen verkopen met verlies te voorkomen.

### Verplichte insolventieverzekering bij nieuwbouw

Bij de verstrekking van NHG voor nieuwbouwwoningen zal vanaf 1 juli 2009 als extra voorwaarde worden gesteld dat sprake is van een insolventieverzekering. Op basis hiervan krijgt de koper van een woning de zekerheid dat de woning adequaat wordt gerealiseerd, ook bij een eventueel faillissement van de aannemer. Momenteel is in het kader van de GIW-garantie voor ongeveer 70% van de nieuwbouwwoningen reeds sprake van een dergelijke verzekering.

### Versoepeling zonder NHG

In Nederland zijn circa 750.000 hypotheekleningen met NHG afgesloten. Dit betreft circa 18 procent van alle eigenwoningbezitters. Veel eigenwoningbezitters komen niet in aanmerking voor een hypotheek met NHG en dus ook niet voor de versoepeling. Dat baart de Vereniging Eigen Huis zorgen. Hoewel de vereniging de versoepeling een goede ontwikkeling vindt, dringt ze er bij banken op aan om zich ook soepel op te stellen bij woningeigenaren die in problemen komen en voor wie de hypotheekgarantie niet geldt.

### Verruiming hypotheekgarantieregeling

Vastgoedeconoom Piet Eichholtz van de universiteit van Maastricht stelt na onderzoek dat 'het kabinet de woningmarkt kan stimuleren door de hypotheekgarantieregeling te verruimen' en pleit voor een verhoging van de maximumgrens naar € 350.000,-. De NHG geldt alleen voor woningen die maximaal € 265.000,- kosten.

Volgens Eichholtz zal de vraag naar duurdere woningen toenemen, als deze ook onder de hypotheekgarantieregeling vallen. Bovendien zijn banken dan eerder geneigd hypotheekleningen te verstrekken voor duurdere woningen. Brancheorganisaties dringen er bij het kabinet ook al maanden op aan om de NHG te verhogen. Vereniging Eigen Huis heeft hiertoe in oktober vorig jaar als eerste een voorstel gedaan.

**MEER WETEN?**

**Bekijk ook eens onze website**

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

