

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1109

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 oktober 2023

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico's en meestal profiteren zij van rentekorting op de hypotheek. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. NHG richt zich ook op het mogelijk maken van verduurzaming van woningen en draagt bij aan betere processen in de hypotheekketen. Daarmee is NHG een belangrijke speler op de hypotheekmarkt.

In deze brief informeer ik u over de hoogte van de NHG-grens en de borgtochtprovisie (de «premie») die per 1 januari 2024 ingaan. De methodieken voor de bepaling van de hoogte van de NHG-grens en de provisie zijn afgelopen jaar geëvalueerd, op basis waarvan verbeteringen worden doorgevoerd in de methodieken. Ik licht de uitkomsten van deze evaluaties en de verbeteringen toe. De evaluaties zijn ook als bijlage van deze brief meegestuurd.

NHG-grens wordt verhoogd naar € 435.000

Mensen kunnen een hypotheek met NHG afsluiten voor een woning met een koopsom of marktwaarde onder de NHG-grens. De NHG-grens wordt per 1 januari 2024 verhoogd naar € 435.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 461.100. Op dit moment bedraagt de kostengrens € 405.000. Door de verhoging van de NHG-grens naar € 435.000 wordt het bereik van NHG komend jaar groter en blijft een hypotheek met NHG toegankelijk voor veel kopers van een woning.

De hoogte van de NHG-grens wordt jaarlijks bepaald aan de hand van een afgesproken kostengrensmethodiek. Voor 2020 werd de hoogte van de NHG-grens jaarlijks gebaseerd op een gemiddelde huizenprijs van de drie meest recente maanden (namelijk juni tot en met augustus). Vanaf 2020 is de methodiek aangepast door stapsgewijs een langere terugkijkperiode te gebruiken. Op de gemiddelde huizenprijs in die periode wordt vervolgens een correctiefactor toegepast om een actuele grens te bepalen. Deze terugkijkperiode was de afgelopen twee jaren opgelopen naar 27 maanden (met een correctiefactor van 4%). De achterliggende gedachte is dat door een langere terugkijkperiode de NHG-grens vertraagd reageert op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Hierdoor zou de NHG-grens enigszins anticyclisch kunnen werken.

Uit de evaluatie blijkt dat de methodiek met een terugkijkperiode van 27 maanden grotendeels doeltreffend is. Met deze terugkijkperiode wordt een bescheiden anticyclisch effect bereikt zonder dat de ontwikkeling van de NHG-grens te veel achterblijft op de ontwikkeling van de huizenprijzen.

In het evaluatierapport wordt daarom aanbevolen om de hoogte van de NHG-grens ook voor de periode 2024–2028 vast te stellen op basis van een terugkijkperiode van 27 maanden en de gebruikte correctiefactor van 4% te verhogen naar 5%. Hierdoor is de correctiefactor beter in lijn met de langjarige gemiddelde huizenprijsstijging. De NHG-grens komt hierdoor iets hoger te liggen. De aanbevelingen uit het rapport neem ik over en de aangepaste methodiek is gelijk toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor 2024.

Het kabinet wil tot en met 2030 981.000 woningen realiseren waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van € 355.000 in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op € 390.000.

NHG-premie (borgtochtprovisie) blijft 0,6%

In 2024 betalen woningkopers 0,6% provisie over de hoogte van hun hypotheek voor het afsluiten van NHG. De hoogte van de provisie blijft daarmee hetzelfde als in 2023.

In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO. Met de provisiemethodiek wordt de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk gehouden, maar niet hoger dan noodzakelijk. De provisie moet ook voldoende inkomsten opbrengen voor NHG om het fondsvermogen op peil te houden. Dit om toekomstige verliesdeclaraties te kunnen voldoen en het risico voor het Rijk als achtervang zo klein mogelijk te houden.

SEO concludeert dat de provisiemethodiek op hoofdlijnen doeltreffend en doelmatig is. De ontwikkeling van de provisie is tamelijk stabiel, de kosten staan in verhouding tot de baten voor de NHG-gebruiker en de risico's zijn afgedekt.

SEO geeft aan dat er wel mogelijkheden zijn om de huidige methodiek te verbeteren. Zo kunnen bepaalde provisiecomponenten aangepast worden en kan het achterliggende model nog beter rekening houden met stressscenario's.

De evaluatie van SEO bevestigt dat met een NHG-provisie van 0,6% het NHG-instrument goed toegankelijk is voor consumenten. De voordelen

wegen meestal ruimschoots op tegen de kosten. Daarnaast is het fondsvermogen van NHG de afgelopen jaren gegroeid en zijn de risico's voor het Rijk als achtervang zeer klein (geworden). Sommige aanbevelingen uit het rapport moeten nog nader worden uitgewerkt en dit kost tijd. Na deze uitwerking wil ik komen tot een verbeterde provisiemethodiek die kan worden toegepast bij de berekening van de provisie voor 2025.

Conclusie

Door de stijging van de NHG-kostengrens naar € 435.000 en een NHG-premie van 0,6% wordt geborgd dat veel consumenten, waaronder starters, toegang houden tot een hypotheek met NHG.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge