



Aan Minister van BZK
Van Wonen

nota

nota Kamerbrief NHG 2024

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000603798

Datum

6 oktober 2023

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met
ministerie van Financiën

Bijlage(n)

5

Aanleiding

In deze Kamerbrief informeert u de Kamer over de hoogte van de NHG-kostengrens en de NHG-premie per 2024. Ook wordt ingegaan op de evaluaties naar de NHG-grensmethodiek en de NHG-borgtochtprovisiemethodiek.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de Kamerbrief en deze te ondertekenen.
- De antwoordbrief aan NHG over de kostengrens en borgtochtprovisie per 2024 te ondertekenen en te laten versturen.

Kern

- De NHG-grens wordt per 2024 verhoogd naar € 435.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 461.100.
- 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 de Kamerbrief wordt weergegeven dat de evaluaties naar de methodieken van de NHG-grens en provisie positief zijn. Bij de NHG-grensmethodiek zijn de aanbevelingen uit de evaluatie gelijk overgenomen in de methodiek en toegepast bij berekening van de NHG-grens van 2024. De aanbevelingen uit de evaluatie van de NHG-borgtochtprovisiemethodiek worden verder uitgewerkt. Het streven is om te komen tot een verbeterde provisiemethodiek die kan worden toegepast bij de berekening van de provisie voor 2025.
- In deze brief neemt u ook de hoogte van de geïndexeerde betaalbaarheidsgrens op voor het jaar 2024. Deze grens gaat van € 355.000 naar € 390.000. In uw kamerbrief van 13 juli jl. over de voortgang van het programma betaalbaar wonen heeft u reeds aangekondigd dat indexatie met CPI zou plaatsvinden. De daadwerkelijke hoogte van het bedrag voor het jaar 2024 communiceert u hier als eerste.

Toelichting

- De NHG-grens en de NHG-provisie worden bepaald aan de hand van vastgestelde methodieken. Deze methodieken zijn dit jaar geëvalueerd.
- U en MFIN zijn eerder al geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie naar de methodiek van de NHG-grens en akkoord gegaan om de aanbevelingen over te nemen in de nieuwe methodiek.

- De belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van de NHG-grensmethodiek over de periode 2020-2023 zijn:
 - De methodiek met een terugkijkperiode van 27 maanden heeft een beperkte anticyclische werking op de huizenprijzen. Tegelijkertijd is de volatiliteit in het bereik van NHG toegenomen. Er een afruil tussen de anticyclische werking en de volatiliteit in het bereik van NHG.
 - Het structurele bereik van NHG wordt met de correctiefactor grotendeels gewaarborgd. Deze correctiefactor zou gelijk moeten zijn aan de langjarige stijging van de huizenprijzen, maar is nu iets te laag.
- In de Kamerbrief wordt aangegeven dat de aanbevelingen zijn overgenomen en toegepast in de NHG-grensmethodiek voor de periode 2024-2028:
 - De terugkijkperiode van 27 maanden blijven we hanteren.
 - De correctiefactor wordt verhoogd van 4% naar 5%, waardoor deze in lijn is met de langjarige gemiddelde huizenprijsstijging. De NHG-grens komt hierdoor iets hoger te liggen.
- In de Kamerbrief wordt ook kort ingegaan op de bevindingen van de evaluatie van de NHG-borgtochtprovisiesystematiek over de periode 2019-2023, welke is uitgevoerd door SEO. De evaluatie naar de borgtochtprovisie is recent afgerond.
- 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. Een aantal aanbevelingen moeten eerst nog verder uitgewerkt worden om te komen tot een verbeterde provisiemethodiek die kan worden toegepast bij de berekening van de provisie voor 2025.
- De betaalbaarheidsgrens is per 2023 door de sterke stijging van de NHG-grens losgekoppeld van de NHG-Grens. U heeft reeds eerder gecommuniceerd dat deze grens geïndexeerd gaat worden volgens de consumentenprijsindex (CPI). U kondigt hierbij voor het eerst de geïndexeerde grens voor 2024 naar € 390.000 aan. Gemeenten maken gebruik van de door het rijk vastgestelde grenzen voor de huur- en koopsector. Gemeenten passen de betaalbaarheidsgrens bijvoorbeeld toe in hun woningbouwprogrammeringen en afspraken met ontwikkelaars. Dit is omdat in de Huisvestingswet, die nu ter behandeling in de Eerste Kamer ligt, ten behoeve van het toewijzen van betaalbare koopwoningen de prijsgrens gekoppeld is aan de betaalbaarheidsgrens zoals deze ook voor de WBI en de regionale woondeals geldt. Deze grens geldt als bovengrens voor gemeenten, maar zij kunnen ook een lagere grens hanteren als die beter past bij hun lokale situatie. De directie Woningbouw maar ook de communicatieafdeling kregen al regelmatig vragen over de daadwerkelijke hoogte van de betaalbaarheidsgrens voor 2024 door gemeenten en ontwikkelaars.

Onze referentie
2023-0000603798

Datum
6 oktober 2023

Politieke context

De verhoging van de NHG-grens is belangrijk om te borgen dat een woning met een NHG-hypotheek toegankelijk blijft voor veel kopers, waaronder starters.

Financiële/juridische overwegingen

nvt

Krachtenveld
nvt

Strategie
nvt

Uitvoering
nvt

Communicatie

Verwacht wordt dat in verschillende media er aandacht zal zijn voor de verhoging van de NHG-grens naar € 435.000. De betaalbaarheidsgrens wordt voor het eerst geïndexeerd volgens de CPI naar € 390.000. Hier kan ook media-aandacht voor ontstaan. Enerzijds willen gemeenten en ontwikkelaars graag een ruimere grens want daar kan je meer voor bouwen vooral in de grote steden maar aan de andere kant wordt dan ook de vraag gesteld of het nog echt betaalbaar is. Maar juist daarom zijn de twee grenzen losgekoppeld van elkaar.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Nvt

Onze referentie
2023-0000603798

Datum
6 oktober 2023

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief aanpassingen NHG per 2024	
2	Evaluatie NHG-kostengrensmethodiek	
3	Evaluatie NHG-borgtochtprovisiemethodiek	
4	Brief NHG om goedkeuring hoogte NHG-grens en provisie	
5	Brief aan NHG met goedkeuring NHG-grens en provisie	