

Toetsingskader Risicoregelingen Rijksoverheid

Achternvangovereenkomst¹ met het Waarborgfonds Eigen Woningen

Dit betreft het eerste toetsingskader voor Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), uitvoerder van de regeling Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Naast het ontbreken van een eerdere versie is de concrete aanleiding voor het opstellen ervan de aangepaste provisiemethodiek in 2024. In het toetsingskader is de aanpassing in die methodiek verwerkt. Het toetsingskader bevat – afgezien van de aanpassing in de provisiemethodiek - geen wijzigingen ten opzichte van de huidige werking van onderhavige achterborgstelling.

Probleemstelling en rol van de overheid

1. Wat is het probleem dat aanleiding is voor het beleidsvoorstel?

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is op 10 november 1993 op verzoek van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht. Reden voor de oprichting van Stichting WEW was de wens van het Rijk en gemeenten om de toenmalige gemeentegaranties met rijksdeelneming centraal te verzelfstandigen. In dit verband heeft WEW per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geïntroduceerd. Stichting WEW (hierna NHG) is sindsdien de uitvoerder van de NHG.

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en individuen in kwetsbare situaties. NHG biedt de doelgroep toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van woningen, hulp bij beheer en behoud van woningen. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies, overlijden van een partner of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Kortom, NHG gaat voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit.

NHG wordt aan consumenten, die daarvoor in aanmerking komen, verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht heeft afgesloten. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen (V&N)². De V&N worden door de minister, die verantwoordelijk is voor de woningmarkt en/of volkshuisvesting, goedgekeurd. Voor een optimale kwaliteit van de borgstelling bestaat een achternvangovereenkomst³ met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten.

Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico op schulden uit de eigen woning en profiteren over het algemeen van een rentekorting van gemiddeld zo'n 30 basispunten op de hypotheek (SEO, 2019 en 2024). Consumenten die een woning kopen, met een koopsom tot de NHG-grens, betalen bij het afsluiten van een hypotheek met NHG eenmalig een borgtochtprovisie. Consumenten kunnen de borgtochtprovisiekosten verrekenen met de inkomstenbelasting (IB).

De achternvangfunctie is het fundament voor het functioneren van NHG. Op basis van de achternvangovereenkomst kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en gemeenten⁴. De achternvangovereenkomst met het Rijk garandeert dat NHG te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. De borgstelling van NHG is daarom aangemerkt als een overheidsgarantie⁵. Dit betekent dat voor geldverstrekkers op basis van de Capital Requirements Regulation (CRR)⁶ en Solvency Capital Requirement (SCR) bij leningen met NHG lagere kapitaaleisen en transactiepremieën gelden dan bij leningen zonder NHG (ESRB)⁷. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan

¹ In 2011 is een achternvangovereenkomst met Gemeenten afgesloten, in datzelfde jaar is er een achternvangovereenkomst met het Rijk afgesloten, die in 2014 aangepast is in een achternvangovereenkomst 2015. In 2021 is de nadere overeenkomst bij achternvangovereenkomst Rijk 2015 gewijzigd.

² <https://nhg.nl/voorwaarden-en-normen/>

³ <https://nhg.nl/over-nhg/waarborgfondsconstructie/>

⁴ Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achternvang van het Rijk en 50% achternvang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achternvang van het Rijk.

⁵ <https://www.dnb.nl/en/sector-news/old/nhg-amends-terms-and-conditions-prudential-treatment-of-nhg-backed-mortgage-loans/>

⁶ <https://www.nhg.nl/media/rhkhtqbx/nhg-memorandum-over-crr-toelaatbaarheid-31-maart-2020-pdf.pdf>

⁷ https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/esrb.notification200311_crr_nl~244fe01d0a.en.pdf

consumenten. Voor geldverstrekkers en investeerders zorgt dit voor meer inkoop- en risicospreiding in de hypotheekportefeuilles. NHG is een standaardproduct en als zodanig zeer goed vergelijkbaar tussen geldvertrekkers. Dit werkt concurrentieverhogend. Als gevolg hiervan komt het grootste deel van de kostenbesparing die geldverstrekkers realiseren ten goede aan de consument.

De werking en het effect van NHG is door de jaren heen verscheidende keren (wetenschappelijk) onderzocht. De onderzoeken bevestigen dat NHG de beoogde effecten heeft waarvoor zij is opgericht. Zo blijkt dat de voordelen voor de consument groot zijn en NHG een positieve werking heeft op de woningmarkt. De TU Delft concludeerde in 2018 dat NHG een positieve rol speelt in de toename van het eigen woningbezit⁸. Uit onderzoeken van Centraal Planbureau (CPB, 2020⁹), SEO (2019¹⁰) en Mocking et al. (2016¹¹) blijkt dat in de financiële crisis jaren een hogere NHG-grens geen effect heeft op het aantal transacties in de woningmarkt en bevordert het ook niet de doorstroming op de woningmarkt. Uit onderzoek van de VU, Ca' Foscari University of Venice en de DNB (2024) blijkt dat NHG voor een meer stabiele financiële markt zorgt¹².

De NHG-grens en de borgtochtprovisie worden jaarlijks met een overeengekomen methodiek vastgesteld. In 2023 is de NHG-grensmethodiek geëvalueerd¹³ en in oktober van dat jaar aangeboden aan de Tweede Kamer. De aanbevelingen uit het rapport zijn in 2023 overgenomen. De hoogte van de NHG-grens wordt sinds 2024 vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs over 27 maanden en een correctiefactor van 5%. De aangepaste methodiek is toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor 2024 en wordt toegepast voor bepaling van de NHG-grens voor de periode tot en met 2028. Daarna wordt de methodiek opnieuw geëvalueerd.

In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO¹⁴ en in oktober van dat jaar zijn de uitkomsten aangeboden aan de Tweede Kamer¹⁵. Een van de doelstellingen van de borgtochtprovisiemethodiek is dat de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk wordt gehouden, maar niet hoger dan noodzakelijk. Ook moet de provisie de risico's van de leningen, waarvoor NHG dat jaar haar borgstelling heeft afgegeven, afdekken. Sommige aanbevelingen uit het rapport zijn, zoals ook toegezegd in een brief aan de Tweede Kamer¹⁵, nader uitgewerkt. De aanbevelingen zijn uitgewerkt in een aangepaste provisiemethodiek waarmee de berekening van de provisie voor 2025 en verder wordt berekend (zie ook antwoord op vraag 8).

2. Waarom rekent de centrale overheid het tot haar verantwoordelijkheid om het probleem op te lossen?

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en individuen in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. In het kader van deze doelstelling biedt NHG de doelgroep:

1. toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van woningen;
2. hulp bij beheer en behoud van woningen;
3. een vangnet in kwetsbare situaties.

De doelstelling en het effect van NHG, voor zowel de consument als markt, zijn niet op een andere wijze door de markt zelf te ondervangen (niet verzekeraar en/of als maatschappelijk vraagstuk op te lossen). Artikel 22 lid 2 van de Grondwet schrijft voor dat bevordering van voldoende wooneigenheid een voorwerp van zorg der overheid is. De systeemverantwoordelijkheid voor volkshuisvesting ligt op Rijksniveau. Voor NHG is de verantwoordelijkheid voor een hypotheekgarantie verankerd op landelijk niveau. De rol van gemeenten als achtervang van het

⁸ <https://journals.open.tudelft.nl/abe/article/download/1994/2374/5078>

⁹ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-mrt2020-Beweging-op-de-woningmarkt-prijzen-en-volumes.pdf>

¹⁰ <https://www.seo.nl/wp-content/uploads/2020/07/2019-63-Werking-effectiviteit-van-de-NHG.pdf>

¹¹ <https://esb.nu/wp-content/uploads/2022/11/138-140 MOCKING.pdf>

¹² <https://www.unive.it/data/agenda/3/74391>, "Financial stability is a public good and a mortgage insurance is a macro-prudential tool that helps preserving it."

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/06/01/evaluatie-kostengrens-methodiek>

¹⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/08/01/rapport-hoge-buffers-lage-drempels-evaluatie-borgtochtprovisiemethodiek-nhg>

¹⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/10/25/kamerbrief-over-aanpassingen-nhg-per-2024>

WEW is in 1995 stopgezet om meer uniformiteit te creëren in de garantieverlening. Met een marktpartij is geen achtervangfunctie af te sluiten die deze werking in de woningmarkt vindt. Dit leidt ertoe dat de centrale overheid dit tot haar verantwoordelijkheid neemt.

3. Is het voorstel voor de risicoregeling:

a. ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt, en/of

b. het beste instrument waarmee een optimale doelmatigheidswinst kan worden bewerkstelligd ten opzichte van andere beleidsinstrumenten. Maak een vergelijking met alternatieve beleidsinstrumenten.

De positie van NHG in het borgstelsel met achtervang is er met name ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt (zie ook het antwoord onder vraag 2 sub 1). Het CPB noemt in deze context onverzekerbare risico's als belangrijkste rechtvaardiging van overheidsingrijpen¹⁶. De markt biedt geldverstrekkers geen verzekering tegen dergelijke (beleids)risico's.

4. Op welke wijze wordt het nieuw aan te gane risico gecompenseerd door risico's om vanuit andere risicoregelingen binnen de begroting te verminderen?

Met dit toetsingskader worden geen nieuwe risico's aangegaan. Dit betreft een verankering van een bestaande regeling, waarmee er geen sprake is van een versobering op een andere risicoregeling binnen de begroting.

Risico's en risicobeheersing

5. Wat zijn de risico's van de regeling voor het Rijk:

a. Wat is het totaalrisico van de regeling op jaarbasis? Kent de regeling een totaalplafond?

In de Rijksbegroting is vermeld dat eind 2022 195 miljard euro hypotheekschuld onder de bescherming van NHG viel, en voor 2024 is dat geraamd op 198 miljard euro¹⁷. Uit het jaarverslag 2023 van NHG blijkt dat het totale gegarandeerd vermogen per balansdatum 199 miljard euro bedraagt. Als percentage van de totale hypotheekschuld is het door de NHG gedekte bedrag vrijwel constant gebleven. In 2012 was 23,5% van de totale hypotheekschuld gedekt door de NHG, in 2022 was dat 24,4%. NHG heeft een redelijk constant dekkingspercentage in de hypotheekmarkt van ongeveer 60% (percentage van het totaal aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen in Europees Nederland met NHG).

De regeling kent sinds de oprichting geen vastgesteld totaalplafond. De regeling kent wel enkele begrenzings, zoals dat het Rijk alleen een renteloze achtergestelde lening verstrekt wanneer aan de voorwaarden uit de achtervangovereenkomst is voldaan. In het liquiditeits- en solvabiliteitsbeleid zijn afspraken gemaakt over de risico's. Zo moet de solvabiliteit jaarlijks boven de 160% liggen. Zie verder onder c.

De NHG-grens werkt als plafond voor instroom van het aantal koopwoningen, aangezien deze is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de huizenprijzen. In 2024 heeft NHG ruim 1,4 miljoen actieve garantstellingen op leningen, dat is ongeveer 40% van het totale aantal leningen voor de eigen woning in Nederland. Het aantal verliesdeclaraties daalt de afgelopen jaren, van 4.500 in 2014 tot 60 in 2022. Dit komt met name door de stijging van de huizenprijzen, strengere leennormen en steeds beter preventie en hulp bij betalingsachterstanden. Sinds de oprichting is in totaal ongeveer 864 miljoen euro aan verliesdeclaraties door NHG uitgekeerd.

Jaarlijks wordt het totaalrisico met behulp van verschillende uitgebreide stressscenario's door een externe actuaris (momenteel Ortec Finance) berekend met daarbij een bovengrens van een zeer zware schok in de woningmarkt. Hiervoor schat SEO (2023, p.39) de bovengrens op 1,2 miljard euro. Wanneer de verwachte provisie-inkomsten worden meegenomen, schat SEO de netto-

¹⁶ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-notitie-24juni2014-de-rol-van-de-overheid-bij-waarborgfondsen-de-semipublieke-sector.pdf>

¹⁷ <https://www.rijksfinancien.nl/miljoenennota/2024/bijlage/1843708>

uitgaven in een zware crisis tot een kleine 800 miljoen euro. Ortec Finance stelt dat deze berekening van SEO het risico overschat, omdat in de berekeningen van SEO nog geen rekening is gehouden met betere marktomstandigheden, meer overwaarde, striktere leennormen zoals maximale LTV- en LTI-ratio's en dat banken voor 10% van het verlies voor NHG garant staan. In 2024 bedraagt het opgebouwde garantievermogen van NHG 1,7 miljard euro. Ortec Finance concludeert al jaren in haar actuarieel onderzoek dat in alle doorgerekende (vier sigma) stressscenario's het vermogen van NHG voldoende is om geen aanspraak te hoeven maken op de achtervang. SEO concludeert ook dat door het hoge garantievermogen de kans om de achtervang van het Rijk aan te spreken zeer klein is. SEO geeft in haar evaluatie aan dat deze kans nooit nul zal worden omdat het bieden van de achtervangfunctie de manier is om het marktfalen op te lossen.

b. Hoe staan risico en rendement van de regeling tot elkaar in verhouding?

SEO concludeert in 2023 dat de provisiemethodiek, die is gebruikt voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie over de periode 2020-2024, deels doeltreffend is in het vragen van een provisie die een zo reëel mogelijke weergave vormt van het risico. De gekozen samenstelling van provisie en de achtervangvergoeding aan het Rijk leidt tot een hoge opslag in verhouding tot het risico dat het Rijk met de achtervang loopt. Het risico en rendement van NHG kennen een gezonde verhouding.

Het risico van de regeling wordt afgevangen door de provisie die de consument bij het afsluiten betaalt. De provisie-inkomsten zijn de voornaamste bron voor het rendement van de regeling. Het aanpassen van de provisie is daarmee een efficiënte manier om de risico's te financieren, anders dan het aanspreken van de belastingbetaler bij aanspraak op de achtervang. SEO concludeert dat de provisie onder de marginale betalingsbereidheid van de consument ligt. De terugverdientijd is gemiddeld minder dan anderhalf jaar. Dit betekent dat een verhoging van de provisie niet of in beperkte mate ten koste zal gaan van het gebruik van de NHG. De samenstelling en berekening van de provisie wordt nader toegelicht in antwoord 8. Het rendement voor de consument is beantwoord onder vraag 1. Tot en met 2023 heeft NHG een bedrag van 446 miljoen euro betaald aan het Rijk ter compensatie voor de achtervang.

Naast de achtervangvergoeding rekent het Rijk sinds 2022, en met terugwerkende kracht tot en met 2019, vennootschapsbelasting (vpb) over het de jaarlijkse groei van het garantievermogen (jaarresultaat). Dit is sinds 2025 onderdeel van de provisiemethodiek. Tot en met 2023 heeft NHG een bedrag van 55 miljoen euro aan het Rijk betaald aan vennootschapsbelasting.

Het garantievermogen wordt (grotendeels) belegd. Hiervoor is een beleggingsstatuut¹⁸, dat door de minister wordt goedgekeurd, en een daaruit volgend prudent en duurzaam beleggingsbeleid¹⁹. De beleggingen bedragen ultimo 2023 circa 94% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan uitsluitend uit beursgenoteerde obligaties op basis van een 'buy & maintain' principe. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille, uitbesteed aan externe partijen. Het jaarresultaat op de beleggingen door NHG zorgen jaarlijks (in principe) voor een toename van het garantievermogen. In 2018 kwam het jaarresultaat van de beleggingen uit op ongeveer 10 miljoen euro, in 2022 6 miljoen en in 2023 kwam dit uit op 11 miljoen euro.

Elk jaar maakt NHG een prognose van de kasstromen en de daarbij behorende liquiditeitspositie. De vijfjaarsliquiditeitsprognose wordt elk jaar met de minister gedeeld (conform art. 18 lid 5 van de statuten van NHG). In de liquiditeitsprognose 2024-2029²⁰ neemt het garantievermogen in alle scenario's toe.

c. Wat is de inschatting van het risico voor het Rijk in termen van waarschijnlijkheid, impact, blootstellingduur en beheersingsmate?

SEO (2023, p. 42²¹) concludeert dat het werken met 99% zekerheids criterium de risico's voor het Rijk effectief zeer beperkt. Ook draagt het hanteren van een solvabiliteitsnorm van 160% in

¹⁸ https://nhg.nl/media/lfmiwtzp/beleggingsstatuut_2024.pdf

¹⁹ <https://nhg.nl/media/bnepsp0w/beleggingsbeleid-2024.pdf>

²⁰ https://www.nhg.nl/media/2toeatmm/20240620-nhg_liquiditeitsprognose_2024v3-ondertekend.pdf

²¹ <https://www.seo.nl/publicaties/hoge-buffers-lage-drempels/>

combinatie met een zekerheid van 99% bij aan het minimaliseren van de kans dat een beroep op de achtervangovereenkomst wordt gedaan. Eind 2023 was de solvabiliteit van NHG 13.403% en eind 2022 4.100%, ruim boven de norm (zie ook de beantwoording van vraag 5a).

6. Welke risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen worden getroffen om het risico voor het Rijk te minimaliseren? Heeft de budgettair verantwoordelijke minister voldoende mogelijkheden tot beheersing van de risico's, ook als de regeling op afstand van het Rijk wordt uitgevoerd?

In de statuten is vastgelegd wat het doel is en de middelen die NHG kan inzetten om dat doel te bereiken. Ook is er een beleggingsstatuut en daaruit volgend een prudent en duurzaam beleggingsbeleid waar NHG zich aan houdt.

De borgtochtprovisie en NHG-grens zijn daarnaast instrumenten die gebruikt (kunnen) worden om financiële en marktrisico's voor het Rijk en NHG te beperken. De provisie en NHG-grens worden vastgesteld door de Raad van Bestuur van NHG (RvB), daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen van NHG (RvC) en vervolgens aan de minister verantwoordelijk voor de woningmarkt en/of volkshuisvesting. Een aanpassing in de provisiemethodiek resulteert in een wijziging van het toetsingskader.

Deze minister heeft daarnaast verschillende goedkeuringsrechten gekregen in de statuten van NHG (zie artikel 13 lid 3 van de statuten van NHG) en benoemt twee RvC-leden, waaronder de voorzitter (op voordracht van de RvC, zie artikel 11 lid 2 van de statuten van NHG).

7. Bij complexe risico's, hoe beoordeelt een onafhankelijke expert het risico van het voorstel en de risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen van het Rijk?

De risico's van NHG zijn complex. Daarom voert NHG jaarlijks een extern actuarieel onderzoek uit, die halverwege het jaar nog eens een actualisatie krijgt.

NHG kent verschillende risicomitigerende maatregelen. NHG heeft hiervoor een risicoraamwerk en een governance rondom risicomanagement ingeregeld²². Twee keer per jaar wordt er een oordeel gegeven over de risicobeheersing van NHG door een externe accountant (jaarrekeningcontrole en ISAE 3402), eventueel aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-)auditors.

Geldverstrekkers die een lening met NHG verstrekken zijn gehouden aan verschillende internationale, Europese en nationale wetten en regelgeving, waarop de overheid toeziet. Geldverstrekkers hebben sinds 2014 een eigen risico van 10% op de leningen met NHG. Bij een restschuld loopt de geldverstrekker dus nog steeds een (beperkt) risico.

De borgtochtprovisiemethodiek is in 2023 extern geëvalueerd door SEO²³ waarop de methodiek is aangepast. Naast de evaluatie van de borgtochtprovisiemethodiek zijn in 2022 de governance (door EY) en in 2023 de NHG-grens (door BZK, FIN en NHG) geëvalueerd. EY heeft beoordeeld dat de governance van NHG op orde is²⁴. Voor de NHG-grens is in 2023 voor vijf jaar een methodiek vastgesteld die gedragen is door zowel NHG, BZK als FIN.

De werking, risico's en effectiviteit van NHG zijn door de jaren heen in verschillende onafhankelijke onderzoeken onderzocht door het CPB en universiteiten (zie ook het antwoord onder vraag 2).

Vormgeving

8. Welke provisie wordt voorgesteld en hoeveel wordt doorberekend aan de eindgebruiker? Is deze provisie kostendekkend en marktconform? Zo nee, hoeveel budgettaire ruimte wordt het door het vakdepartement specifiek ingezet?

Conform het beleid voor risicoregelingen, is in de achtervangovereenkomst met het Rijk vastgelegd dat NHG een achtervangvergoeding aan het Rijk betaalt. De achtervangvergoeding is onderdeel van de borgtochtprovisie. De borgtochtprovisie is in principe de optelsom van de verwachte schade,

²² <https://www.nhg.nl/media/3iybmeyo/risicobeheerdocument.pdf>

²³ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?did=2023D44212&id=2023Z18321

²⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/10/11/bijlage-1-rapport-externe-toetsing-van-nhg-governance>

de uitvoeringskosten, de risico-opslagen en de achtervangvergoeding²⁵. De verwachte schade wordt bepaald op basis van een onderbouwde raming die NHG jaarlijks door een gespecialiseerde partij laat opstellen. Het uitgangspunt voor risicoregelingen is dat de achtervangvergoeding (zoveel mogelijk) overeen moet komen met gangbare risicoprovisies die worden gehanteerd bij vergelijkbare marktactiviteiten. De gespecialiseerde partij berekent jaarlijks de theoretische provisiehoogte. Op basis van deze theoretische provisie wordt de daadwerkelijke provisie bepaald aan de hand van een afgesproken procedure, waarbij het ook een doel is om de provisie zo stabiel mogelijk te houden. Als de theoretische provisie tussen de bandbreedte blijft, dan blijft de provisie gelijk aan die in het voorgaande jaar. Dit neemt niet weg dat door omstandigheden in onderling overleg voor een andere provisie gekozen kan worden.

In 2024 betalen consumenten 0,6% provisie over de hoogte van hun lening met NHG. De afdracht aan het Rijk is 0,3% en wordt bepaald aan de hand van het verschil verlies bij 99% en 90%, met een minimumhoogte van 0,3%.

Naar aanleiding van de evaluatie van SEO in 2023 en berekeningen van Ortec Finance in 2024 zijn aanpassingen van de borgtochtprovisiemethodiek doorgevoerd. De provisie voor de consument is als volgt opgebouwd. De eerste kolom laat het percentage zien dat de theoretische provisie voor 2025 zou zijn op basis van de oude methodiek (0,536%), de middelste kolom het percentage dat het wordt op basis van de aangepaste methodiek (0,403%) en de rechter kolom laat het verschil daartussen zien:

Provisiecomponent	Provisiepercentage 2025		
	Oude methodiek	Aangepaste methodiek	Vershil
1. Verwacht verlies	0,024%	0,024%	-
2. Vaste exploitatiekosten	0,075%	0,075%	-
3. Kapitaalkostenopslag	0,061%	0,033%	-0,028%
4. Verschil verlies bij 90% en verwacht verlies	0,025%	0,025%	-
5. Verschil verlies bij 99% en 90%	0,300%	0,101%	-0,199%
6. Effect vpb		0,094%	0,094%
7. Effect woningmarktcyclus	0,051%	0,051%	-
Totaal	0,536%	0,403%	-0,133%

Conform de afzonderlijke doorrekeningen van SEO en Ortec Finance wordt de provisie in 2025 afgerond 0,4% voor de eindgebruiker. Dit geldt zowel voor de borgtochtprovisie in Europees Nederland als voor de Hypotheek Garantie Bonaire (HGB)²⁶.

Uit de genoemde onderzoeken en doorrekeningen blijkt dat een provisie van 0,4% kostendekkend en marktconform is. Ook staat de provisie voor eindgebruikers in verhouding tot de baten. SEO adviseert om de achtervangvergoeding aan het Rijk te bepalen op basis van het verschil verlies bij 99% en 90%, gemiddeld over de laatste 5 jaar, waarbij de minimumhoogte vervalt. Voor 2025 komt de achtervangvergoeding (risico-opslag) voor het Rijk op basis van de methodiek uit op 0,101%. De theoretische provisie voor 2025 komt met de aangepaste methodiek uit op 0,403%. Om de provisie stabiel te houden, is voor de aangepaste methodiek een bandbreedte afgesproken van + en - 0,2%.

Bij bepaling van de achtervangvergoeding van NHG aan het Rijk is in 2024 door het Rijk gekozen voor een stabiele afdracht van 0,2% voor de komende 5 jaar. Dit is 0,99% hoger dan de berekende risico-opslag van 0,101% voor 2025. Hiervoor is gekozen omdat het Rijk wil borgen dat de afdracht voldoende is ter compensatie voor de achtervangfunctie die het vervult en hecht aan een vaste afdracht per jaar. Uit de evaluatie blijkt ook dat de uitkomsten van de modelmatige berekeningen

²⁵ <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/bestanden/formatie2021/Begrotingsregels%202022-2025.pdf>

²⁶ <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2018D57744>

van de staartrisico's kunnen fluctueren door de loop van de tijd. Ook zijn de meest extreme (staart)risico's complex te modelleren en gevoelig voor aannames.

De achtervangvergoeding aan het Rijk van 0,2% moet niet leiden tot een hogere provisie voor de consument. Bij een provisie van 0,4% voor de consument en een afdracht van 0,2% aan het Rijk, blijft er 0,2% over voor NHG ter compensatie voor de exploitatiekosten, verwachte verliezen, overige risico's en vpb. Dit percentage is voldoende om de exploitatiekosten en de verwachte verliezen te dekken. Dit is echter onvoldoende compensatie voor alle andere risico's die NHG loopt volgens de methodiek. Het gevolg hiervan is dat naar verwachting het garantievermogen van NHG vanaf 2025 minder hard zal groeien, of bij een verslechterde markt eerder kan dalen. Het Rijk concludeert, op basis van de SEO-evaluatie, dat het garantievermogen van NHG toereikend is voor het afdekken van de kosten in een crisis op de woningmarkt. Met de gekozen verdeling van de provisie blijft NHG in staat om een zeer grote schok op de woningmarkt op te vangen.

9. Hoe wordt de risicovoorziening vormgegeven?

In 2011 is een risicovoorziening bij het Rijk aangelegd waaraan jaarlijks de afdracht wordt toegevoegd. In de Achtervangovereenkomst is vastgelegd wanneer de hoogte van de provisie of de achtervangvergoeding aan het Rijk wijzigt. Het uitgangspunt is dat de provisie voor de eindgebruiker niet hoger is dan nodig. Daarnaast is het streven om de provisie zo stabiel mogelijk te houden. Dit wordt geborgd door de methodiek en onderlinge afspraken (zoals een bandbreedte op de provisie).

10. Welke horizonbepaling wordt gehanteerd (standaardtermijn is maximaal 5 jaar)?

Er is geen horizonbepaling, de regeling loopt voor onbepaalde tijd.

11. Wie voert de risicoregeling uit en wat zijn de uitvoeringskosten van de regeling?

De regeling wordt uitgevoerd door Stichting WEW. De dagelijkse leiding is in handen van de RvB, die onder toezicht staat van de RvC (zie ook antwoord op vraag 6). De exploitatiekosten worden verrekend in de provisie. In de jaarcijfers, het actuariael onderzoek en de liquiditeitsprognose van NHG zijn de gerealiseerde exploitatiekosten gepubliceerd. In 2023 zijn deze 20 miljoen euro.

12. Hoe wordt de regeling geëvalueerd, welke informatie is daarvoor relevant en hoe wordt een deugdelijke evaluatie geborgd?

De evaluatie van de regeling vindt, conform de regeling periodiek evaluatieonderzoek (RPE)²⁷, elke 5 jaar plaats. Het resultaat van een evaluatie kan aanleiding zijn voor een aanpassing van dit toetsingskader.

²⁷ wetten.nl - Regeling - Regeling periodiek evaluatieonderzoek - BWBR0040754 (overheid.nl)