

Aan MVRO
Van Wonen

nota

hoogte NHG-premie en NHG-grens 2025

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000761740

Datum
8 september 2024

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
Woningbouw

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Jaarlijks wordt de Kamer in het najaar geïnformeerd over aanpassingen bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor komend jaar. Dit betreft vooral de aanpassingen in de NHG-grens en de NHG-premie (borgtochtprovisie). Omdat dit jaar de systematiek waarmee de premie wordt berekend is aangepast, dient het toetsingskader Risicoregelingen te worden ingevuld en aan de MR worden voorgelegd. In deze nota willen we u alvast informeren over de voorgenomen aanpassingen en over het proces.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de voorgenomen verlaging van de NHG-premie, de verhoging van de NHG-grens en het proces richting MR.

Kern

- De NHG-premie wordt per 2025 verlaagd van 0,6% naar 0,4%, conform de uitkomst van de aangepaste borgtochtprovisiemethodiek. De premieverlaging is goed nieuws voor degenen die een hypotheek met NHG afsluiten, zoals starters en middeninkomens. Door de verlaging bespaart de consument op een aankoopbedrag van € 450.000 eenmalig € 900 aan bruto kosten (deze daalt van € 2.700 naar € 1.800).
- De NHG-grens wordt per 2025 van €435.000 verhoogd naar € 450.000, conform de afgesproken methodiek. Dat betekent dat voor woningen van maximaal €450.000 een hypotheek met NHG kan worden afgesloten.
- Gijktijdig met de aanpassingen aan de NHG-grens willen we de Kamer ook informeren over de indexering van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd voor wat in de categorie betaalbare nieuwbouw valt. Deze wordt geïndexeerd via de CPI en wordt daardoor per 2025 verhoogd van €390.000 naar €405.000. Per 1 januari 2025 wordt dit bedrag aangepast in de parameters van verschillende financiële regelingen en wetgeving van het Rijk.
- Met deze nota informeren we u over de belangrijkste wijzigingen. Openbaarmaking verloopt via een Kamerbrief die na wordt verstuurd na akkoord van de MR op het ingevulde Toetsingskader Risicoregelingen. De concepten hiervan worden binnenkort aan u voorgelegd.

Toelichting

Rol van NHG

- De NHG draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen hierdoor minder risico's. De consument betaalt hiervoor een premie, maar meestal profiteren zij gelijktijdig van rentekorting op de hypotheek, waardoor ze in totaal minder rente betalen.
- De hoogte van de NHG-grens (de maximale koopprijs tot waar een hypotheek met NHG kan worden afgesloten) en de NHG-premie (eenmalige premie die consumenten betalen voor het vangnet) wordt jaarlijks bepaald aan de hand van afgesproken methodieken. De methodieken zijn in 2023 grotendeels positief geëvalueerd. Op basis van de aanbevelingen is de NHG-grensmethodiek vorig jaar (iets) aangepast. De aanpassingen in de NHG-borgtochtprovisiemethodiek kostten wat meer tijd en worden dit jaar doorgevoerd. Hierbij hebben NHG, het Ministerie van Financiën en het Ministerie van VRO nauw samen opgetrokken.

Onze referentie

2024-0000761740

Datum

8 september 2024

Verantwoordelijkheden MFIN, MVRO en NHG

- Het Rijk is achtervang voor NHG. De achtervangfunctie van de overheid is het fundament voor het functioneren van de NHG. NHG kan bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk. De achtervangovereenkomst met het Rijk garandeert dat NHG te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Conform het beleid voor risicoregelingen, is in de achtervangovereenkomst met het Rijk vastgelegd dat NHG een marktconforme achtervangvergoeding aan het Rijk betaalt. De achtervangvergoeding is onderdeel van de NHG-premie.
- De hoogte van de NHG-premie en de NHG-grens worden jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur van NHG en ter goedkeuring voorgelegd aan de minister voor VRO. Ook de (jaarlijkse) wijzigingen in de V&N worden ter goedkeuring voorgelegd aan de minister van VRO. Aangezien de wijzigingen ook impact kunnen hebben op de risico's voor de achtervang, worden deze afgestemd met het ministerie van Financiën.

Bepaling van de hoogte van de NHG-premie

- In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO Economisch Onderzoek (SEO). Hierover is de Kamer vorig jaar geïnformeerd. De belangrijkste conclusie uit de evaluatie is dat de provisiemethodiek op hoofdlijnen doeltreffend en doelmatig is. De ontwikkeling van de premie is tamelijk stabiel, de kosten staan in verhouding tot de baten voor de NHG-gebruiker en de risico's zijn afgedekt.
- De evaluatie van SEO bevestigt dat 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 de evaluatie zijn dit jaar nader uitgewerkt door Ortec Finance (actuaris NHG) en SEO en hebben geleid tot een verbeterde provisiemethodiek die wordt toegepast voor de periode 2025-2029. Deze verbeterde methodiek is toegepast bij de berekening van de premie voor 2025.

- Door met name de lager verwachte risico's voor de achtervang is het mogelijk om op verantwoorde manier de NHG-premie te verlagen naar 0,4%, waarvan 0,2% afdracht aan het Rijk is. Hierbij is het streven om de premie de komende vijf jaren zo stabiel mogelijk te houden. Daarom is een bandbreedte van 0.2% afgesproken, waarbinnen de onderliggende theoretische premie mag fluctueren zonder dat de daadwerkelijke premie aangepast hoeft te worden.

Onze referentie
2024-0000761740

Datum
8 september 2024

Bepaling van de hoogte van de NHG-grens

- In 2023 is ook de NHG-grensmethodiek geëvalueerd en zijn beperkt een aantal aanpassingen aanbevolen. De aanbevelingen uit het rapport zijn in 2023 overgenomen en de aangepaste methodiek is toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor 2024.
- Afgesproken is om de methodiek toe te passen voor bepaling van de hoogte van de NHG-grens voor de periode 2024-2028, waarna deze wordt geëvalueerd. De hoogte van de NHG-grens wordt sinds 2024 vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs van de afgelopen 27 maanden, met een correctiefactor van 5%.
- De NHG-grens voor 2025 komt zeer waarschijnlijk uit op €450.000. Op 23 september, na publicatie van CBS-huizenprijscijfer van afgelopen augustus, kan de grens definitief worden bepaald. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 477.000.

Bepaling van de hoogte van de betaalbaarheidsgrens

- Tegelijk met de NHG-grens zal de Kamer ook geïnformeerd worden over de hoogte van de betaalbaarheidsgrens. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Deze grens is met name belangrijk voor het programmeren van nieuwbouwwoningen. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens.
- De betaalbaarheidsgrens in 2024 is vastgesteld op €390.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). In verschillende regelingen is vastgelegd dat de betaalbaarheidsgrens jaarlijks wordt aangepast met de CPI. Door het hanteren van deze vaste indexatiemethodiek wordt aan de sector vroegtijdig duidelijkheid gegeven hoe deze grens jaarlijks wordt aangepast.
- De jaarlijkse indexatie van de betaalbaarheidsgrens is nodig omdat ook de lonen dit jaar fors zijn gestegen en ook volgend jaar naar verwachting stijgen. Door de gestegen lonen en de lichte daling van de hypotheekrente, is de leenruimte voor de meeste huishoudens toegenomen. Door de indexatie van de betaalbaarheidsgrens blijft deze redelijk in lijn met de ontwikkeling van de leenruimte. Met de huidige hypotheekrente van ongeveer 4% kan een huishoudinkomen van 2x modaal een hypotheek krijgen die iets hoger is dan de betaalbaarheidsgrens voor 2025.
- Voor 2025 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op € 405.000. Per 1 januari 2025 wordt dit aangepast in de parameters van verschillende financiële regelingen en wetgeving van het Rijk, zoals het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en het Besluit Woningbouwimpuls en daaraan gelieerde regelingen zoals de Startbouwimpuls en de Woningbouw op korte termijn.
- In 2025 wordt de werking van de betaalbaarheidsgrens geëvalueerd aan de hand van het leenvermogen van middeninkomens van de afgelopen 3 jaar. De uitkomsten hierover worden meegenomen in de bepaling van de betaalbaarheidsgrens voor 2026.

Toetsingskader en Kamerbrief

- Bij (aanpassingen van) risicoregelingen van het Rijk is het nodig dat het toetsingskader risicoregelingen wordt ingevuld en wordt goedgekeurd in de MR.
- Vanwege de aanpassingen in de NHG-borgtochtprovisiemethodiek is het dit jaar nodig om het toetsingskader in te vullen voor NHG. Het toetsingskader bevat – afgezien van de aanpassing in de methodiek - geen wijzigingen ten opzichte van de huidige werking van onderhavige achterborgstelling.
- Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het maken van het toetsingskader. Binnenkort wordt, conform het proces rond toetsingskaders, het toetsingskader door ambtelijk VRO voor ambtelijk akkoord voorgelegd aan ministerie van Financiën. Na akkoord van ambtelijk FIN wordt het toetsingskader voorgelegd ter goedkeuring van u, en kan deze voorgelegd worden in de MR.
- Tegelijkertijd zal ook de Kamerbrief ter goedkeuring aan u worden voorgelegd, zodat deze na de MR verstuurd kan worden.
- Op dit moment is de planning om de MR van 4 of 11 oktober te halen.

Onze referentie

2024-0000761740

Datum

8 september 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

nvt