

## Notitie “Analyse van rapporten over Nationale Hypotheek Garantie”

22 november 2011

### Inleiding

In de procedurevergadering van 9 november 2011 heeft de vaste commissie voor Financiën, op voorstel van het Lid Blanksma, besloten het Bureau Onderzoek en Rijksuitgaven (BOR) te verzoeken:

*“een analyse te maken van door mevrouw Blanksma-Van den Heuvel (CDA) ontvangen documentatie over nut en noodzaak van de NHG-grens van € 350.000.”*  
Deze analyse treft u hierbij aan.

### Aanpak en kader

De indirecte aanleiding voor deze notitie vormt de door de Kamer aangenomen motie Blanksma-Van den Heuvel c.s. van 6 oktober jl. (TK 33 000, nr. 45) die de regering verzoekt *“nut en noodzaak te onderzoeken van een voortzetting van het verhoogde grensbedrag van de NHG van € 350.000 en de Kamer over de uitkomsten te informeren uiterlijk voor 1 november 2011”*. Begin november waren wel reacties ontvangen van betrokken organisaties (vandaar bovenstaand verzoek aan het BOR), maar was nog geen kabinetsreactie op de motie ontvangen.

In deze notitie staat -conform het verzoek van de vaste commissie voor Financiën- de set met de door het Lid Blanksma ontvangen stukken centraal. Bijlage 1 bevat een overzicht van deze stukken. Daarnaast heeft het BOR gekeken naar andere recente openbare stukken over dit onderwerp (zie bijlage 2). Door de Dienst Informatievoorziening (DIV) is inmiddels ook een informatiedossier op intranet (Plein 2) gemaakt met relevante openbare documenten inzake de NHG.

Tijdens het opstellen van deze notitie (op donderdagavond 17 november jl.) ontving de Tweede Kamer een brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waarin de minister - mede namens zijn collega van Financiën - de gevraagde reactie geeft op de motie Blanksma-Van den Heuvel c.s. (Kamerstuk 32 847, nr. 7). In deze brief wordt uiteengezet dat het kabinet kiest voor tijdelijke verlenging van de verhoogde NHG-grens tot 1 juli 2012 en vervolgens voor geleidelijke afbouw.

In deze notitie wordt derhalve ook aandacht besteed aan deze brief van het kabinet en welke vragen deze oproept in het licht van de bestudeerde stukken.

### Conclusies

- In de ontvangen stukken zijn veel argumenten en meningen over (veronderstelde) voor- en nadelen van de NHG aangetroffen. In vele gevallen worden deze ook sterk bepaald vanuit de eigen positie. Belanghebbenden bij de regeling (hypotheekvertrekkers, makelaars, bouwers, consumenten) of bij de uitvoering ervan (stichting WEW) bepleiten zonder uitzondering handhaving van het instrument en dragen vooral argumenten aan ten faveure van de NHG. Illustratief is dat stichting WEW negen artikelen en rapporten meestuurde aan Kamerlid Blanksma maar geen melding maakt van de in februari jl. verschenen kritische studie van het SEO.

- Zij die het risico dragen of marktverstoring ervaren (overheid, banken) benadrukken vooral de risico's en nadelen van de verhoogde NHG-kostengrens. Onderzoekers/economen (RSM, OTB, CPB, SEO) geven argumenten die zowel voor als tegen verlenging pleiten en zetten soms vraagtekens bij de (economische) effectiviteit van het NHG-instrument. Het BOR concludeert op basis van verschillende studies dat vaststelling van de NHG-kostengrens vooral een politieke keuze is.
- Het BOR heeft de aangetroffen meningen en suggesties slechts in kaart gebracht; er is niet gekeken naar betrouwbaarheid van gepresenteerde cijfers (geen tijd en expertise) en kwaliteit van de door partijen aangedragen argumenten. En zeker niet naar de wegging daarvan. Dat laatste is bij uitstek aan de politiek.
- Discussie over verlenging lijkt op dit moment ook sterk gekleurd te worden door de actualiteit. De combinatie van werkloosheid (meer schadegevallen) en dalende huizenprijzen (hogere schadegevallen) leidt tot toename van schades en zet het instrument als zodanig ter discussie. Verlenging van de verhoogde NHG-grens is een discussie die in feite los gezien moet worden van dreigende problemen door 'bestaande gevallen'. Het afschaffen van verhoogde NHG-kostengrens lost dat niet op. Integendeel: in feite wordt door de verhoogde NHG-grens -onder normale marktomstandigheden- de kans dat de overheid moet bijspringen kleiner (veel premie-inkomsten van een relatief gunstige groep qua risicoprofiel). Daar staat tegenover dat als er door de overheid bijgesprongen moet worden, de uitgaven hoger zullen zijn (relatief grote hypotheekbedragen en dus hogere schadebedragen).
- De brief van 17 november jl. van het kabinet maakt een keuze voor een nieuwe NHG-premie die afwijkt van de berekeningen van Ortec<sup>1</sup> en een keuze voor een bepaalde afbouwvariant van de verhoogde NHG-grens. De ingangsdatum en gekozen staffel voor afbouw wordt echter beperkt onderbouwd. In het licht van de bestudeerde stukken rijst de vraag welke alternatieven zijn overwogen en in hoeverre de effecten van het voorstel bekend zijn of nog onderzocht worden; dit ook in relatie tot andere maatregelen die in 2012 hun beslag krijgen.

---

<sup>1</sup> Ortec Fiancance bv is de organisatie die jaarlijks in opdracht van de stichting WEW de premiestelling berekent.

## NADERE TOELICHTING

### Opbouw notitie

Par.	Titel	Inhoud
1	NHG in het algemeen	Wat is het? Hoe werkt het? Wat zijn de veronderstelde voor- en nadelen / beoogde effecten?
2	Verhoging NHG-grens	Waarom is daar toe besloten? Wat zijn veronderstelde voor- en nadelen / beoogde effecten?
3	Verlenging verhoogde NHG grens: de <u>ontvangen</u> stukken	Wat staat in deze stukken? Wat zijn argumenten pro en contra? Wie zegt wat?
4	Verlenging verhoogde NHG grens: <u>overige</u> stukken en meningen	Zijn er naast de ontvangen stukken nog andere rapporten of berichten in de media inzake NHG? En wat zeggen deze stukken?
5	Alternatieven	Wat kan nog meer gedaan worden m.b.t. de NHG-kostengrens?
6	Brief van het kabinet	Wat stelt het kabinet nu voor en waar is dat op gebaseerd? Welke vragen zou de Kamer over deze brief kunnen stellen?
	Bijlage 1	Overzicht door mw. Blanksma-Van den Heuvel (CDA) ontvangen documenten.
	Bijlage 2	Overzicht berichten in de media.

### 1. Nationale hypotheek garantie

#### NHG

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bestaat in zijn huidige vorm sinds 1996 als een regeling van de Rijksoverheid en de gemeenten. De regeling voorziet in de mogelijkheid dat een waarborgfonds, dat gevoed wordt met premies van hypotheeknemers, het risico van restschuld van een bepaalde groep hypotheeknemers op zich neemt. Rijk en gemeenten hebben hierbij een achtervangfunctie wat inhoudt dat zij ieder voor 50% garant staan voor dit fonds. Voor hypotheekleningen die vanaf 1 januari 2011 onder de NHG zijn afgesloten, is de achtervang van de gemeenten vervallen en treedt uitsluitend de Rijksoverheid nog op als achtervang<sup>2</sup>. De oorspronkelijke doelstelling van de regeling is het bevorderen van eigen woningbezit in het lagere inkomenssegment. Hiertoe wordt periodiek een bovengrens voor het maximale hypotheekbedrag vastgesteld, die gerelateerd is aan de prijs situatie op de woningmarkt. De hypotheeknemer betaalt een eenmalige premie, momenteel 0,55% van het hypotheekbedrag<sup>3</sup>. Deze premie bestaat uit een kostprijsdekkende component (0,36%) en een risico-opslag (0,19%). De premies worden toegevoegd aan het garantievermogen van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de uitvoerder van de NHG. Het garantievermogen vormt de buffer om schades uit te kunnen keren. Schades worden door het WEW uitgekeerd indien consumenten (buiten de eigen schuld om) een restschuld overhouden na gedwongen verkoop van de woning (de restschuldfaciliteit). Ook kan het WEW een tijdelijke aanvullende lening verstrekken aan consumenten om plotselinge betalingsproblemen op te lossen, die bijvoorbeeld door werkloosheid zijn ontstaan (de woonlastenfaciliteit). De overheid staat door middel van een borgstelling garant voor de betalingsverplichtingen van het WEW, de

<sup>2</sup> Zie ook de brief van de minister van BZK van 17-11-2011 (32 847, nr. 7)

<sup>3</sup> Geraadpleegd op 17-11-2011: <http://www.nhg.nl/consument/ik-wil-een-woning-kopen/wat-is-nhg.html>, per 1-1-2012 zal de premie verhoogd worden tot 0,70% (zie ook paragraaf 6 van deze notitie)

uitvoerder van de NHG. Dit betekent dat het WEW bij dreigende tekorten een beroep kan doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en de gemeenten.

### Effect

Het effect van de NHG is tweeledig. Doordat het risico voor zowel hypotheeknemer als geldverstrekker afneemt, kan de hypotheeknemer tegen een gunstiger tarief lenen. Gemiddeld bedraagt de rentekorting voor de consument zo'n 0,5%-punt. Ten aanzien van de geldverstrekker gelden lagere solvabiliteitseisen. Deze behoeft hierdoor een minder grote 'buffer' aan te houden op de balans om risico's boekhoudkundig afdoende af te dekken. De uitleencapaciteit van geldverstrekkers neemt zo toe, hetgeen de liquiditeit van de woningmarkt vergroot.

### Risico

Het garantievermogen van het WEW groeit jaarlijks door de inleg vanuit betaalde premies. Voor 2011 is de verwachting dat het vermogen groeit tot voorbij de €700 mln.

Het aantal schadegevallen is de laatste jaren ook toegenomen. Tussen 2008 en 2010 is sprake van een verdubbeling; voor 2011 wordt een stijging tot €60 mln. verwacht. Ondanks de sterke groei van de schades neemt het garantievermogen nog steeds toe. Het gegarandeerd vermogen van het WEW is momenteel €136 miljard. Tegenover dit totale bedrag aan leningen staat de verkoopwaarde van de woningen. De borging kent een annuïtaire afloop, wat betekent dat een hypotheekgarantie van het WEW altijd uitgaat van aflossing volgens een annuïteitschema. Na verloop van tijd staat het WEW dus voor een feitelijk lager bedrag garant richting geldverstrekkers dan de oorspronkelijke hoofdsom, ongeacht de gekozen hypotheekvorm.

In algemene zin is er bij de overdracht van risico van de ene naar de andere partij kans op *moral hazard*. Dit betekent dat de partij die het risico overdraagt geneigd is meer risico te nemen dan aanvaardbaar is, omdat het risico niet meer bij hem ligt. Naar de situatie van de NHG vertaald, betekent dit dat de risiconemers (hypotheeknemer en geldverstrekker) en risicodragers (overheid) voor een (aanzienlijk) deel van de hypotheekmarkt twee verschillende partijen zijn geworden. Hiermee is er een risico op moral hazard aanwezig. Hypotheeknemers (huizenkopers) en geldverstrekkers zijn geneigd méér risico te nemen (dus meer geld te lenen, respectievelijk uit te lenen), omdat er voor hen geen risico's meer (lijken te) zijn. Risico's onder de NHG-regeling verdwijnen echter niet, ze zijn alleen elders neergelegd, namelijk bij de overheid (dus belastingbetaler). Zie hiervoor ook de in bijlage 1 genoemde rapporten van het CPB van 10 juni 2009 en het SEO van februari 2011.

### Internationaal

In internationaal perspectief is de regeling moeilijk te plaatsen, aldus het Centraal Planbureau, omdat de gehanteerde systemen per land erg verschillen en er weinig vergelijkende studies voorhanden blijken. Toch stelt het CPB aan de hand van vergelijkingen met Canada, de VS en het Verenigd Koninkrijk dat "*de premie in internationaal verband laag en de dekking van de garantie bovendien zeer royaal*" is<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Het CPB rapport is uit juni 2009. De premie was toen 0,45%, deze is nu 0,55% en zal per 1-1-2012 op 0,70% gesteld worden (zie ook paragraaf 6 van deze notitie). Ook uitgaande van deze verhoging is het nog steeds zo dat in andere landen een veelvoud aan premie wordt gerekend voor een aanzienlijk lagere dekking.

In de verschillende geraadpleegde stukken (zie bijlage 1 en 2) worden over het NHG-instrument als zodanig (dus los van de verhoogde grens die in de volgende paragraaf aan de orde komt) verschillende voor- en nadelen genoemd. Hieronder volgt een -niet uitputtende- opsomming.

**Tabel 1: Overzicht pro's en contra's NHG instrument als zodanig**

Genoemde pro's	Genoemde contra's
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevordering eigen woningbezit, bovendien gericht toe te passen op specifieke doelgroep;</li> <li>• Vraagstimulering gericht toe te passen op specifiek deel van de hypotheeknemers;</li> <li>• Vergroting liquiditeit hypotheekmarkt door beperkte solvabiliteitseis geldverstrekkers;</li> <li>• Risico voor specifiek deel van de hypotheeknemers wordt (op individueel niveau) beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico ten aanzien van hypotheekschuld ligt uiteindelijk bij overheid, dus bij belastingbetaler, risico op <i>moral hazard</i>;</li> <li>• Regeling is in internationaal perspectief royaal (lage premie, hoge dekking);</li> <li>• Marktverstoring: vraagstimulering in een krappe markt drijft de prijs op en beïnvloedt de concurrentieverhoudingen;</li> <li>• Effectiviteit moeilijk aantoonbaar. Niet duidelijk of het voor iedereen nodig is en waar financiële voordelen terecht komen.</li> </ul>

## 2. Verhoging NHG-grens

NHG wordt niet op alle hypotheekleningen verstrekt maar is gebonden aan een aantal randvoorwaarden, die de minister jaarlijks goedkeurt. De toetsingscriteria voor verstrekking van een hypotheek met NHG zijn:

1. een bovengrens van het hypotheekbedrag (was €265.000, nu tot 1 juli 2012 € 350.000);
2. een bepaald toetsingsinkomen bij de hypotheekaanvrager in combinatie met een bepaalde verhouding tussen inkomen en lening volgens Nibud-normen;
3. samenstelling van de hypothecaire lening: tijdens of aan het einde van de looptijd moet ten minste 50% worden afgelost;

Ten aanzien van de tijdelijke verhoogde bovengrens (dus hypotheekleningen tussen de € 265.000 en €350.000) geldt een aanvullende regel, namelijk dat de verstrekte hypotheek uitsluitend dient voor de aankoop van een woning en niet gebruikt wordt voor verbeteringen aan de woning. Dat laatste blijft voorbehouden aan het reguliere segment, dus tot €265.000.

Per 1 juli 2009 is gekozen voor een tijdelijke verhoging van de NHG grens van € 265.000 naar €350.000. Was de NHG oorspronkelijk een woningmarktinstrument, met het verhogen van de bovengrens wordt het NHG-instrument ook mede ingezet als economisch instrument in de strijd tegen de economische recessie.

Het vraagstuk rond de (verhoogde grens van) NHG wordt vanzelfsprekend beïnvloed door de huidige situatie en ongunstige verwachtingen en ontwikkelingen ten aanzien van de economie als geheel en de woningmarkt in het bijzonder. Hierdoor stijgen momenteel de schadebedragen die het waarborgfonds WEW uitkeert. Bedacht dient te worden dat ingrepen op dit moment in de NHG eventuele schades voor de komende jaren niet kunnen voorkomen. De thans stijgende schadelast is niet het gevolg van 'nieuwe gevallen' (als gevolg van de hogere NHG-grens), maar het gevolg 'bestaande gevallen' die door het gecombineerd effect van werkloosheid en dalende huizenprijzen, tot meer schades, respectievelijk hogere schadebedragen per

geval leiden. Uiteraard kunnen toekomstige risico's op de (middel)lange termijn wel beïnvloed worden door aanpassingen aan het NHG-instrument (o.a. via kostengrens of premiestelling).

In dit kader wijst de minister in zijn brief van 17 november 2011 op een recente 'schokproef' die is uitgevoerd. Bij een bepaald negatief scenario (daling huizenprijzen 20%, stijging werkloosheid naar 8%) zal het garantievermogen van het WEW net niet voldoende zijn en wordt beroep gedaan op de achtervang van de overheid. Over de gevolgen van de duur van een dergelijk scenario of een ernstiger scenario doet de minister geen uitspraken. Ook in de brief van 17 november jl. wordt niet ingegaan op actuele inschattingen en berekeningen van een mogelijk beroep op de achtervang.

Onderstaand overzicht geeft de verschillende aangetroffen argumenten vóór en tegen weer ten aanzien van de tot €350.000 verhoogde NHG-kostengrens.

**Tabel 2: Overzicht aangetroffen pro's en contra's verhoging NHG-kostengrens**

Genoemde pro's	Genoemde contra's
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De doorstroming op de woningmarkt van het middensegment naar het duurdere segment verbetert (consumenten durven eerder een duurder huis te kopen);</li> <li>• Het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt wordt hersteld (consumenten durven eerder te kopen en daarvoor (meer) te lenen);</li> <li>• Het vertrouwen van geldverstrekkers in de woningmarkt wordt hersteld (geldverstrekkers durven eerder en meer uit te lenen);</li> <li>• De uitleencapaciteit van geldverstrekkers wordt groter, doordat voor meer hypotheek lagere solvabiliteitseisen gelden. De liquiditeit van de woningmarkt neemt zo toe;</li> <li>• In de hogere prijscategorie (265.000 – 350.000) is het aantal schadegevallen lager en het premiebedrag (als percentage van de hoofdsom) hoger. De reserve van de WEW zal zo toenemen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een oorspronkelijk sociaal ingezet instrument (bevorderen woningbezit lagere segment en beschermen van consumenten tegen schade) wordt nu ingezet als economisch instrument ter bestrijding van de economische crisis.</li> <li>• De kopers in het segment van €265.000 – € 350.000 die nu met NHG een woning kopen, zouden dat ook zonder NHG doen.</li> <li>• Een breed opgezette garantieregeling werkt marktversturend en verstoort de concurrentieverhoudingen tussen de hypotheekverstrekkers.</li> <li>• Overheidsingrijpen in (dit deel van) de woningmarkt is niet nodig en onwenselijk.</li> <li>• Door sterke stijging van het gegarandeerd vermogen (veel 'dure huizen' komen er nu bij) zal in zeer ongunstige omstandigheden ook de achtervang voor een groter bedrag worden aangesproken.</li> </ul>

### 3. Verlenging verhoogde NHG grens: ontvangen stukken

In deze paragraaf staat het verzoek van de vaste commissie voor commissie centraal: *een analyse te maken van door mevrouw Blanksma-Van den Heuvel (CDA) ontvangen documentatie over nut en noodzaak van de NHG-grens van € 350.000.*

Alle deze stukken, inclusief publicatiedata en voluit geschreven namen van organisaties en auteurs, zijn in bijlage 1 opgenomen. Deze paragraaf eindigt met een grote tabel waarin vervolgens duidelijk wordt 'wie wat gezegd heeft' (dat wil zeggen de hoofdargumenten en eventuele standpunten/aanbevelingen zijn op een rij gezet).

Deze paragraaf start met een overzicht van gehanteerde argumenten. Daaruit blijkt al dat de ontvangen reacties in zoverre niet een objectief totaalbeeld geven, omdat vooral uitgesproken 'voorstanders' van handhaving van de verhoogde kostengrens in de documentatie zitten. In paragraaf 4 wordt daarom aansluitend ook gekeken naar andere bronnen (krantenberichten, kritisch rapport van SEO).

Het BOR heeft bij het opsommen van voor- en nadelen en in de navolgende tabel de argumenten, meningen en suggesties slechts in kaart gebracht. Er is niet gekeken naar de betrouwbaarheid van gepresenteerde cijfers (daarvoor was de tijd niet beschikbaar en ontbreekt de technische expertise), noch naar de kwaliteit van de door partijen aangedragen argumenten. En zeker niet de weging daarvan. Dat laatste is bij uitstek aan de politiek.

### **Aangetroffen argumenten pro verlenging verhoogde grens**

*(voor bronverwijzing en gehanteerde afkortingen: zie bijlage 1)*

- Doorstroming. Verhoogde NHG-grens voorkomt mede dat doorstroming woningmarkt in huidige economisch moeilijke tijden stagneert. NHG helpt starters naar duurdere woning (BN). De (verhoogde) NHG bevordert daarnaast doorstroming van goedkope naar duurdere woning. Daarmee o.a. belangrijk voor nieuwbouw (NVM, CPB). Als duurdere huizen niet verkopen wordt ook de sociale woningbouw niet gerealiseerd (BN).
- Vertrouwen. Woningmarkt vraagt juist nu om zekerheid; verkoopcijfers lieten en laten na introductie verhoogde bekostigingsgrens, toename en stabilisatie zien van het aandeel van het hogere segment in de huizenverkopen (NVM, Cosemans/Eichholtz). Psychologisch effect van vangnetconstructie is juist in huidige markt van belang; verlaging grens negatief voor het al dalende consumentenvertrouwen (NVM, Van Vliet, NVB).
- Doelgroep met gunstig risicoprofiel. Het segment boven de €265.000 is relatief minder risicovol segment (geen starters). Woningen in deze prijsklasse leiden minder frequent tot gedwongen verkoop dan in lagere prijsklassen. Volstaan kan worden met een lagere premie (NVM, VBO makelaar, WEW, CPB, Ortec). Premie-inkomsten WEW stijgen en kapitaalratio blijft hierdoor, ondanks stijgende schades, stabiel (VBO makelaar).
- Samenhang beleid. Andere steunmaatregelen (koopsubsidie, startersleningen) al afgeschaft; nu NHG-grens verlagen ondermijnt consumentenvertrouwen (VBO makelaar). Ongunstige cumulatie met voornemen om in 2012 overdrachtsbelasting weer te verhogen (GMH, NVB). Ongunstige cumulatie van anti-cyclische maatregelen (verlaagde overdrachtsbelasting, verhoogde NHG-grens) met de cyclische werkende voorgenomen aanscherpingen in kredietverlening (verzwaring NIBUD woonlastencapaciteit, gedragscode hypothecaire financieringen) (OTB). Van Vliet (Ortec) noemt daarbij ook nog hogere NHG-premie en stopzetten lage btw-tarief voor woningonderhoud.
- Effectiviteit. Ook in hogere segment spelen dezelfde onzekerheden voor consument als in oorspronkelijke segment (arbeidsongeschiktheid en echtscheidingen) dus ook daar behoefte aan klassieke vangnetfunctie NHG (BN). Stijging van het marktaandeel NHG en ervaring uit verleden dat na verhoging van de grens nieuwe prijsklassen zich snel vullen, doen vermoeden dat NHG ook in hoogste segment in behoefte voorziet (Cosemans/Eichholtz). Marktcijfers laten opleving verkopen in verhoogde marktsegment vanaf 2009 zien. Inmiddels wordt 51% van hypotheekleningen in dit segment met NHG verstrekt (Van Vliet, Ortec). Het totaal aantal verstrekte NHG's zou 13% lager gelegen hebben zonder verhoogde

grens (hoewel niet vast te stellen is of deze transacties zonder NHG geen doorgang gehad zouden hebben) (RSM).

- Vermogens banken. Banken hoeven minder vermogen aan te houden (Cosemans/Eichholtz). De banken zijn met eigen gedragscode behoudender dan NHG-normen. Nadelig voor leencapaciteit consument, gunstig voor risicoprofiel toekomstige NHG-cohorten.
- Indirecte financiële effecten. Meer NHG-hypotheken impliceert ook meer rentekorting bij consumenten en derhalve een voordeel voor de schatkist vanwege verminderde renteaftrek (BN). Stagnatie van de woningmarkt leidt ook tot derving van inkomsten voor de schatkist (minder overdrachtsbelasting, BTW, etc.) (GMH).
- Concurrentie. Verhoogde NHG-grens vergroot de concurrentie tussen geldvertrekkers (NVM, NVB).

NVM (p.1): *“NHG staat voor vertrouwen, veilige hypotheek, consumentenbescherming, rentevoordeel, solidariteit, verantwoorde bevordering van het eigen woningbezit en breed draagvlak.”*

Cosemans/Eichholtz (p.8) *“Banken hoeven voor hypotheek met NHG-garantie ook minder vermogen te reserveren hetgeen in tijden van de-leveraging zeer welkom is. Andere stimulerende middelen die in Den Haag de ronde doen zijn veel grover van snit”*

CPB (p.1): *“Op deze manier bevordert de verhoging zowel de nieuwbouw van woningen als de doorstroming. Hoe groot deze effecten in de huidige marktomstandigheden zullen zijn, is nauwelijks aan te geven. Vermoedelijk zijn ze beperkt.”*

CPB (p.17): *“Tenslotte zal bij terugdraaien van de kostengrens de premiepopulatie direct krimpen terwijl de uitbetalingspopulatie de eerste jaren nog nauwelijks verandert”.*

### **Aangetroffen argumenten contra verlenging verhoogde grens**

*(voor bronverwijzing en gehanteerde afkortingen: zie bijlage 1)*

- Marktverstoring. NHG wordt steeds dominanter op woningmarkt. Toenemend gebruik. 80% van woningmarkt en 70% nieuwbouw koopwoningen valt nu binnen bereik NHG (NVB, CPB). Stimuleren van koopwoningen op woningmarkt die structurele schaarste kent is niet nodig (Cosemans/Eichholtz).
- Concurrentieverhoudingen. NHG beïnvloedt de concurrentieverhoudingen tussen hypotheekverstrekkers (NVB). (N.B. de NVM ziet dat als positief, de (grote) banken als negatief).
- Effectiviteit. Kopers met hypotheek van €350.000 of iets daaronder hebben dit instrument niet nodig (NVB).
- Risico overheid. Indien opgebouwde buffers in de vorm van premies en opgebouwde vermogens ontoereikend zijn om alle schades te betalen, treedt de



overheid (Rijk en gemeenten) op als achtervang en betaalt de schades in de vorm van een renteloze lening. De extra toestroom uit het verhoogde segment leidt enerzijds tot meer premie-inkomsten terwijl sprake is van gunstig risicoprofiel (zie hiervoor). Anderzijds staat daar tegenover dat er ook bovengemiddelde verliesbedragen ontstaan in de situatie van onverhoopte schades. Er is sprake van verwatering van het bufferkapitaal (CPB, Ortec). Door de constructie van de NHG verdwijnen risico's die inherent zijn aan de hypotheekmarkt niet, maar worden minder zichtbaar en worden elders gelegd (uiteindelijk bij de belastingbetaler) (CPB).

CPB (p.1): *"Dit is een veel groter marktaandeel dan op lange termijn wenselijk is voor een gezonde werking van de hypotheekmarkt dan wel om sociale redenen te verdedigen is."*

NVB (p.1): *Deze categorie kopers kan zonder moeilijkheden een passende en verantwoorde hypotheek vinden. Vanuit macro-economisch perspectief is het ons inziens ongewenst dat de overheid garant staat voor deze categorie kopers"*

Ortec (p. 1): *Bij verhoging van de kostengrens zijn twee tegen elkaar inwerkende effecten van belang. Ten eerste geldt dat een verhoging van de kostengrens leidt tot een verlaging van de kostprijsdekkende premie. (...) Ten tweede geldt dat een groter aantal nieuwe garanties leidt tot verwatering van het bufferkapitaal dat het WEW de afgelopen jaren heeft opgebouwd."*

#### Analyse van de stukken

Uit bovenstaande opsommingen blijkt dat er veel pro en contra's worden aangedragen. In vele gevallen worden deze ook sterk bepaald vanuit de eigen positie. Belanghebbenden bij de regeling (hypotheekvertrekkers, makelaars, bouwers, consumenten) en de uitvoerder van de regeling (WEW), bepleiten zonder uitzondering handhaving van het instrument. Zij dragen vooral argumenten aan ten faveure van de NHG en handhaving van de verhoogde kostengrens. In die zin is opvallend dat de WEW negen artikelen en rapporten meestuurt aan Kamerlid Blanksma maar geen melding maakt van de in februari jl. verschenen kritische studie van het SEO.

Belangenorganisatie hanteren vooral argumenten vóór. Een drietal wetenschappelijk onderbouwde studies volgt ook deze argumentatie. Zo stellen Dirk Broumen e.a. van de Erasmus Universiteit Rotterdam op basis van schematische analyses en een drie interviews dat "een verhoogd bereik van NHG de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningmarkt vergroot. Een publicatie van Matthijs Cosemans e.a. van de Universiteit van Maastricht gaat terug tot 1996 en stelt dat de kosten-batenanalyse van de NHG er goed uitziet. Onderzoekinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft heeft naast de verhoogde NHG-grens ook naar enkele andere maatregelen op de woningmarkt gekeken en concludeert dat het nog steeds gewenst is anti-cyclische beleidsmaatregelen te nemen.

Opvallend is dat juist banken momenteel kritisch staan tegenover het verlengen van de verhoging van de NHG-kostengrens: "Banken stellen kritische kanttekeningen bij de steeds dominantere rol die NHG speelt op de woningmarkt", aldus de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De NVB waarschuwt voorts dat het leeuwendeel van de woningtransacties onder NHG wordt verstrekt en beschouwt dit als "onwenselijk".

Tot slot zijn alle ontvangen reacties hieronder in één overzichtstabel opgenomen.

**Tabel 3: Overzicht ontvangen reacties inzake verhoging NHG-kostengrens***(voor bronverwijzing en gehanteerde afkortingen: zie bijlage 1)*

nr	Organisatie	(hoofd)argumenten / bevindingen	Standpunt / suggesties
1	NVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marktverstoring: NHG speelt steeds dominantere rol op de woningmarkt.</li> <li>- Groot deel van categorie kopers die van verhoging profiteert heeft NHG niet nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NHG aan diepgaand onderzoek onderwerpen en fundamentele discussie starten.</li> <li>- Mogelijk geleidelijke omvorming tot instrument voor specifiek doelgroepen.</li> </ul>
2	BN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorkomen stagnering doorstroom woningmarkt (starters naar duurdere huizen).</li> <li>-stagnering verkoop in duurdere nieuwbouwssegment heeft ook gevolgen voor realisering sociale woningbouw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdat huizenmarkt onder druk staat a.g.v. voortdurende economische crisis vervult NHG met verhoogde grens de rol om extra zekerheid te bieden aan potentiële huizenkopers uitermate succesvol.</li> </ul>
3	NVM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- juist nu toenemende behoefte aan zekerheid die NHG biedt.</li> <li>- verkoopcijfers indiceren toename en vervolgens stabilisatie van aandeel verkopen in hogere segment sinds verhoging bekostigingsgrens.</li> <li>- psychologisch effect; verlaging tast consumentenvertrouwen verder aan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nu verhoogde grens voorlopige in stand houden. Niet noodzakelijk permanent handhaven.</li> <li>- Op termijn NHG in bredere zin tegen het licht houden en waar nodig fundamenteel verbeteren.</li> <li>- Bij eventueel oplopende schadebedragen is verhoging premie logischer dan verlaging bekostigingsgrens.</li> </ul>
4	VBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>-andere steunmaatregelen zijn verdwenen (koopsubsidie, startersleningen) en normen zijn aangescherpt; opnieuw wegvallen van steunmaatregel verzwakt het al wankele consumentenvertrouwen.</li> <li>- Premie-inkomsten WEW stijgen en kapitaalratio blijft hierdoor ondanks stijgende schades stabiel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhoogde bekostigingsgrens handhaven</li> <li>- Er worden teveel maatregelen tegelijk genomen; woningmarkt heeft nu behoefte aan duidelijkheid en stabiliteit.</li> <li>- Verhoging risicopremie is niet noodzakelijk</li> <li>- Kwalijk dat banken de normen van de NGG terzijde schuiven ten gunste van hun eigen (strengere) gedragscode hypotheaire financieringen (NHF).</li> </ul>
5	GMH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Negatieve economische effecten (o.a. derving van overdrachtsbelasting en BTW).</li> <li>- Cumulatie met voornemen om in 2012 ook overdrachtsbelasting weer te verhogen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In belang van toch al stagnerende woningmarkt verhoogde NHG-grens niet verlagen.</li> </ul>
6	VEH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nu verlagen is verkeerde timing.</li> <li>- betaalbaarheid en bereikbaarheid ook in hogere segment waarborgen</li> <li>- Verhoogde grens biedt ook kleinere Nederlandse en buitenlandse aanbieders mogelijkheid te concurreren met de grote Nederlandse banken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Handhaven kostengrens NHG op 350.000, ook vanuit belang van concurrentievervalsingen op de Nederlandse hypotheekmarkt.</li> </ul>
7	WEW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- WEW verwijst naar (effectiviteits)onderzoek dat naar de NHG en de verhoogde norm is uitgevoerd: zie hieronder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlaging kostengrens NHG leidt tot negatief sentiment in markt en dalend vertrouwen in woningmarkt. Terugdraaien van crisismaatregel (verhoogde NHG-grens) slecht idee zolang crisis nog niet voorbij is.</li> <li>- geleidelijke afbouw van verhoogde grens zodra markt tekenen van herstel vertoont.</li> </ul>
7a	Cosemans / Eichholtz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kosten-batenanalyse NHG ziet er op basis van beschikbare cijfers (t/m 2008) goed uit.</li> <li>- in Nederlandse hypotheekmarkt (itt Amerikaanse) geen belang bij faillissementen en eerdere woningmarktcrisis leert dat schadepercentages beperkt blijven.</li> <li>- Stimuleren van koopwoningen op woningmarkt die structurele schaarste kent is niet nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhoogde kostengrens handhaven tot de Nederlandse woningmarkt weer naar normale verhoudingen gaat; daarna geleidelijke uitfasering verhoogde grens (bijv. door afzien jaarlijkse indexatie)</li> </ul>
7b	CPB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NHG werkt prijsondersteunend en</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet verstandig verhoging tijdelijk door te</li> </ul>

		<p>vergroot het aantal transacties; verhoging NHG-grens bevordert daarmee de nieuwbouw van woning als de doorstroom</p> <p>- Hoe groot deze effecten in huidige marktomstandigheden (= 2009) zijn is nauwelijks aan te geven. Vermoedelijk zijn ze beperkt.</p>	<p>voeren; beter lijkt de grens voor lange tijd niet meer voor inflatie te corrigeren en daarmee het marktaandeel langzamerhand weer te laten dalen.</p> <p>- Invoering eigen risico en/of verhoging risicopremie zijn mogelijkheden om extra risico's voor de overheid door toename van extra garanteis terug te dringen</p>
7c	RSM	<p>- verkopen binnen het verhoogde segment (265.000-300.00) laten vanaf 2009 een opleving zien; ruim de helft van de transactie in dit segment is met NHG afgesloten.</p> <p>- zonder verhoging zou het aantal verstrekte NHG's 13% lager gelegen hebben; niet vast te stellen is of deze transacties zonder NHG geen doorgang gehad zouden hebben</p>	<p>- RSM-studie zegt aan te tonen aan dat verhoogd bereik van de NHG de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningmarkt vergroot.</p>
7d	Ortec	<p>- impact van de verlengde verhoging van de kostengrens op het risico voor de overheid is beperkt omdat de huidige premie van 0,55% meer dan kostendekkend is</p>	<p>- De risico's van varianten met en zonder verhoogde kostengrens zijn de komende jaren zeer vergelijkbaar</p>
7e	OTB	<p>- Voorgenomen aanscherpingen in kredietverlening (verzwaring NIBUD woonlastencapaciteit, gedragscode hypothecaire financieringen) beperken leencapaciteit en werken cyclisch.</p> <p>- Positieve effect van kostbare overdrachtsbelastingmaatregel dreigt teniet gedaan te worden</p>	<p>- Totdat nieuw prijsevenwicht op woningmarkt is bereikt en aantal transacties op niveau van voor 2008 zouden anti-cyclische beleidsmaatregelen (verlaagde overdrachtsbelasting, verhoogde NHG-grens) in stand gehouden moeten worden.</p>
7f	Van Vliet (Ortec)	<p>- Door samenspel van meetregelen<sup>5</sup> per 1/1/2012 dreigt woningmarkt zware klap op te lopen</p> <p>- 51% hypotheek in hoge segment met NHG afgesloten; hoge kostengrens speelt daarmee belangrijke rol bij op gang houden van de koopwoningmarkt</p> <p>- Voor huizenkoper maakt het financieel niet veel uit of hij nu 0,55% of 0,65% betaalt voor NHG-garantie, maar verhoging NHG-premie is negatief signaal naar de koopwoningmarkt</p>	<p>- Samenloop van maatregelen komend halfjaar zal uitwerking op koopwoningmarkt niet missen. Reëel risico dat woningmarkt langere tijd zal stagneren met verdere prijsdaling tot gevolg, hogere schades voor WEW en grotere kans dat Rijksachtervang zal worden aangesproken.</p>
7g/h	NVB	<p>-maatregel tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting heeft vooral effect bij bestaande woningen, maar niet voor nieuwbouwsector.</p>	<p>- verhoogde NHG-grens voor tenminste de woningnieuwbouw continueren, zeker zo lang de woningmarkt zich nog niet heeft hersteld</p>
7i	Ortec	<p>-modellering voor risicoberekeningen en premievaststelling NHG zijn aangepast; de cumulatieve woningprijsontwikkeling, looninflatie en prijsinflatie worden nu ook meegenomen.</p> <p>-Berekende verliezen waarborgfonds nemen toe: €46 mln. in 2010; €55 mln. in 2011; €90 mln. in 2013.</p> <p>-Ondanks hogere verliezen blijft garantievermogen ruim toereikend om deze in de toekomst te kunnen dragen.</p>	<p>- NHG-premie voor 2012 kan op het huidige niveau van 0,55% gehandhaafd blijven</p> <p>- de prijsontwikkeling van woningen de komende jaren is van grote invloed op de financiële positie van het waarborgfonds</p>

<sup>5</sup> Van Vliet noemt: (1) nieuwe gedragscode hypothecaire financiering, (2) lagere financieringslastpercentages Nibud, (3) verlaging kostengrens NHG, (4) hogere premie NHG, (5) stopzetten lage btw-tarief voor woningonderhoud

#### **4. Verlenging verhoogde NHG grens: overige stukken en meningen**

Naast de door het Kamerlid Blanksma-Van den Heuvel ontvangen stukken, heeft het BOR de Dienst Informatievoorziening gevraagd ook overige recente openbare stukken over de NHG te ontsluiten. Deze zijn inmiddels geplaatst in een nieuw aangemaakt informatiedossier Nationale Hypotheek Garantie op Plein 2.

Van de gevonden mediaberichten heeft het BOR de meest relevante in bijlage 2 bij deze notitie opgenomen. Van de overige stukken en rapporten was, naast veel materiaal dat al in paragraaf 3 is behandeld, vooral een rapport uit februari 2011 van SEO Economisch Onderzoek (hierna: SEO) relevant. Ook in de brief van de minister van 17 november jl. wordt hier in voetnoot 1 naar verwezen.

##### Mediaberichten

In de krantenartikelen van de afgelopen maanden, zijn zeer uiteenlopende geluiden te vernemen over de nut en noodzaak van de Nationale Hypotheek Garantie. In bijlage 2 is zoals gezegd een bloemlezing opgenomen. Het beeld uit mediaberichten correspondeert in grote lijnen met paragraaf 3. De bouwsector en makelaarsverenigingen zijn positief over de effecten van de NHG en de verhoogde kostengrens op de woningmarkt; de bankensector maar ook de AFM benadrukken met name de nadelen.

##### Rapport SEO

In opdracht van de Nederlandse Vereniging van Banken hebben economen van SEO onderzoek gedaan naar de huidige regelgeving op de Nederlandse hypotheekmarkt. Vertrekpunt van het onderzoek is dat overheidsingrijpen altijd een reden moet hebben. De conclusie van het onderzoek is dat er mogelijkheden liggen om de effectiviteit te verbeteren en de verhouding tussen het behalen van doelstellingen enerzijds en eventuele neveneffecten anderzijds meer in balans te brengen. De NHG is volgens de onderzoekers een voorbeeld van regulering met ongewenste effecten. Bedoeld om het eigen woningenbezit te stimuleren, leidt de regeling ook tot inperking van marktwerking en risico's voor de overheid, stellen ze. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies over de NHG uit het rapport opgesomd:

- De formele doelstelling van de NHG is het bevorderen van eigenwoningbezit. Dit sluit aan op geen enkel publiek belang op de woningmarkt. Als er al sprake is van positieve externe effecten van eigenwoningbezit dan worden deze reeds meer dan gecompenseerd door de kosten van hypotheekrenteaf trek, die hetzelfde doel dient. Het ontbreekt daarmee aan een economische motivering voor de NHG. Dit maakt beoordeling van de effectiviteit overbodig: een instrument dat niet dient om een probleem op te lossen, kan moeilijk als effectief worden bestempeld.
- De NHG heeft daarnaast ook substantiële ongewenste effecten. De NHG bestrijkt een groot deel van de markt en het overgrote deel van de nieuwe hypotheeklen. Daarmee dreigt de overheid een fors deel van het risico op zich te nemen, en daarnaast een stevige impact te hebben op de rente van een groot deel van de hypotheeklen. Het overnemen van de risico's leidt er verder toe dat huishoudens en verstrekkers van krediet hogere risico's nemen dan zij anders hadden gedaan, met het gevaar dat er te grote risico's worden genomen (moral hazard). Al met al resulteert dit in een forse inperking van de marktwerking. Het is daarom zaak om de bovengrens voor de NHG zo snel mogelijk af te bouwen. Vervolgens moet herinrichting worden overwogen om het instrument beter af te stemmen op de

doelstellingen. Ook als paternalisme of gewenste herverdeling de motieven voor een garantiestelsel zijn, en dat zijn politieke keuzes, dan nog kan op economische gronden worden geconcludeerd dat het instrument in de huidige vorm haar doel voorbij schiet.

- Langer dan nodig continueren van de maatregel wordt per saldo als schadelijk gezien, onder andere met het oog op beperkingen van marktwerking en risico's voor de overheid.
- Economische onderbouwing van de NHG in haar huidige vorm ontbreekt. Ook als de grens wordt gereduceerd, moet stil gestaan worden bij het aansluiten van de inrichting van de regeling op de doelstelling. Het is aannemelijk dat de NHG vooral een nuttig instrument kan zijn als het gericht is op het beperken van risico's voor bepaalde doelgroepen.
- De gereguleerde hypotheekmarkt vertoont tegenstrijdigheden: enerzijds is een deel van de maatregelen gericht op het beperken van hypotheekverlening, anderzijds is een deel gericht op het stimuleren daarvan (NHG, hypotheekrenteaftrek).

## 5. Alternatieven

In de meeste ontvangen brieven en rapporten wordt nog uitgegaan van het voornemen om in 2012 de tijdelijke verhoging van de kostengrens NHG in 2012 weer te laten vervallen. Soms worden alternatieven aangedragen, of worden in rapporten andere (theoretische) opties geschetst (met name in het CPB-rapport uit 2009). Onderstaand zijn deze alternatieven (overigens niet uitputtend) op een rij gezet. Een aantal van de hier opgesomde alternatieven sluit elkaar uiteraard niet uit en kunnen ook gecombineerd worden.

### 1. Grens permanent maken

De financiering van de NHG is in beginsel gebaseerd op voortgaande dekking waarbij jaarcohorten met goede en slechte conjuncturele risico's elkaar afwisselen; gemiddeld over de conjunctuurcyclus is de dekking door betaalde premie in orde. Gegeven de aard van de regeling (in essentie vergelijkbaar met WW-stelsel) is vanuit macro-economisch oogpunt handhaving van de verhoging geen onlogische optie.

*“Door de uitbreiding van de regeling al snel weer af te bouwen, wordt de regeling opgezaagd met de slechte risico's zonder dat daar de balansherstellende werking van conjunctuurherstel tegenover staat. Vanuit dit oogpunt is het dan ook te prefereren om de verhoging permanent door te voeren.” (CPB p. 16/17)*

### 2. Grens nominaal constant houden

Door verschillende partijen wordt gepleit voor een geleidelijke afbouw van de verhoogde grens (o.a. WEW, Cosemans/Eichholtz). Dit kan worden bereikt door afbouw in vele kleine stappen of door af te zien van indexatie. Door het grensbedrag nominaal constant te houden en niet te indexeren wordt in feite zeer geleidelijk de tijdelijke maatregel in reële termen afgebouwd.

*“Het is dus niet verstandig de verhoging tijdelijk door te voeren. Daarbij komt dat het lang niet zeker is dat de problemen in de woningmarkt binnen twee jaar zijn opgelost. Beter lijkt de grens lange tijd niet meer voor inflatie te corrigeren en daarmee het marktaandeel langzamerhand weer te laten dalen” (CPB p.2)*

### 3. Invoeren eigen risico geldverstrekker

Om de risico's voor de overheid te beperken, zijn verschillende varianten denkbaar om de 100% garantie die nu verstrekt wordt aan te passen. Het CPB noemt onder meer een bepaald percentage van het uit te keren schadebedrag of de schade-uitkering te maximeren op een bepaald percentage van het garantiebedrag. Zo komt een deel van het risico weer bij de geldverstrekker te liggen.

*Toch zou om een prikkel te creëren overwogen kunnen worden geldverstrekkers toch ook een deel van het risico te laten dragen. Bijvoorbeeld door de garantie niet voor 100% van de schade af te geven maar maximeren op 80% van het schadebedrag zonder annuïtaire afschrijving of door de schade-uitkering te maximeren op bijvoorbeeld 25% van het garantiebedrag. (CPB, p. 17)*

### 4. Crisis afwachten

In veel documenten (onder meer NVB, Cosemans/Eicholtz, OTB) wordt gewezen op het moment van timing van aanpassing van het grensbedrag. Omdat de verhoging primair ingezet is als crisismaatregel, ligt het vanuit die optiek in de rede deze tijdelijke maatregel pas weer terug te draaien zodra de crisis voorbij is, c.q. de woningmarkt gestabiliseerd is.

*De crisis op de woningmarkt is pas beëindigd wanneer er een nieuw prijsevenwicht is ontstaan en het aantal woningtransacties weer enigszins op het niveau van voor 2008 is terecht gekomen. Om deze situatie te bereiken is het nog steeds gewenst anti-cyclische beleidsmaatregelen te nemen dan wel in stand te houden (zoals de verhoging van de NHG-grens en de verlaging van de overdrachtsbelasting). (OTB, 'slotpagina')*

### 5. NHG differentiëren naar soort woning

Niet alle maatregelen op de woningmarkt hebben in gelijke mate effect op alle categorieën woningen. Zo heeft de verlaging van de overdrachtsbelasting vooral effect op de markt van bestaande huizen. Denkbaar is om bij maatregelen op de woningmarkt, waaronder de NHG, onderscheid te maken naar bijvoorbeeld bestaande huizen en nieuwbouw.

*NVB doet derhalve een klemmend beroep op u om de verhoging van de NHG-grens tot 350.000 euro voor ten minste de woningnieuwbouw te handhaven. (NVB p. 3)*

### 6. Nader effectonderzoek / samenhang maatregelen

Van verschillende kanten (door o.m. de NVB, NVM, VBO makelaar en Van Vliet) wordt gewezen op feit dat aanpassing van de NHG-grens als (tijdelijke) beleidsmaatregel niet op zichzelf staat, maar qua effecten en timing in samenhang met andere woningmarkt- en/of crisismaatregelen bezien zou moeten worden. Dit vereist wellicht aanvullend of nader onderzoek. De NVB stelt voor om in ieder geval ook de NHG in totaliteit als instrument aan een diepgaand onderzoek te onderwerpen.

*Als bovenstaande ontwikkelingen<sup>6</sup> het komende half jaar allemaal plaatsvinden, dan zal dit zijn uitwerking op de koopwoningmarkt niet missen. (Van Vliet, Ortec), p. 6)*

*Wij stellen voor om het instrument NHG aan een diepgaand onderzoek te onderwerpen en een fundamentele discussie te starten naar nut en noodzaak. (NVB, p. 2).*

## **6. Brief van het kabinet**

<sup>6</sup> (1) nieuwe gedragscode hypothecaire financiering, (2) lagere financieringslastpercentages Nibud, (3) verlaging kostengrens NHG, (4) hogere premie NHG, (5) stopzetten lage btw-tarief voor woningonderhoud

Op 17 november 2011 stuurde de minister van BZK, mede namens de minister van Financiën, een brief aan de Kamer met een reactie op de motie Blanksma-Van den Heuvel c.s. De brief bevat een bijlage waar -conform het verzoek uit de motie- nader ingegaan wordt op nut en noodzaak van de verhoogde NHG-grens.

De brief en bijlage bevatten geen nieuwe cijfers/inzichten of argumenten ten opzichte van de in paragraaf 3 en 4 geanalyseerde stukken. Uiteraard is wel een belangrijk verschil, dat in de brief ook een keuze wordt gemaakt voor een nieuwe NHG-kostengrens en een nieuwe NHG-premie. Hieronder wordt daar nader op ingegaan, mede in het licht van de ontvangen stukken. Mogelijke vragen die daarbij nog gesteld zouden kunnen worden aan de minister zijn cursief weergegeven.

#### Afbouw verhoogde NHG-kostengrens

Op p. 7 schrijft de minister dat de effectiviteit van de verhoogde NHG-grens moeilijk vast te stellen is, maar dat crisismaatregelen, waaronder de NHG-verhoging, nog worden geëvalueerd: *“Deze evaluatie zal aanvullende inzichten bieden in de effecten van de verhoging, maar is momenteel nog niet gereed. De evaluatie komt naar verwachting eind 2011 beschikbaar.”*

De constatering dat effecten moeilijk meetbaar zijn, correspondeert met de analyse van verschenen rapporten en brieven die in paragraaf 3 van deze notitie is gemaakt. Verschillende partijen dringen om die reden ook aan op verder, diepgaand (effect)onderzoek, bij voorkeur in samenhang met andere (tijdelijke) maatregelen op de woningmarkt. In die zin is het opvallend dat in de brief, vooruitlopend op de eigen evaluatie van het kabinet, al een beleidskeuze wordt gemaakt om de NHG-grens in drie stappen af te bouwen: tot 1 juli €300.000, per 1 juli 2012 €320.000, per 1 juli 2013 €290.000 en per 1 juli 2014 €265.000 (het oorspronkelijke niveau). Een onderbouwing van de gekozen bedragen en startdatum is niet gegeven.

- *Geeft de toegezegde evaluatie van crisismaatregelen straks meer inzicht in de effecten van de verhoogde NHG-grens?*
- *Kan deze evaluatie van de crisismaatregelen die eind 2011 klaar zou zijn, gelijktijdig met de Najaarsnota aan de Kamer worden gezonden?*
- *Worden er nog andere (effect)onderzoeken naar maatregelen in de woningmarkt verricht? Is er ook onderzoek voorzien waarbij het effect van maatregelen in 2012 (zoals wijziging NHG-kostengrens, NHG-premie, nieuwe financieringslastpercentages NIBUD, gedragscode hypothecaire financiering, aanpassing overdrachtsbelasting en BTW op woningonderhoud) ook in onderlinge samenhang wordt onderzocht?*
- *Hoe is het tijdstip van 1 juli 2012 bepaald om een aanvang te maken met het afbouwen van de verhoogde grens? Hoe is de hoogte en duur van de gekozen afbouwstaffel bepaald?*
- *Is ook overwogen de afbouw geleidelijker te laten verlopen dan in 3 stappen? Welke voor- en nadelen ziet het kabinet van een dergelijke benadering?*
- *Is ook overwogen de start van de afbouw afhankelijk te maken van de economisch situatie en de toestand op de woningmarkt? Welke voor- en nadelen ziet het kabinet van een dergelijke benadering?*

#### NHG-premie

In de brief van de minister staat (p.2): “*Om de licht hogere additionele risico’s voor de achtervang van de overheid die gepaard gaan met de geleidelijke afbouw van de kostengrens naar het reguliere niveau op te vangen, wordt de premie per 1 januari 2012 met 0,15% verhoogd naar 0,7%*”. In de bijlage wordt dit nader toegelicht en komen (ook in paragraaf 3 genoemde) tegengestelde bewegingen aan de orde, namelijk dat de verhoogde grens:

- enerzijds leidt tot lagere risico’s omdat woningen in het nieuwe segment minder vaak tot gedwongen verkoop leiden (relatief gunstig risicoprofiel) en een groter NHG-volume tot lagere uitvoeringskosten leidt;
- anderzijds leidt tot meer garanties met hogere woningwaarden en dus potentieel hogere verliezen per woning (verwatering buffervermogen).

De minister stelt: “*per saldo leidt de verhoogde grens tot een iets hoger risico*”. Een cijfermatig onderbouwing hiervan ontbreekt. De conclusie is ook niet in lijn met berekeningen die jaarlijks door Ortec worden opgesteld in opdracht van het waarborgfonds (stichting WEW).

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Kan nader worden toegelicht waarom geleidelijke afbouw van de verhoogde kostengrens per saldo tot een iets hoger risico leidt? Hoe groot is dat additionele risico? Op welke berekeningen is dit gebaseerd en welke aannames zijn daarbij gehanteerd?</i></li><li>- <i>Hoe groot zijn de risico’s na de periode van afbouw en wat betekent dat voor de premiestelling? Hoe tijdelijk is de verhoging van 0,15%? Kan deze worden opgesplitst naar de kostendekkende premie en de risico-opslag?</i></li><li>- <i>Hoe verhoudt de premie van 0,7% zich tot de berekeningen van Ortec in de ‘Eindrapportage premieberekening 2012 en analyse risicobuffer NHG’ van 16 juni jl. waarin een premie van 0,55% wordt becijferd op basis van nieuwe modellen?</i></li><li>- <i>Onderschrijft het kabinet de analyses van de risicobuffer uit dit rapport?</i></li></ul> |
|--|

#### Risico’s achtervang

In de bijlage staat op p. 4: “*Vanaf 1 januari geldt overigens dat voor nieuwe contracten die met NHG worden afgesloten, de achtervang van gemeenten is komen te vervallen*”. De reden hiervoor wordt niet vermeld. Evenmin is duidelijk wat dit doet met de omvang van het risico voor het Rijk.

Ook beschrijft de minister in zijn bijlage een recent uitgevoerde schokproef, waaruit “*blijkt dat bij zeer negatieve ontwikkelingen zoals een daling van de huizenprijzen van 20% en een toename van de werkloosheid van 8% de buffer van het WEW niet voldoende kan zijn en er mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervang van de overheid (ca. € 100 mln.)*.” Er worden geen uitspraken gedaan over welke kans er momenteel bestaat op het werkelijk optreden van een dergelijk negatief scenario in de komende jaren. Ook wordt geen informatie gegeven over de duur van de negatieve ontwikkelingen waarmee gerekend is, terwijl dit relevant is voor het totale bedrag dat de overheid zal moeten uitkeren aan het WEW zijnde de achtervang van dit garantiefonds.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Waarom is besloten dat de achtervang voor nieuwe contracten voortaan alleen bij het Rijk terecht komt?</i></li></ul> |
|---|



- *Op welke wijze en door wie wordt namens de gemeenten een eventuele renteloze lening verstrekt als het buffervermogen van het waarborgfonds ontoereikend zou zijn?*
- *Zijn of worden nog actuele berekeningen gemaakt van risico-scenario's?*
- *Wat is de kans dat de negatieve ontwikkelingen, waarvan is uitgegaan in de recent uitgevoerde schokproef, de komende jaren werkelijk op zullen treden?*
- *Is er bij de berekeningen van de schokproef van uitgegaan dat de negatieve ontwikkelingen een bepaalde periode zullen aanhouden? Zo ja, hoe lang is deze periode en hoe realistisch is deze gezien ervaringen met andere recessies?*

## BIJLAGE 1

### Overzicht door mw. Blanksma-Van den Heuvel (CDA) ontvangen reacties:

1. Nederlandse vereniging van Banken (NVB)  
brief 4 november 2011
2. Bouwend Nederland (BN)  
brief 26 oktober 2011
3. Nederlandse vereniging van makelaars (NVM)  
Notitie 31 oktober 2011
4. VBO Makelaar (vereniging voor makelaars en taxateurs)  
Brief 28 oktober 2011
5. Genootschap van Makelaars in Hypotheken (GMH)  
Brandbrief aan Kamerleden (ongedateerd)
6. Vereniging Eigen Huis (VEH)  
Mailbericht 31 oktober 2011
7. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)  
Brief met 9 bijlagen; 20 oktober 2011

Bijlagen meegestuurd door WEW:

7a) “De NHG in crisistijd”. Mathijs Cosemans, Piet Eichholtz. Universiteit Maastricht, april 2009.

7b) “Verhoging Nationale Hypotheekgarantie”. CPB Notitie. Den Haag 10 juni 2009.

7c) “De effecten van de NHG in het verhoogde kostensegment”, Dirk Brounen, Ruben Cox, Peter Neuteboom. RSM Erasmus Universiteit Rotterdam, mei 2010.

7d) “Aanvullende berekeningen voor verlenging hogere kostengrens NHG”. Ortec Finance bv, 30 juni 2011.

7e) “Consequenties van de voorgenomen aanscherping van de hypotheekverstrekking voor het functioneren van de woningmarkt”. Peter Boelhouwer, Gust Marien, Cor Lamain, Paul de Vries. Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft (geen datum).

7f) “Donkere wolken boven de koopwoningenmarkt + consequenties voor de Nationale Hypotheek Garantie”. André van Vliet. Ortec Finance bv, 18 augustus 2011.

7g) “Thermometer Koopwoningen”. Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers (NVB), najaar 2011.

7h) Brief van de Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) aan de minister van BZK (CC aan de minister van Financiën en de vaste kamercommissie BZK), 25 juli 2011.

7i) “Eindrapportage Premieberekening 2012 en Analyse Risicobuffer Nationale Hypotheek Garantie”. Ortec Finance bv, 16 juni 2011.

Overig:

Publieke belangen en hypotheekregulering. SEO Economisch Onderzoek.  
Amsterdam, februari 2011.

## **BIJLAGE 2**

### Overzicht berichten in de media (chronologisch)

#### **De Pers, 18 november 2011**

Kop: Wat het kabinet ook doet, de huizenbubbel loopt leeg

Om de lucht in de huizenbubbel te houden, blijft de verhoging de NHG nog een half jaar extra in stand. 'Zinloos'.

Het Kabinet-Rutte probeert juist te verhinderen dat de prijzen dalen, met maatregelen waarvan het nut beperkt, zo niet nul is.

Maarten van de Molen (woningmarkteconoom Rabobank): Probleem op de woningmarkt is gebrek aan vertrouwen. Om dat te verbeteren is dit middel niet sterk genoeg. Dit is kortetermijnpolitiek, die de prijsdaling niet zal stoppen. Een zinloze maatregel dus.

#### **NRC, 17 november 2011**

In de Randstad is het al moeilijk een gezinswoning onder de 265.000 euro te kopen, zegt een woordvoerder van de vereniging(NVM). De hypotheekgarantie biedt mensen die een huis willen kopen de broodnodige zekerheid. Als zij door omstandigheden hun huis met verlies moeten verkopen, is dat verlies in ieder geval gedekt, aldus de woordvoerder

#### **Nu.nl, 17 november 2011**

De maatregel wordt gezien als een impuls voor de verkoop van duurdere woningen.

"De hogere grens is belangrijk voor de bouwsector", aldus directeur Joep Rats (Bouwend Nederland).

"Want vaak zijn het de duurdere woningen die de financiering, en daarmee de doorgang, van woningbouwprojecten dragen. Als de verkoop staakt van de woningen in het segment tussen de 250.000 en 350.000 euro, kunnen vaak ook de goedkopere woningen niet meer worden gebouwd."

#### **FD, 15 november 2011**

Bureau dat aan de bel trok over rommelhypotheken VS, is nu kritisch over Nederland. Ook in Nederland hebben banken risicovolle hypotheken verstrekt aan huishouders die eigenlijk geen grote lening kunnen dragen. Honderdduizenden gezinnen dreigen de komende jaren in de problemen te komen als hun huidige gunstige hypotheekrente afloopt en ze tegelijkertijd de gevolgen van allerlei bezuinigingen moeten ondergaan.

In 2009 al heeft de AFM gewaarschuwd dat 430.000 huishoudens nog maar net hun hypotheeklasten kunnen dragen, een gegeven waar volgens Gast te weinig aandacht aan is besteed.

#### **FD, 5 november 2011**

Tweeverdieners kunnen vanaf volgend jaar meer lenen als ze een huis willen kopen. De NHG gaat de voorwaarden verruimen, zo meldt het WEW, dat de garanties verstrekt. Vooral lagere inkomens kunnen meer lenen.

#### **FD, 13 oktober 2011**

Volgens de grootste hypotheekverstrekker in Nederland fungeert de NHG meer als kortings- dan als garantie-instrument. Daarmee doelt de Rabobank op het feit dat de hypotheekrente een half procentpunt lager ligt dan bij hypotheken zonder NHG.

Het opheffen van de NHG betekent tevens dat de markt voor buitenlandse banken risicovoller is. En met het veiligstellen van de Nederlandse markt haalt NVB-banken met de Rabobank voorop dus een tweede voordeel binnen. In de ogen van bouwende ontwikkelaars heet dat kartelvorming met een hele grote K.

#### **De Gooi- en Eemlander, 7 oktober 2011**

Het beroep op de garantie nam in de eerste drie kwartalen van 2011 sterk toe, bleek deze week. In totaal ging het om 1400 aanvragen na een gedwongen verkoop of verlies, ten opzichte van 981 huishoudens in dezelfde periode een jaar terug.

#### **ANP, 6 oktober 2011**

De discussie in Den Haag over de handhaving van de NHG-grens is dus niet handig?

Sterker nog, die hele discussie is onnodig. Zoals ik al zei, zijn we nu vooral gebaat bij rust op de woningmarkt. Een eventuele verlaging van de NHG-grens wakkert de onrust alleen maar aan.

**FD, 5 oktober 2011**

Schiffer “De garantiefaciliteit speelt immers op de hypotheekmarkt de concurrentie in de kaart. Vooral kleinere banken en buitenlandse hypothecaire kredietaanbieders doen er hun voordeel mee. Met minder concurrentie op de markt zou de Rabo met het oog op het kredietrisico een extra renteopslag kunnen vragen.

**Leeuwarder courant, 7 oktober 2010**

De NHG en de depositogarantie voor spaargeld zijn gevaarlijker voor de hypotheekmarkt dan de afschaffing van de rente aftrek. De regelingen belasten de buffers van banken, waardoor zij moeilijker geld kunnen uitlenen. Dat zei rabobank-bestuurder Piet van Schijndel gisteren op het nationale hypotheekcongres. Rabobank heeft uitgerekend wat het kost om mensen te beschermen tegen restschuld als zij hun hypotheek niet kunnen betalen. Dat is fors minder dan dat wij nu verliezen door de NHG.

**Haarlems Dagblad, 24 september 2011**

De makelaarsvereniging vindt de NHG een belangrijk instrument om leningen bereikbaar te houden voor grote groepen in de woningmarkt. Het is onmisbaar voor het grootste deel van de huizenkopers.

**Haarlems Dagblad, 24 september 2011**

De NHG zou voor starters moeten worden verruimd, zodat de woningmarkt wordt gestimuleerd. Op die manier zouden scheefhuurders over de streep getrokken kunnen worden om een huis te kopen.

**De Telegraaf, 3 september 2011**

De NVB volgt niet langer de NGH-norm dat huizenkopers maximaal 108% van de aankoopwaarde van hun woning mogen lenen, maar een eigen gedragscode die een hypotheek van maximaal 106% toestaat.

**Dagblad de Limburger, 6 juli 2010**

De NHG is na het opdrogen van de koopsubsidie en de starterslening nog de enige overgebleven regeling om de aankoop van een eigen huis te stimuleren.

**Dagblad van het Noorden, 3 juli 2010**

Mede dankzij de crisis en de grotere terughoudendheid bij geldverstrekkers groet de NHG snel in populariteit. In de eerste zes maanden van dit jaar nam het aantal aspirant-huizenkopers dat een garantiehypotheek aanvraag en kreeg, weer forst toe.

**De Volkskrant, 30 maart 2010**

DE NHG schiet niet met scherp, zeker niet meer na de verhoging, legt directeur Barbara Baarsma van SEO uit. Hij was bedoeld als steuntje in de rug voor specifieke groepen die moeilijk een hypotheek konden krijgen, starters of mensen met een laag inkomen. Nu komt de koopgrens overeen met twee keer modaal. Dat werkt enorm marktverstrend. Kortom: NHG, weg ermee!