

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 1675

Vragen van de leden **Madlener** en **Tony van Dijck** (beiden PVV) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *het verlagen van de NHG-premie* (ingezonden 27 maart 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 8 mei 2024).

#### Vraag 1

Deelt u de mening dat de NHG-premie voor starters zo laag mogelijk moet zijn? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 1

Ja, de provisiemethodiek van NHG heeft als doel om de provisie zo laag te laten zijn als kan en niet hoger dan noodzakelijk. En tegelijk om de provisie zo stabiel mogelijk te houden. De provisie moet daarnaast ook voldoende inkomsten opbrengen voor NHG om het fondsvermogen op peil te houden. Dit om aan toekomstige verliesdeclaraties te kunnen voldoen en het risico voor het Rijk als achtervang zo klein mogelijk te houden. In 2023 is de provisiemethodiek van NHG geëvalueerd door het onderzoeksbureau SEO. Over de uitkomsten van de evaluatie en de vervolgstappen is de Kamer geïnformeerd<sup>1</sup>.

#### Vraag 2

Deelt u de mening dat het garantievermogen van de NHG hoger is dan noodzakelijk? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 2

NHG is een borgstelling tegen restschuld bij gedwongen verkoop door werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden of echtscheiding. Het beroep op NHG neemt vooral sterk toe in een periode met (sterk) dalende huizenprijzen en met hoge werkloosheid. Zo nam na de start van de financiële crisis en de Europese schuldencrisis het aantal verliesdeclaraties van NHG sterk toe. De afgelopen jaren is het aantal verliesdeclaraties van NHG gelukkig zeer beperkt.

De Rijksoverheid staat indirect garant en wordt aangesproken wanneer het fondsvermogen van NHG onvoldoende is om aan haar verplichtingen te

<sup>1</sup> Kamerbrief aanpassingen NHG per 2024 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

voldoen. Een fors fondsvermogen van NHG is daarom belangrijk om de kans op het Rijk als achtervang zo klein mogelijk te houden. Hoe hoger het fondsvermogen, hoe kleiner het risico op het Rijk als achtervang. In de nasleep van de financiële crisis was het belangrijk om het fondsvermogen van NHG op peil te krijgen. Het fondsvermogen is sinds die tijd sterk gestegen door hoge premie-inkomsten en het beperkt aantal verliesdeclaraties als gevolg van de sterk gestegen huizenprijzen. Het fondsvermogen van NHG is de afgelopen jaren gegroeid naar € 1,6 miljard. Het gegarandeerd vermogen, het bedrag aan hypotheek waarvoor NHG garant staat, is ongeveer € 200 miljard.

De risico's voor het Rijk als achtervang zijn daarmee zeer klein (geworden). De afgelopen jaren kon de NHG-provisie worden verlaagd van 1% naar de huidige 0,6%. Door deze verlaging dalen de provisie-inkomsten van NHG en stijgt het fondsvermogen de laatste jaren minder sterk. Een fors fondsvermogen van NHG blijft echter ook in de toekomst nodig. Uit de evaluatie blijkt namelijk ook dat in de toekomst, bij andere ontwikkelingen op de huizenmarkt, het aantal declaraties toe kan nemen en dat daarmee het garantievermogen van NHG (sterk) kan dalen. Ook blijkt uit de evaluatie dat in de borgtochtprovisiemethodiek de kans op extreme woningmarktscenario's wordt onderschat en daarmee het risico op achtervangaanspraak laag wordt ingeschat. Een fors garantievermogen is daarom verstandig om de risico's voor de staat te beperken.

#### Vraag 3 en 4

Bent u bereid om de afdracht van de NHG aan het Rijk te verlagen of volledig te schrappen? Zo nee, waarom niet?

Zou de NHG-premie per 1 januari 2025 omlaag kunnen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 3 en 4

Ik vind het belangrijk het voordeel van het afsluiten van een hypotheek van NHG opweegt tegen de kosten voor consumenten. SEO concludeert dat bijna alle doelgroepen die voor NHG kunnen kiezen, dit ook doen. En dat het verlagen van de provisie het gebruik van NHG niet zal bevorderen. Ook vind ik het belangrijk dat het Rijk geen onnodige risico's loopt. Het Rijk is immers achtervang van NHG. Hiervoor moet NHG een vergoeding aan het Rijk betalen conform het beleidskader risicoregelingen. SEO heeft in de evaluatie van de borgtochtprovisiemethodiek verschillende aanbevelingen gedaan om de borgtochtprovisiemethodiek te verbeteren. Deze aanbevelingen worden op dit moment nader uitgewerkt. Na deze uitwerking wil ik komen tot een verbeterde provisiemethodiek die kan worden toegepast bij de berekening van de premie voor 2025. Op dat moment wordt ook duidelijk of de hoogte van de NHG-provisie wijzigt en/of de afdracht van NHG aan het Rijk.

#### Vraag 5

De NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten; bent u bereid om te onderzoeken hoe NHG het opgebouwde garantievermogen actiever kan inzetten om deze maatschappelijke doelstelling dichterbij te brengen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 5

NHG is een belangrijke speler op de hypotheekmarkt en zet zich ook op diverse manieren in voor haar doelgroep. Het primaire doel van NHG is om in economisch mindere tijden dekking te kunnen bieden op een mogelijke restschuld. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico's en dit levert meestal een rentevoordeel op. Daarnaast faciliteert NHG bij (dreigende) financiële problemen woningbehoud en biedt andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. NHG richt zich ook op het mogelijk maken van verduurzaming en klimaatbestending maken van woningen. Zo kan met een hypotheek met NHG extra geld wordt geleend voor verduurzaming en staat NHG ook borg voor leningen bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF).

De komende periode onderzoekt NHG welke bijdrage zij verder als borgsteller kan leveren voor onder andere de verduurzaming of benodigde klimaatadaptaties van de woningen voor haar doelgroep. Dit kan namelijk ook een positieve bijdrage leveren aan de portefeuille van NHG en daarmee aan het

risicoprofiel van het fonds. Zo kan het risico toenemen voor woningen met slechte energielabels (EFG) aangezien deze woningen achterblijven in de prijsontwikkeling ten opzichte van woningen met goede energielabels.<sup>2</sup> NHG onderhoudt hierbij nauw contact met de Ministeries van BZK en Financiën. NHG zal hierbij moeten aantonen dat zij als borgsteller op een doelmatige wijze kan bijdragen aan deze uitdagingen en de risico's voor NHG en van het Rijk niet significant toenemen. Daarbij is de doelstelling van NHG bij te dragen aan een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties. Er kan niet zondermeer door NHG worden afgeweken van die doelstelling. Ook vind ik het belangrijk dat nieuwe initiatieven niet ten koste gaan van de primaire functie van NHG en daarmee tot de toegang van de doelgroep tot het NHG-instrument. Hiermee dient NHG bij het onderzoek naar haar rol bij borgstelling bij andere maatschappelijke initiatieven rekening te houden.

---

<sup>2</sup> Invloed van energielabel op huizenprijs: 4 conclusies – Kadaster.nl zakelijk