

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1210

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 oktober 2024

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico's en meestal profiteren zij van rentekorting op de hypotheek. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. De rol van NHG en de bijbehorende risico's voor het Rijk zijn in het bijgevoegde toetsingskader nader toelicht.

In deze brief informeer ik u dat per 2025 de borgtochtprovisie (de «premie») van NHG wordt verlaagd en dat de NHG-grens en de betaalbaarheidsgrens wordt verhoogd. Met deze brief wordt ook invulling gegeven aan de toezegging die gedaan is aan de heer Madlener om de Kamer te informeren of de premie van NHG verlaagd kan worden¹.

Door een misverstand is de berichtgeving naar buiten gekomen in de media voordat ik uw Kamer geïnformeerd heb.

NHG-premie wordt verlaagd naar 0,4%

De premie van NHG wordt verlaagd van 0,6% naar 0,4% per 1 januari 2025². 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

¹ Toezegging bij Voortzetting commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector d.d. 21 maart 2024 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

² De provisie voor de Hypotheekgarantie op Bonaire daalt ook naar 0,4%. Deze hoogte van de provisie is gelijk aan de NHG-provisie.

eenmalig € 900 aan bruto kosten. De kosten voor het afsluiten van NHG dalen in dit geval van € 2.700 naar € 1.800.

In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO Economisch Onderzoek (SEO). Hierover is de Kamer geïnformeerd³. De belangrijkste conclusie uit de evaluatie is dat de provisiemethodiek op hoofdlijnen doeltreffend en doelmatig is. De ontwikkeling van de provisie is tamelijk stabiel, de kosten staan in verhouding tot de baten voor de NHG-gebruiker en de risico's zijn afgedekt. 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 nog nader uitgewerkt door de actuaris van NHG, Ortec Finance, en SEO en hebben geleid tot een verbeterde provisiemethodiek. Deze rapporten zijn toegevoegd als bijlage bij de Kamerbrief. Deze verbeterde methodiek is toegepast bij de berekening van de provisie 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%. Hierbij is het streven om de premie de komende jaren zo stabiel mogelijk te houden.

NHG-grens wordt verhoogd naar € 450.000

Mensen kunnen een hypotheek met NHG afsluiten voor een woning met een koopsom of marktwaarde onder de NHG-grens. De NHG-grens wordt per 1 januari 2025 verhoogd naar € 450.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 477.000. De hoogte van de NHG-grens wordt jaarlijks bepaald aan de hand van de in 2023 afgesproken NHG-grensmethodiek. Door de verhoging van de NHG-grens naar € 450.000 blijft een hypotheek met NHG toegankelijk voor veel kopers van een woning.

De NHG-grens voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen wordt elk jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). Per 1 januari 2025 wordt de NHG-grens voor een woonwagen € 172.000 en met aanvullende energiebesparende voorzieningen € 182.320. Voor woonwagenstandplaatsen wordt deze NHG-grens € 61.000. NHG onderzoekt of de methodiek voor bepaling van de NHG-grens voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen voor 2026 aangepast kan worden.

Het kabinet zet er hard op in om zo snel mogelijk naar een productie van 100.000 woningen per jaar te komen, waarvan 2/3 betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. 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). Voor 2025 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op € 405.000. In 2025 wordt deze methodiek geëvalueerd en de uitkomsten hiervan worden meegenomen in de bepaling van de betaalbaarheidsgrens voor 2026.

Conclusie

Door de verhoging van de NHG-grens naar € 450.000 wordt geborgd dat veel consumenten, waaronder starters, toegang houden tot een

³ Hoge Buffers, Lage Drempels: Evaluatie Borgtochtpremiemethodiek NHG | Rapport | Rijksoverheid.nl

hypotheek met NHG. Door de verlaging van de NHG-premie naar 0,4% betalen consumenten die een hypotheek met NHG afsluiten minder premie.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer