

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000847931

Datum
21 oktober 2024

Opgesteld door
[REDACTED]

Samengewerkt met
ministerie Financiën

Bijlage(n)
9

Aan MVRO
Van Wonen

nota

Kamerbrief aanpassingen NHG en toetsingskader NHG

Aanleiding

Jaarlijks wordt de Kamer in het najaar geïnformeerd over aanpassingen bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor komend jaar. Dit betreft vooral de aanpassingen van de NHG-grens en de NHG-premie (borgtochtprovisie). Omdat dit jaar de systematiek waarmee de premie wordt berekend is aangepast, dient het toetsingskader Risicoregelingen goedgekeurd te worden in de MR.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met het voorleggen van het toetsingskader NHG en de bijbehorende aanbiedingsbrief in de MR en deze brief te ondertekenen.
- Akkoord te gaan met de Kamerbrieven aan beide Kamers over de aanpassingen NHG per 2025 en deze te ondertekenen.
- Akkoord te gaan met de goedkeuringsbrief aan NHG over de voorgestelde aanpassingen NHG per 2025 en deze te ondertekenen.
- De Kamerbrieven (inclusief toetsingskader, onderzoeksrapporten en eerdere nota) kunnen verstuurd worden na goedkeuring van het toetsingskader in de MR. Ook de goedkeuringsbrief aan NHG kan dan verstuurd worden.

Kern

- Conform de Risicoregeling Rijksoverheid is het toetsingskader voor NHG ingevuld. De concrete aanleiding voor het opstellen ervan is 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 NHG.
- In de Kamerbrief worden de aanpassingen in NHG per 2025 aangegeven:
 - De NHG-premie wordt per 2025 verlaagd van 0,6% naar 0,4%¹.
 - De NHG-grens wordt per 2025 van €435.000 verhoogd naar € 450.000.
 - De NHG-grens voor woonwagens wordt per 2025 verhoogd naar € 172.000 en standplaatsen naar € 61.000.
- In de Kamerbrief wordt ook ingegaan op de betaalbaarheidsgrens per 2025. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare

¹ De provisie voor de Hypotheekgarantie op Bonaire daalt ook naar 0,4%. Deze hoogte van de provisie is gelijk aan de NHG-provisie.

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.

Onze referentie
2024-0000847931
Datum
21 oktober 2024

Toelichting

In de vorige nota over NHG van september jl. bent u uitgebreid geïnformeerd over deze aanpassingen. Deze nota is ook toegevoegd.

Politieke context

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 worden².

Communicatie

Met name de verlaging van de NHG-premie is positief nieuws voor consumenten die een hypotheek met NHG afsluiten. Met communicatie wordt een persbericht afgestemd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief voor MR over toetsingskader NHG	
2	Toetsingskader NHG	
3	Kamerbrief aanpassingen NHG 2025 (Tweede Kamer)	
4	Kamerbrief aanpassingen NHG 2025 (Eerste Kamer)	
5	Rapport Ortec Finance: Aanpassingen premie opbouw en methodologie	
6	Rapport SEO: second opinion uitwerking aanbevelingen NHG	
7	Nota hoogte NHG-premie en NHG-grens 2025	
8	Brief van NHG met verzoek goedkeuring aanpassingen NHG 2025	

² Toezegging bij Voortzetting commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector d.d. 21 maart 2024 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

9	Brief met goedkeuring naar NHG	
---	--------------------------------	--

Onze referentie
2024-0000847931

Datum
21 oktober 2024