



Aan
Van

MVRO
Wonen

nota

nota bij Kamerbrief NHG

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
ja

Onze referentie
2022-0000546145

Datum
5 oktober 2022

Opgesteld door

Samengewerkt met
ministerie Financien, directie
Woningbouw

Bijlage(n)
2

Aanleiding

In deze Kamerbrief informeert u de Kamer over de hoogte van de NHG-kostengrens en de NHG-premie die per 2023 ingaan. Ook wordt ingegaan op de loskoppeling van de NHG-grens met de betaalbaarheidsgrens. Verder worden de uitkomsten van een extern uitgevoerd onderzoek naar de governance en bedrijfsvoering van NHG toegelicht.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de Kamerbrief en deze te ondertekenen.
- De antwoordbrief aan NHG over de kostengrens en premie te ondertekenen en te laten versturen.

Kern

- De NHG-kostengrens wordt per 2023 verhoogd naar €405.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 429.300.
- De NHG-kostengrens wordt gebruikt als betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. In de brief wordt aangegeven dat u de nieuwe NHG-grens wil loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens. Voor de provinciale afspraken en woondeals die nu gemaakt worden geldt sowieso nog de huidige €355.000. Voor een toekomstige herijking van de woondeals en voor toekomstige tranches van de WBI wordt onderzocht welke grens passend is.
- Indien de nieuwe betaalbaarheidsgrens moet worden meegenomen in de 5^e tranche WBI, dan kan het loket voor de 5^e tranche WBI niet in begin februari open, maar (op z'n vroegst) in de tweede helft van maart 2023. Een alternatief is dat de nieuwe betaalbaarheidsgrens geldt vanaf de 6^e tranche WBI, die opent in Q3 2023. Dan geldt voor de 5^e tranche WBI de nieuwe NHG-grens van 2023 van €405.000.
- Het onderzoek door EY bevestigt dat NHG haar governance op orde heeft. En dat de governance, op enkele normen na, voldoet aan een uitgebreid en voor NHG passend toetsingskader. Een bestuurlijke reactie van NHG op het rapport is bijgesloten bij de Kamerbrief.

Toelichting

- De hoogte van de NHG-kostengrens voor 2023 is op dezelfde wijze bepaald als voor de kostengrens van 2022. Hiermee wordt afgeweken van het eerdere voornemen om bij bepaling van de kostengrens van 2023 voor een nog

langere periode terug te kijken naar de huizenprijsontwikkeling. Het hanteren van een nog langere terugkijkperiode gaat namelijk ten koste van het bereik van NHG. Dit doordat de afgelopen jaren de huizenprijzen sterk zijn gestegen. In 2023 wordt de kostengrensmethodiek geëvalueerd. Hierna wordt besloten welke terugkijkperiode de komende jaren wordt gehanteerd bij de bepaling van NHG-kostengrens.

- De eenmalig door de consumenten aan NHG te betalen borgtochtprovisie blijft in 2023 ook 0.6%. In 2022 is deze verlaagd van 0.7% naar 0.6%. Met NHG en Financiën is afgesproken dat de provisie stabiel blijft. Van een aanpassing van de huidige provisie kan alleen sprake zijn als de theoretische (vooraf bepaalde) provisie onder de 0,5% of boven de 0,7% komt. De provisiesystematiek wordt ook in 2023 geëvalueerd.
- De NHG-kostengrens wordt gebruikt als betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Door de forse stijging van de NHG-kostengrens in 2023 heeft u in het Commissiedebat van 29 september jl. aangegeven de nieuwe NHG-grens los te willen koppelen van de betaalbaarheidsgrens. Voor de woondeals die begin volgend jaar worden afgesloten geldt sowieso nog de huidige NHG-grens van €355.000 als betaalbaarheidsgrens.
- Tot op heden wordt bij elke tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) de dan geldende NHG-kostengrens als bovengrens voor betaalbare koopwoningen gehanteerd. Om hiervan af te wijken moet het Besluit Woningbouwimpuls worden aangepast. Dit is vanwege wachttijden bij de Raad van State en nahangtijd bij de Kamer niet haalbaar voor februari 2023. Indien de nieuwe betaalbaarheidsgrenzen moeten worden gehanteerd in 5^e tranche WBI betekent dit dat die tranche later dan februari 2023 moet worden geopend. Indien de 5^e tranche WBI wel in februari wordt geopend, dan is de bovengrens voor betaalbare koopwoningen in de 5^e tranche de NHG-grens van 2023, namelijk €405.000. De nieuwe betaalbaarheidsgrens kan dan wel gelden in de 6^e tranche WBI. Er volgt nog een separate nota over de invulling en planning van de 5^e tranche WBI.
- We adviseren u op dit moment nog niet de grens van 355.000 als nieuwe betaalbaarheidsgrens vast te leggen. Voor de woondeals is dit nog niet nodig en voor de WBI willen we nog kijken of het al voor de vijfde tranche kan of pas voor de zesde tranche. Het vraagt nog nader denkwerk en uitzoekwerk hoe de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop kan worden vastgesteld. En hoe we dit de komende jaren kunnen herijken in relatie tot wat mensen kunnen betalen. De brief over de NHG-grens voor 2023 kan daar niet op wachten.
- Mede op verzoek van BZK heeft NHG in het afgelopen jaar een extern onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar haar governance en bedrijfsvoering. Hiervoor heeft het onderzoeksbureau EY eerst een specifiek voor NHG passend toetsingskader opgesteld. Dit is grotendeels gebaseerd op de Nederlandse Code Corporate Governance en aangevuld door interviews met experts en stakeholders. De conclusie is dat NHG haar governance goed op orde heeft.

Politieke context

Met Financiën en met NHG is overeengekomen om de hoogte van de NHG-kostengrens voor 2023 op dezelfde wijze te bepalen als de kostengrens van 2022. Er zijn diverse partijen in de Kamer die mogelijk een hogere kostengrens willen. Ook kan verwacht worden dat partijen als Vereniging Eigen Huis zal pleiten voor een verdere stijging van de kostengrens.

Onze referentie
2022-0000546145

Datum
5 oktober 2022

Communicatie

In de media is aandacht voor de hoogte van de kostengrens en provisie, aangezien dit van invloed is op de hypotheek van veel mensen. In overleg met NHG en de afdeling communicatie wordt een woordvoeringslijn en persbericht opgesteld.

Onze referentie

2022-0000546145

Datum

5 oktober 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	rapport externe toetsing van NHG governance	
2	brief NHG aan MVRO nav rapport externe toetsing van NHG governance	
3	Brief van NHG aan MVRO over wijziging kostengrens en provisie	
4	Antwoordbrief NHG over kostengrens en provisie	