

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 970

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 oktober 2022

De prijzen van koopwoningen stegen het afgelopen jaar tot recordhoogte terwijl de vraag naar betaalbare (koop)woningen onverminderd groot blijft. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Met een hypotheek met NHG lopen consumenten minder risico's op hun hypotheek en profiteren zij meestal van een rentekorting op de hypotheek. Ook faciliteert NHG woningbehoud en oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. Zo biedt NHG een vangnet op het moment dat huishoudens door baanverlies of echtscheiding niet meer aan de betalingseisen van hun hypotheekverstrekker kunnen voldoen. Daarnaast richt NHG zich op het mogelijk maken van verduurzaming van woningen en draagt zij bij aan betere processen in de hypotheekketen. Daarmee is NHG een belangrijke speler op de hypotheekmarkt.

In deze brief informeer ik u over de hoogte van de NHG-kostengrens en de borgtochtprovisie (de «premie») die per 1 januari 2023 ingaan. Ook licht ik de uitkomsten van een extern uitgevoerd onderzoek naar de governance en bedrijfsvoering van NHG toe.

Kostengrens wordt verhoogd naar € 405.000

De kostengrens wordt per 1 januari 2023 verhoogd naar € 405.000. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 429.300. Op dit moment bedraagt de kostengrens € 355.000 zonder energiebesparende voorzieningen en € 376.300 met energiebesparende voorzieningen. Door de forse verhoging van de NHG-kostengrens naar € 405.000 wordt het bereik van NHG komend jaar groter en blijft een NHG-hypotheek toegankelijk voor veel kopers van een woning.

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 huizenprijsontwikkeling¹. Het hanteren van een langere terugkijkperiode komt ten goede aan een stabielere ontwikkeling van de kostengrens, maar gaat ten koste van het bereik van NHG doordat de afgelopen jaren de huizenprijzen sterk zijn gestegen. Daarom is gekozen om voor de kostengrens van 2023 dezelfde terugkijkperiode te hanteren als in 2022. In 2023 wordt de kostengrensmethodiek geëvalueerd waarna wordt besloten welke terugkijkperiode de komende jaren wordt gehanteerd bij de bepaling van NHG-kostengrens.

De NHG-kostengrens wordt gebruikt als betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023 wil ik de nieuwe NHG-grens loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens. De (beschikbare) inkomens zijn namelijk het afgelopen jaar veel minder sterk gestegen dan de NHG-kostengrens, die de huizenprijsontwikkeling volgt. Voor de regionale woondeals die eind dit jaar en begin volgend jaar worden vastgesteld wordt, conform het programma Woningbouw, de huidige NHG-grens van € 355.000 gehanteerd als betaalbaarheidsgrens. Deze verandert dus niet door verhoging van de kostengrens naar € 405.000.

Borgtochtprovisie blijft 0,6%

In 2023 betalen woningkopers 0,6% provisie over de hoogte van hun hypotheek voor het afsluiten van NHG. De hoogte van de provisie blijft daarmee hetzelfde als in 2022. Met de provisiemethodiek die NHG hanteert, is het streven de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk te houden, maar niet hoger dan noodzakelijk. In de methodiek wordt onder andere gekeken naar de economische ontwikkelingen en naar de verwachte verliezen bij NHG. Bij een borgtochtprovisie van 0,6% in 2023 is het NHG-instrument toegankelijk voor consumenten. Tegelijk levert deze provisie voldoende inkomsten op voor NHG om het fondsvermogen op peil te houden voor mogelijke toekomstige verliesdeclaraties.

Extern onderzoek naar governance en bedrijfsvoering van NHG

NHG speelt een belangrijke rol bij de financiering van koopwoningen. Zij beheert een vermogen van zo'n € 1.6 miljard en staat voor ruim € 196 miljard garant.

Gelet op de verantwoordelijkheid en financiële positie van NHG hecht ik er veel waarde aan dat de bedrijfsvoering van NHG op orde is. Een gedegen en duurzame bedrijfsvoering komt uiteindelijk ten goede aan de missie en doelgroep van NHG. Aan EY is daarom gevraagd om een onafhankelijke toetsing uit te voeren naar de governance en bedrijfsvoering van NHG en te bezien of er nog verbeterpunten zijn. De uitkomsten van dit onderzoek en de reactie van het bestuur van NHG vindt u bijgesloten bij deze Kamerbrief.

Het onderzoek 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.² Van de door EY opgestelde 137 normen voldoet NHG er aan 131. Op basis van de toetsing zijn enkele aanbevelingen geformuleerd om volledig te voldoen aan de toetsingsnormen of ter verdere verbetering van de governance. De aanbevelingen worden

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 682.

² Het toetsingskader is gebaseerd op de Nederlandse Code Corporate Governance, aangevuld met normen uit onder andere de WNT, Code Goed Bestuur Publieke Dienstverleners en het COSO/ERM raamwerk.

gedaan op met name de thema's bestuur en toezicht en duurzaamheid. Zo zijn er nog mogelijkheden om duurzaamheid een meer integraal onderdeel te maken van de organisatie van NHG, bijvoorbeeld door het introduceren van duurzaamheidstrainingen voor bestuur en werknemers. Het bestuur van NHG verwelkomt de conclusie van het onderzoek dat de governance goed op orde is. Voor wat betreft de gedane aanbevelingen is NHG voornemens deze op te volgen. Mocht opvolging om wat voor reden dan ook niet mogelijk zijn, dan zal NHG uitleggen waarom niet tot opvolging overgegaan kon worden. Daarmee zal NHG het principe «pas toe of leg uit» hanteren. NHG wil een groot deel van de voor de hand liggende aanbevelingen nog voor het einde van 2023 doorgevoerd hebben.

Conclusie

Door de stijging van de NHG-kostengrens naar € 405.000 wordt geborgd dat verschillende groepen, zoals starters, ZZP-ers en flexwerkers, toegang houden tot een hypotheek met NHG. Tegelijk vind ik het belangrijk dat NHG ook een bijdrage levert aan andere verbeteringen in de hypotheekketen, zoals verduurzaming, digitalisering en woningbehoud. Ook is het goed te constateren dat onafhankelijk is bevestigd dat NHG haar governance op orde heeft.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge