



Evaluatie Kostengrens Methodiek

Juni 2023

Utrecht, juni 2023

Uitgevoerd door een gezamenlijke werkgroep van:

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Ministerie van Financiën
- NHG

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENTSAMENVATTING	5
1 AANLEIDING	8
2 ONDERZOEKSMETHODIEK	9
3 EVALUATIE	10
3.1 NHG EN MACRO-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN	10
3.1.1 NHG	10
3.1.2 Macro-economische ontwikkelingen	11
3.2 CIJFERS: EFFECT LANGERE TERUGKIJKPERIODE OP HOOGTE NHG-GRENS EN HET BEREIK	13
3.2.1 Terugkijkperiode en hoogte NHG-grens	13
3.2.2 Volatieler bereik	14
3.3 ANTICYCLISCH EFFECT	16
3.3.1 Macro-leencapaciteit en huizenprijzen	16
3.3.2 Transacties en huizenprijzen	17
3.4 STRUCTURELE BEREIK	18
3.5 EENVOUDIGE METHODIEK	18
3.6 DOEL NHG EN METHODIEK	19
4 CONCLUSIES	20
5 AANBEVELINGEN	21



TE KOOP

Wordt
dit jouw
huis?



Makelaarschap.nl

036 5221237



VERKOCHT



MANAGEMENTSAMENVATTING

Naar aanleiding van [onderzoek van het CPB](#) en [een interdepartementaal onderzoek](#) naar de cycliciteit van de woningmarkt is in 2020 ambtelijk onderzocht hoe de NHG-grens vormgegeven kan worden om bij te dragen aan [minder volatiliteit van de verkoopprijzen van koopwoningen](#).

Na ambtelijke analyse is in 2020 besloten een nieuwe NHG-grensmethodiek te gaan gebruiken. Samen met een aangepaste borgtochtprovisiemethodiek werd beoogd dat NHG zou bijdragen aan het beperken van de cycliciteit van de woningmarkt. Naast een stabiele en anticyclische werking van de NHG-grens zijn er nog twee voorwaarden gesteld aan de nieuwe methodiek ¹:

1. Een structureel gelijkblijvend bereik van NHG².
2. Een eenvoudige methodiek;

Destijds is er qua methodiek voor gekozen om de hoogte van de NHG-grens niet te baseren op de huizenprijsontwikkeling van 3 maanden, maar op een langere terugkijkperiode van de huizenprijzen van uiteindelijk 39 maanden vermenigvuldigd met een correctiefactor van 6 procent (hierna de "nieuwe NHG-grensmethodiek").

Door toepassing van de correctiefactor wordt rekening gehouden met de langjarige gemiddelde huizenprijsstijging, zodat het bereik van NHG structureel gelijk blijft ten opzichte van een methodiek met een terugkijkperiode van 3 maanden.

Het effect van de nieuwe NHG-grensmethodiek op de huizenprijzen is empirisch lastig vast te stellen.

Er zijn heel veel structurele en conjuncturele factoren die effect hebben op de huizenprijzen. Dit kan gaan om beleidsmaatregelen zoals de fiscale regelingen van de eigen woning (zoals de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait) en leennormen, maar ook factoren als de (hypotheek)renteontwikkeling, toenemende welvaart, bevolkingsgroei en de ontwikkeling van (nieuw) woningaanbod. Het is niet mogelijk gebleken om een empirisch effect van NHG – en in het bijzonder de nieuwe NHG-grensmethodiek in de periode 2020-2023 op de huizenprijzen – te onderscheiden van andere factoren. Daarom is gekozen voor een meer kwalitatieve benadering om het beoogde effect van de nieuwe NHG-grensmethodiek op de huizenprijzen in kaart te brengen. Hierbij is gekeken naar de doorwerking van de nieuwe NHG-grensmethodiek op het bereik van NHG en de (macro-)leencapaciteit van huishoudens. Een langere terugkijkperiode heeft namelijk invloed op het bereik van NHG en daarmee op de (macro-)leencapaciteit en huizenprijzen.

Het anticyclische effect van een langere terugkijkperiode op de huizenprijzen is beperkt. Een lange terugkijkperiode heeft theoretisch gezien een anticyclisch effect op de huizenprijzen via twee mechanismen: de (macro-)leencapaciteit en het aantal transacties. Een hypotheek met NHG resulteert, door lagere kapitaaleisen³, meestal in een rentekorting en daarmee in een hogere leencapaciteit. Als de markt een rentekorting van een hypotheek met NHG van 0,5% biedt, dan neemt de leencapaciteit met ongeveer 2,5% toe bij een hypotheek met NHG. Een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat de kostengrens bij (sterk) stijgende huizenprijzen achterblijft bij het gemiddelde en bij dalende prijzen juist hoger is. Dit resulteert in schommelingen in het bereik van NHG – bij (sterk) stijgende prijzen kunnen minder huishoudens aanspraak maken op een NHG-hypotheek en vice versa. In de periode 2020-2023

1 Vastgesteld in de stuurgroep NHG-grens en borgtochtprovisie 2021, september 2020.

2 Bereik gaat om het aandeel huizenkopers dat in aanmerking kan komen voor NHG.

3 Het effect van de NHG-grens op de hypotheekkapitaalmarkt is niet meegenomen.



was het bereik van NHG lager bij een terugkijkperiode van 27 maanden dan bij 3 maanden, omdat de prijzen fors stegen. Door het lagere bereik van NHG van maximaal 6%-punt (in vergelijking met het bereik bij terugkijkperiode van 3 maanden) in deze periode konden minder mensen een hypotheek met NHG afsluiten en kwamen hierdoor minder mensen in aanmerking voor de rentekorting. De macro-leencapaciteit lag daardoor tot maximaal 0,15% ($6\% \cdot 2,5\%$) lager in de afgelopen jaren door de langere terugkijkperiode. Aangezien er een sterke relatie is tussen de macro-leencapaciteit en huizenprijzen is de verwachting dat [het anticyclische effect op de huizenprijzen maximaal 0,15% is geweest](#). Het is niet mogelijk om empirisch vast te stellen of de nieuwe methodiek in de periode 2020-2023 heeft geleid tot minder transacties. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat de incidentele verhoging van de NHG-grens in 2009 [niet tot significant meer woningmarkttransacties heeft geleid](#).

Een langere terugkijkperiode zorgt voor een volatieler, maar anticyclisch bereik van NHG. De nieuwe NHG-grensmethodiek zorgt ervoor dat bij stijgende huizenprijzen, de NHG-grens sterker achterblijft bij de gemiddelde huizenprijs dan bij een kortere terugkijkperiode, waardoor minder huishoudens een NHG-hypotheek kunnen afsluiten. Bij dalende huizenprijzen is de NHG-grens met de nieuwe methodiek juist langere tijd hoger dan de gemiddelde huizenprijzen, waardoor meer huishoudens aanspraak kunnen maken op een NHG-hypotheek. Het bereik van NHG is in de periode 2020-2023 relatief lager met de nieuwe methodiek: een deel van de huishoudens kan NHG niet meer afsluiten. In de periode 2020-2023 stegen de huizenprijzen sterk en lag het bereik van NHG tot maximaal 6%-punt lager dan in de methodiek met een terugkijkperiode van 3 maanden. Het bereik van NHG wordt bij een langere terugkijkperiode dus volatieler.

Het structurele bereik van NHG is met de nieuwe methodiek lager door een relatief lage correctiefactor op de percentuele wijziging van de gemiddelde transactiepreisen van koopwoningen. De correctiefactor van 4% bij de huidige terugkijkperiode van 27 maanden is gebaseerd op een veronderstelde gemiddelde huizenprijsstijging van 4%. Dit is een onderschatting van de daadwerkelijke langjarige huizenprijsstijging. Over de periode 1995-2023 was de gemiddelde huizenprijsstijging 5,4%.

De methodiek met een langere terugkijkperiode is in combinatie met een correctiefactor complexer.

Een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat de kostengrens minder direct gelinkt is aan de actuele gemiddelde huizenprijs. Daarnaast kan bij een 'omslag' in de markt (overgang van prijsstijging naar prijsdaling) de kostengrens worden verhoogd terwijl huizenprijzen dalen. Beide effecten worden mogelijk als minder logisch beschouwd door de consument. Het gebruik van de correctiefactor in combinatie met een langere terugkijkperiode is logisch, maar maakt de methodiek iets complexer en is lastig uitlegbaar. Tegelijkertijd neemt de voorspelbaarheid van de hoogte van de NHG-grens toe bij een langere terugkijkperiode.

CONCLUSIES

Doelen	Resultaat evaluatie
1. Stabiël & anticyclisch	<ul style="list-style-type: none"> - Bij een langere terugkijkperiode neemt het anticyclische effect van de NHG-grens theoretisch gezien iets toe. Een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat in hoogconjunctuur minder huishoudens een hypotheek met NHG kunnen afsluiten en in laagconjunctuur juist meer. - Empirisch is het anticyclische effect op de huizenprijzen niet vast te stellen. Bij een kwalitatieve benadering heeft de NHG-grensmethodiek met een terugkijkperiode van 27 maanden naar schatting een effect van maximaal 0,15% op de huizenprijzen gehad ten opzichte van een terugkijkperiode van 3 maanden. Er blijkt geen effect van de NHG-grens op het aantal transacties.
2. Structureel bereik	<ul style="list-style-type: none"> - Hoe langer de terugkijkperiode, hoe volatieler het bereik van NHG. - Het structurele bereik van NHG ligt iets lager met de nieuwe NHG-grensmethodiek door een relatief lage correctiefactor.
3. Eenvoud	<ul style="list-style-type: none"> - Een langere terugkijkperiode kan minder logisch over komen doordat de NHG-grens verder achterloopt op de huizenprijzen en doordat bij een 'omgeslagen' markt de kostengrens nog kan stijgen terwijl prijzen dalen. - Een langere terugkijkperiode zorgt voor meer voorspelbaarheid van de kostengrens. - De correctiefactor maakt de methodiek iets complexer.

1 AANLEIDING

De NHG-kostengrens (hierna NHG-grens) bepaalt de maximale hypotheekwaarde die onder de garantie valt. Tot en met 2020 werd de NHG-grens bepaald door het driemaandelijks gemiddelde van de huizenprijzen in de maanden juni, juli en augustus van het jaar ervoor. De ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK) hebben met NHG in 2020 een nieuwe methodiek opgezet met een langere terugkijkperiode voor een stabiele en anticyclische werking. Deze methodiek wordt nu geëvalueerd.

Aanleiding voor een nieuwe NHG-grensmethodiek in 2020 was [een onderzoek van de CPB](#) en een [interdepartementaal onderzoek](#) naar de cycliciteit van de woningmarkt. Het doel van beide onderzoeken was om mogelijkheden in kaart te brengen om [de stabiliteit van de woningmarkt, op termijn, te vergroten](#). NHG is één van de variabelen die mogelijk voor een stabielere woningmarkt kan zorgen.

Naar aanleiding van deze onderzoeken is in 2020 onderzocht hoe een stabiele NHG-grens vormgegeven kan worden. Samen met een aangepaste borgtochtprovisiemethodiek moest dat ervoor zorgen dat de stabiliteit van de woningmarkt verder toeneemt.

De nieuwe NHG-grensmethodiek is in datzelfde jaar uitgewerkt en ingevoerd. De NHG-grens wordt vanaf dan vastgesteld door de hoogte van de NHG-grens (geleidelijk) te baseren op een langere terugkijkperiode van de huizenprijzen. De terugkijkperiode zou van 3 maanden jaarlijks oplopen met 12 maanden en uiteindelijk uitkomen op 39 maanden, waarbij oplopend een correctiefactor van 6% zou worden toegepast.

Met deze aanpassingen zou NHG meer bijdragen aan de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. Er moest ook worden gehouden op de uitruil tussen de toegankelijkheid van NHG en (macro-financiële) stabiliteit op korte termijn. In de Kamerbrief is aangegeven dat het belangrijk is dat de effecten van deze maatregelen goed gemonitord worden en ook te hebben voor moment van invoering als er nagedacht wordt over verdergaande maatregelen om de cycliciteit van woningprijzen te verminderen.

Bij de invoering van de nieuwe NHG-grensmethodiek in 2020 is afgesproken om deze na drie jaren, in 2023, te evalueren. In 2022 is besloten om de terugkijkperiode van 27 maanden in combinatie met een correctiefactor van 4% te handhaven voor de bepaling van de kostengrens van 2023. In het najaar van 2023 wordt, na de evaluatie, een besluit genomen over de kostengrensmethodiek en de NHG-grens van 2024.

Tegelijk aan deze evaluatie vindt ook een evaluatie plaats van de borgtochtprovisiemethodiek. Beide onderzoeken vormen op die onderwerpen een evaluatie van het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van NHG.

2 ONDERZOEKS- METHODIEK

In deze evaluatie wordt de doeltreffendheid en doelmatigheid⁴ van de in 2020 aangepaste NHG-grens-methodiek getoetst. De lengte van de terugkijkperiode en correctiefactor zijn bepalend in de methodiek en daarmee belangrijke begrippen in deze evaluatie. De NHG-grens is afgeleid van de gemiddelde transactieprijs van aan particulieren verkochte woningen die het CBS maandelijks publiceert. Of dit gemiddelde een goed anker is voor de NHG-grens is geen vraag in deze evaluatie.

Voor de aanpak is zoveel mogelijk de [regeling periodiek evaluatieonderzoek \(RPE\)](#) gevolgd. [De begrotingsregels risicoregelingen](#), waaronder NHG valt, worden als uitgangspunt aangehouden.

Het RPE schrijft voor dat bij een evaluatie naar twee factoren wordt gekeken:

1. **Doeltreffendheid** is de mate waarin de doelstellingen gerealiseerd worden dankzij het ingezette beleid en met zo min mogelijk ongewenste neveneffecten.
2. **Doelmatigheid** is de mate waarin de prestaties en effecten van de methodiek tegen de laagst mogelijke inzet van (financiële) middelen en ongewenste neveneffecten worden bewerkstelligd, dan wel de mate waarin met de inzet van een bepaalde hoeveelheid (financiële) middelen de maximale prestaties en effecten van beleid worden gerealiseerd tegen zo min mogelijk ongewenste neveneffecten.

Bij de vaststelling van de NHG-grens worden geen financiële middelen gebruikt, daarom is de doelmatigheid van de NHG-grens irrelevant. De operationele uitvoeringskosten van NHG zijn verrekend in de borgtochtprovisiemethodiek die in deze evaluatie buiten scope is. Deze evaluatie is gericht op de doeltreffendheid van de nieuw methodiek van de NHG-grens.

⁴ Zie art. 1.1 van de [Regeling periodiek evaluatieonderzoek 2022 op overheid.nl](#) voor een definitie van beide begrippen

3 EVALUATIE

3.1 NHG EN MACRO-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

3.1.1 NHG

60% van de Nederlandse huishoudens woont in een koophuis. Ongeveer 56% van het aantal koopwoningen in Nederland valt bij aankoop binnen de NHG-grens. [Daarvan nam ongeveer 40%-punt een hypotheek met NHG af in 2021.](#)

NHG is in 1993 opgericht en in 1995 is de eerste garantie verstrekt. Iedereen die een woning aankoopt binnen de NHG-grens kan een hypotheek afsluiten die meer bescherming en een vaste risicoklasse geeft met (over het algemeen) rentekorting. Met een hypotheek met NHG kan de restschuld die ontstaat bij gedwongen verkoop vereffend worden. NHG speelt samen met de geldverstrekker steeds eerder in op financieel kwetsbare situaties van woningeigenaren.

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. NHG draagt daarmee bij aan een betaalbare en toegankelijke woningmarkt. In het in 2019 vastgestelde beleidskader, is beschreven dat de NHG-grens en borgtochtprovisie worden ingezet om de risico's prudent en evenwichtig te beheersen (stabiel en anticyclisch) en om tegelijkertijd de missie uit te voeren. Met de NHG-grens wordt de grootte van de doelgroep bepaald en is daarmee direct van invloed op het marktaandeel en de financiële positie van NHG.

NHG speelt een aanjagende en normerende rol in de hypotheeksector door de voorwaarden en normen die NHG hanteert en vaak worden overgenomen door hypotheekverstrekkers. NHG zet zich in om de toegang van kwetsbare groepen in de maatschappij tot een koopwoning te bevorderen en voor het voorkomen en oplossen van financieel kwetsbare situaties bij mensen met een koopwoning. Voldoende bereik van NHG is van belang om deze aanjagende en normerende rol in de hypotheeksector te kunnen spelen.

Voor investeerders in Nederlandse hypotheek geeft NHG een zeer hoge kredietkwaliteit, waarmee de koopwoningmarkt stabiel en aantrekkelijker blijft⁵. Geldverstrekkers hebben lagere kapitaalkosten op hypotheek met NHG vanuit Basel. Dit resulteert over het algemeen in een rentekorting voor de consument. Gemiddeld was deze korting 0,5%.

De NHG-grens wordt vaak in het nieuws en politiek besproken en wordt in de markt gezien als een grens voor koopwoningen die maximaal door een gemiddeld Nederlandse gezin gekocht kan worden⁶.

Sinds NHG actief is in 1995 zijn er in totaal zo'n 2,5 miljoen NHG-garanties afgegeven, waarvan er ongeveer 1,4 miljoen in 2023 actief zijn. NHG keerde in de jaren na de financiële crisis 24.000 verliesdeclaraties uit ter waarde van € 865 mln. In 2021 is dat aantal uitgekeerde verliesdeclaraties gedaald naar € 0,3 mln. en in 2022 verder naar € 0,05 mln.

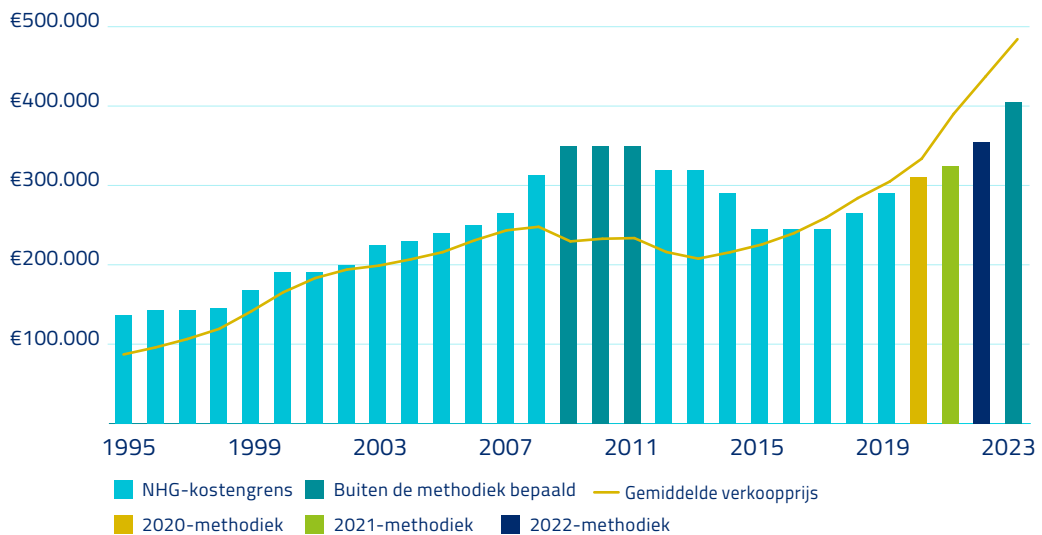
5 Zie bijvoorbeeld [Allianz Dutch Mortgage Fund](#) en [PDF Financial Investigator p43/44](#)

6 Zie bijvoorbeeld [infinance.nl: VEH roept op tot forse verhoging NHG-grens, de Motie van de leden Tony van Dijck en Kops](#) en de [Motie van het lid Koerhuis](#).

Als NHG niet meer aan haar verplichtingen uit hoofde van de afgesloten borgtochtovereenkomsten kan voldoen, dan staat de Rijksoverheid garant met een achtergestelde lening. Opgeteld staat NHG eind 2022 garant voor een hypotheeklast van circa € 195 mld. NHG bouwt sinds de oprichting een garantievermogen op dat in 2022 verder toegenomen is tot € 1,63 mld.

Figuur 1 laat de NHG-grens en de vaststellingswijze door de jaren heen zien ten opzichte van de gemiddelde verkoopprijs. De NHG-grens volgt in enige mate de gemiddelde verkoopprijs met grotere verschillen in de jaren 2009-2014 en na 2019.

FIGUUR 1: NHG-KOSTENGRENS EN VASTSTELLINGSWIJZE VAN 1995-2023 MET DE GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS VAN KOOPWONINGEN IN NEDERLAND (CBS, NHG - FEBRUARI 2023)



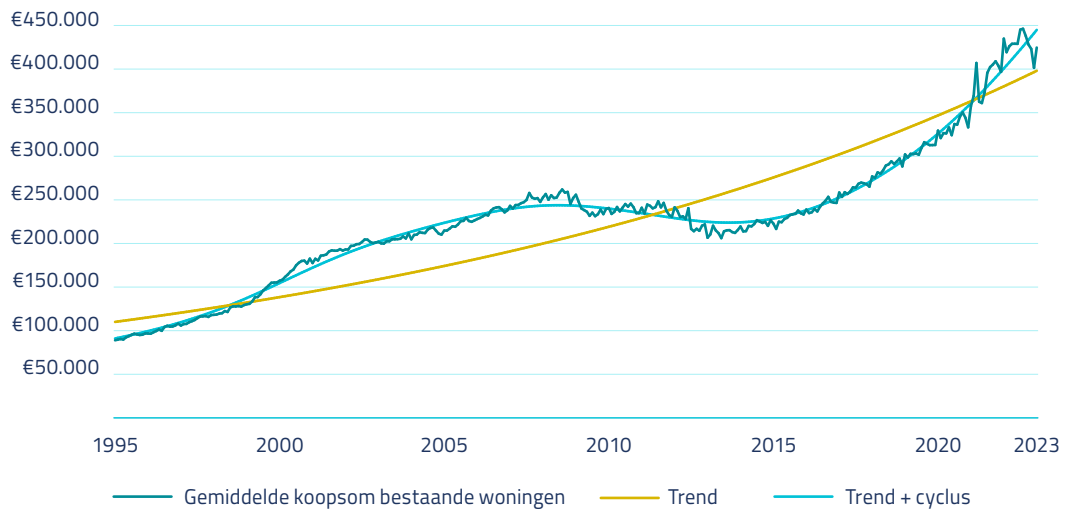
De NHG-grens en de borgtochtprovisie maken onderdeel uit van het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van NHG (het risicoraamwerk). Dit beleid zorgt ervoor dat enerzijds de risico's zo goed mogelijk beheerst worden en anderzijds dat het instrument haar effect voldoende maakt in de koopwoningmarkt, en er daardoor minder woningeigenaren in financiële moeilijkheden komen en bij calamiteiten een restschuld overhouden.

3.1.2 Macro-economische ontwikkelingen

De periode 2020-2023 kent een kantelpunt op de woningmarkt. Sinds het vorige dal in 2013 zijn de prijzen van koopwoningen fors gestegen. In januari 2022 waren de prijzen van bestaande koopwoningen bijna 91 procent hoger dan medio 2013, [vooral gedreven door rente- en inkomensontwikkelingen](#). Door de oplopende hypotheekrente en verminderde economische vooruitzichten koelt de woningmarkt sinds de zomer van 2022 af. De huizenprijzen laten sindsdien een lichte daling zien. Woningen staan langer te koop en kopers hebben hierdoor een ruimere keuze aan woningen. Ook daalt het aantal overbiedingen en de hoogte daarvan. [In mei 2023 waren de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 5,6 procent lager dan in mei 2022](#).

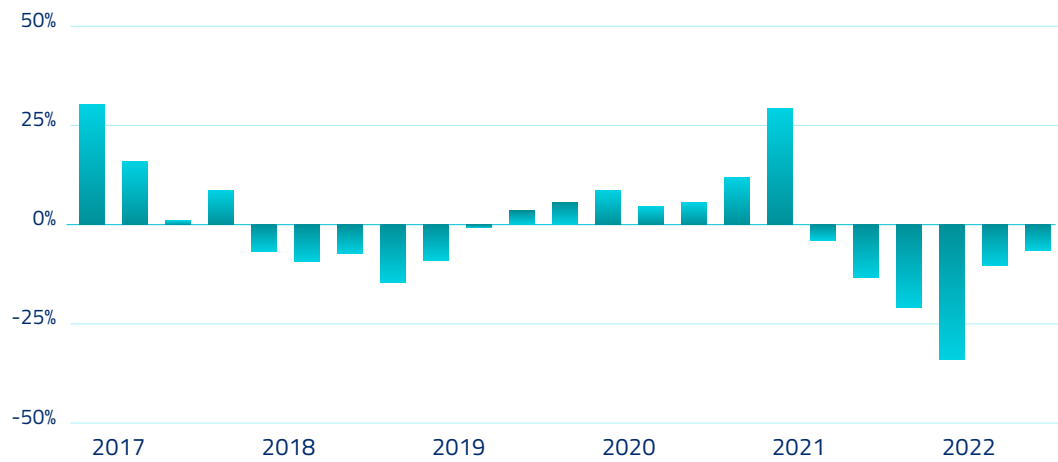
Onderstaande figuur geeft de gemiddelde huizenprijs en trend (+cyclus) van de huizenprijzen weer.

FIGUUR 2: CYCLICITEIT EN TREND VAN DE HUIZENPRIJZEN (CBS, NHG, FEBRUARI 2023)



[Het aantal transacties op de koopwoningmarkt is in de periode 2020-2023 afgenomen.](#) Na een aantal jaren van stijging van het aantal transacties sinds 2013 is vanaf 2021 het aantal transacties van bestaande koopwoningen afgenomen ten opzichte van de periode ervoor, zoals onderstaande grafiek laat zien.

FIGUUR 3: TRANSACTIES BESTAANDE KOOPWONINGEN (CBS, KADASTER, 2023)



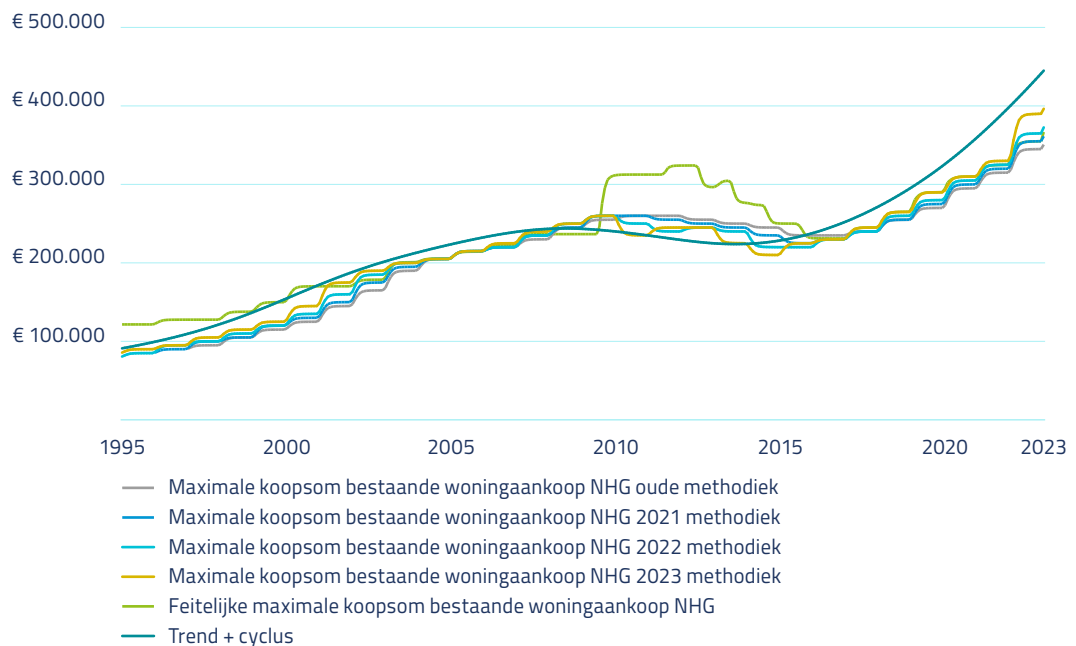
3.2 CIJFERS: EFFECT LANGERE TERUGKIJKPERIODE OP HOOGTE NHG-GRENS EN HET BEREIK

3.2.1 Terugkijkperiode en hoogte NHG-grens

Het beoogde doel van de aanpassingen in de NHG-grensmethodiek is om bij te dragen aan een stabiele en anticyclische werking op de woningmarkt. Door een langere terugkijkperiode te hanteren voor de bepaling van de hoogte van de NHG-grens, werken recente huizenprijsontwikkelingen minder direct door in de hoogte van de grens (dan bij een terugkijkperiode van 3 maanden). Bij stijgende huizenprijzen stijgt de NHG-grens minder snel mee. Bij dalende huizenprijzen is het effect omgekeerd: de NHG-grens blijft relatief hoger dan de daling van de huizenprijzen, waardoor het bereik toeneemt en meer huishoudens aanspraak maken op een hypotheek met NHG.

Onderstaande figuur laat de kostengrens zien die bij de verschillende terugkijkperiodes zou horen. Te zien is dat bij de sterke stijging van de huizenprijzen in de afgelopen jaren, de NHG-grens achterblijft bij de gemiddelde huizenprijs. Hoe langer de terugkijkperiode hoe meer de NHG-grens achterblijft. In tijden van dalende huizenprijzen is dit effect omgekeerd.

FIGUUR 4: DECOMPOSITIE GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS AANGEKOCHTE WONINGEN EN NHG-GRENS O.B.V. VAN DE VIER METHODIEKEN



In onderstaande tabel is de hoogte van de NHG-grens weergegeven bij de verschillende terugkijkperiodes, inclusief bijbehorende correctiefactor. Te zien is dat de lengte van de terugkijkperiode een verschil van €50.000 in de hoogte van de NHG-grens kan betekenen.

Tabel 1 - Verschil in bereik en macro-leencapaciteit per methodiek

Terugkijkperiode	Correctiefactor	NHG-grens 2023
3 maanden	-	€ 440.000
15 maanden	2%	€ 425.000
27 maanden	4%	€ 405.000
39 maanden	6%	€ 390.000

3.2.2 Volatieler bereik

Een langere terugkijkperiode resulteert in een volatieler bereik van NHG. Het gemiddelde bereik van NHG over de jaren 1995 tot 2023 is 56%, zie figuur 5. Het gemiddelde bereik lag in 2022 met een terugkijkperiode van 3 maanden met een gemiddelde van 49% significant lager (-7%-punt). Het bereik van de nieuwe methodiek met 27 maanden is nog lager met 43% in 2022 (-13%-punt).

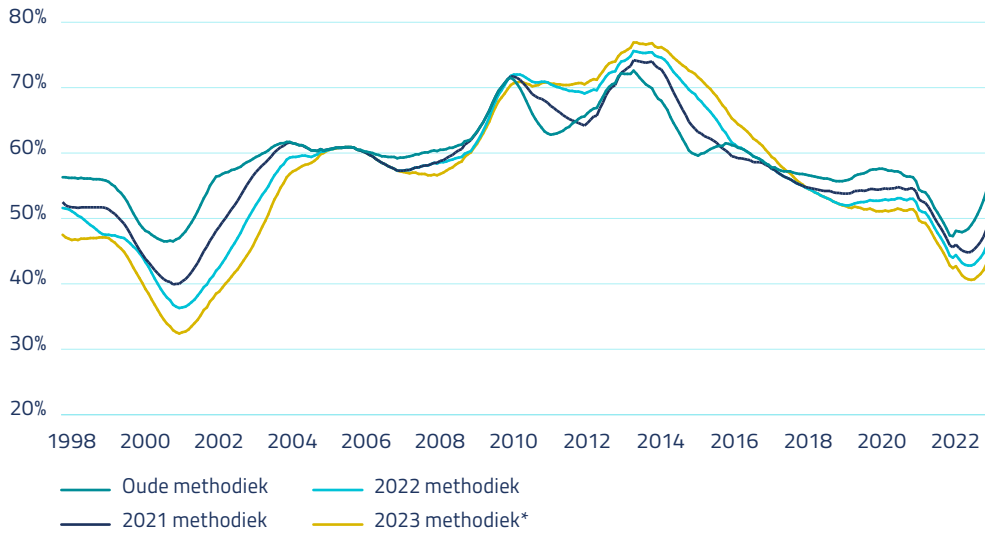
FIGUUR 5: AANDEEL DOOR PARTICULIEREN AANGEKOCHE BESTAANDE WONINGEN

Aandeel van het aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen binnen de door de NHG-kostengrens bepaalde maximale koopsom t.o.v. het totaal aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen. Kostengrens o.b.v. datum bindend aanbod



Bij een lange terugkijkperiode werken huizenprijsontwikkelingen trager door in de NHG-grens en daardoor in het bereik van NHG. De volatiliteit in het bereik van NHG wordt dus groter. In figuur 6 is dit weergegeven. Bij een terugkijkperiode van 3 maanden blijft het bereik tussen de 73% en 47% (varieert max 26%-punt). Bij een terugkijkperiode van 39 maanden blijft het bereik tussen de 77% en 40% (varieert 37%-punt). Rond de eeuwwisseling was de volatiliteit van NHG met een langere terugkijkperiode van 39 maanden nog groter geweest (lag rond de 33%), terwijl deze bij een terugkijkperiode van 3 maanden op 47% lag. Bij omslagpunten op de woningmarkt ligt het bereik juist relatief laag (bij omslag naar daling), of hoog (bij omslag naar stijging). Bij een langere terugkijkperiode ligt bij het omslagpunt van stijging naar daling in huizenprijzen het bereik relatief laag en duurt het wel even voordat deze hoger ligt dan de NHG-grens die wordt bepaald op basis van 3 maanden. Bij een langere terugkijkperiode ligt bij het omslagpunt van daling naar stijging in de huizenprijzen het bereik relatief hoog en duurt het wel even voordat deze lager ligt dan de NHG-grens die wordt bepaald op basis van 3 maanden. Na de vorige crisis in 2008 en 2009 werd dit na 4 jaar bereikt.

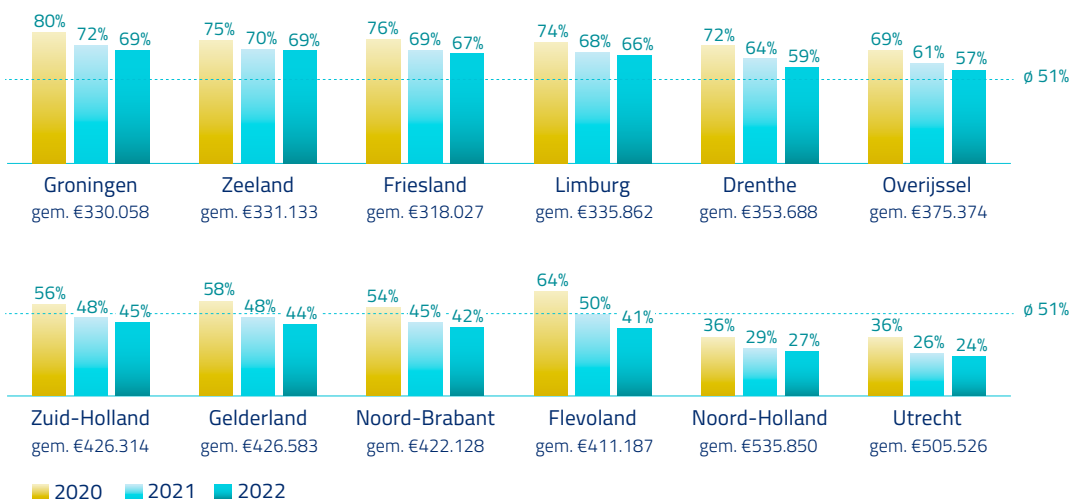
FIGUUR 6: DECOMPOSITIE VAN DE VERSCHILLEN IN BEREIK O.B.V. VIER VERSCHILLENDE METHODIEKEN VAN DE NHG-GRENS



Het bereik is door marktomstandigheden verschillend in de provincies. Historisch zijn de gemiddelde huizenprijzen in de provincies in de bovenste rij figuur 7 het laagst en in de onderste rij het hoogste. Daarmee is het bereik van NHG traditioneel in de provincies op de onderste rij het laagst. Door marktomstandigheden en stijging van de woningprijzen is het bereik van NHG in de afgelopen 3 jaren in de provincies op de onderste rij het sterkst afgenomen, tot -20% in Flevoland. In de jaren van de nieuwe methodiek is het bereik in alle provincies afgenomen.

FIGUUR 7: REGIONALE SPREIDING EN POTENTIËLE MARKT

Aandeel door particulieren aangekochte bestaande woningen met koopsom binnen NHG-kostengrens t.o.v. totaal aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen.



3.3 ANTICYCLISCH EFFECT

3.3.1 Macro-leencapaciteit en huizenprijzen

Het (anticyclische) effect van de gewijzigde NHG-grensmethodiek op de huizenprijzen is lastig vast te stellen. Er zijn heel veel structurele en conjuncturele factoren die effect hebben op de verkoopprijs van koopwoningen. Dit kan gaan om beleidsmaatregelen zoals de fiscale regelingen van de eigen woning (zoals de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait), maar ook door periodes van lage rente, toenemende welvaart en meer of minder aanbod. Het is daarom ook onmogelijk om het algemeen effect van NHG als instrument op de huizenprijzen te onderscheiden van andere factoren⁷. Daarom is gekozen voor een meer kwalitatieve benadering om het beoogde effect van de gewijzigde NHG-grensmethodiek op de huizenprijzen in kaart te brengen. Hierbij is gekeken naar de doorwerking van de nieuwe NHG-grensmethodiek op het bereik van NHG en de (macro-)leencapaciteit van huishoudens. Een langere terugkijkperiode heeft namelijk invloed op het bereik van NHG en daarmee op de (macro-)leencapaciteit en huizenprijzen. In de periode 2020-2023 lag door de langere terugkijkperiode het bereik tot 6%-punt lager dan bij een terugkijkperiode van 3 maanden.

Een hypotheek met NHG resulteert in een iets hogere leencapaciteit door een vaste risicoklasse met bijbehorende hypotheekrente. De relatie tussen NHG en de verkoopprijs van koopwoningen zit in het renteverskil tussen een hypotheek met en zonder NHG. Een hypotheek met NHG kent doorgaans een lagere rente door de garantie – geldverstrekkers hebben door Europese richtlijnen lagere kapitaalkosten op leningen met een NHG en hebben minder risico om met een restschuld te zitten na gedwongen verkoop. Geldverstrekkers kennen aan een hypotheek met NHG één vaste risicoklasse toe. Een lagere hypotheekrente zorgt voor een hogere leencapaciteit en kan daarmee een positief effect hebben op de verkoopprijs van koopwoningen. De rente van een hypotheek met NHG ligt gemiddeld over de jaren 1995-2023 ongeveer 0,5% lager dan een hypotheek met LTV van 100% en zonder NHG. In de jaren van de nieuwe NHG-grensmethodiek was het verschil door de lage rentes erg klein.

Met NHG neemt de leenruimte gemiddeld met 2,5% toe. Door een rentekorting van 0,5% betaald iemand bv. 4% i.p.v. 4,5% rente. De maximale leenruimte bij een rente van 4% dan bij een rente van 4,5%, is 2,5% groter. Bv. een huishouden van twee keer modaal kan bij een rente van 4,5%, maximaal € 366k lenen. Bij een rente van 4% kan dit huishouden € 375k lenen.

Het macro-effect van NHG op de leenruimte de afgelopen jaren is maximaal 0,15%. De maximale extra leenruimte van gemiddeld 2,5% * verschil in bereik van 6% = 0,15% extra leenruimte op macroniveau. Dit effect ligt meestal lager, voornamelijk omdat het rentevoordeel niet altijd 0,5% is, omdat mensen niet altijd een hoge LTV hebben. Stel dat de leenruimte zich één-op-één doorvertaalt in de huizenprijzen dan is het maximale effect 0,15%. Hierbij zal het effect op de huizenprijzen rond de NHG-grens hoger zijn. Dit effect ontstaat vooral bij consumenten die rond de maximale hoogte van de NHG-grens een woning kopen.

⁷ Zie bijvoorbeeld [evaluatie van SEO over schenkingsvrijstelling eigen woning](#), waarin geen meetbaar effect op de huizenprijzen is gevonden (seo.nl)

Aangezien er een sterke relatie is tussen de macro-leencapaciteit en huizenprijzen⁸ is de verwachting dat het anticyclische effect op de huizenprijzen maximaal 0,15% is geweest. De anticyclische werking van de NHG-grens loopt via de leencapaciteit. Dit resulteert in een lager bereik wat een klein remmend effect heeft op de verkoopprijs van koopwoningen door iets minder extra leencapaciteit.

Tabel 2 - Verschil in bereik en macro-leencapaciteit per methodiek

Terugkijkperiode	Bereik aug. 2022 ⁹ (t.o.v. gemiddeld bereik van 56%)	Macro-leencapaciteit (t.o.v. bereik van 56%)
3 maanden	-7%	-0,18
15 maanden	-11%	-0,28
27 maanden	-13%	-0,33
39 maanden	-15%	-0,38

3.3.2 Transacties en huizenprijzen

De hoogte van de NHG-grens zou in theorie ook een effect kunnen hebben op het aantal transacties op de woningmarkt en daarmee ook een anticyclisch effect kunnen hebben. Bij een dalende woningmarkt kan een hypotheek met NHG meer vertrouwen geven en eraan bijdragen dat huishoudens toch een woning durven te kopen. Theoretisch kan een hoger bereik van NHG in een dalende markt (en omgekeerd) dan anticyclisch werken. En omgekeerd kan een lagere NHG-grens in een opkomende markt ervoor zorgen dat minder huishoudens een hypotheek afsluiten, omdat zij niet in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG. Dit zou het aantal transacties kunnen verminderen en een remmend effect op de huizenprijzen hebben.

Uit verschillende onderzoeken blijkt er geen significante relatie te zijn tussen een (extra) verhoging van de NHG-grens en het aantal transacties. [Zo concludeert SEO](#) dat er geen relatie is met de extra verhoging van de NHG-grens in de financiële crisisjaren (2007-2012) en het aantal transacties op de woningmarkt. Ook Mocking et al. (2016) vinden in [hun analyse op basis van woningmarkt transacties](#) tussen juli 2008 en juni 2010 geen significante effecten op de transacties. De verhoging van de NHG-grens is ook niet of nauwelijks zichtbaar in het aantal woningverkoop. [Het CPB \(maart 2020\) sluit zich hierbij aan](#) en geeft aan dat er geen bewijs is dat de verhoging van de NHG-grens in de financiële crisisjaren heeft bijgedragen aan meer transacties.

8 [Analyse Financieringsruimte en huizenprijzen](#) (dnb.nl)

9 Dit is het moment waarop de verschillen in het bereik het hoogst was o.b.v. de verschillende terugkijkperiodes

3.4 STRUCTURELE BEREIK

Om het bereik van NHG structureel gelijk te houden is gekozen voor een langere terugkijkperiode in combinatie met een correctiefactor. Omdat huizenprijzen gemiddeld genomen stijgen, zou een langere terugkijkperiode zonder correctiefactor leiden tot een lager gebruik van NHG. Daarom is gekozen om bij elke verlenging van de terugkijkperiode van 12 maanden een correctiefactor van 2% te hanteren. Zo wordt de correctiefactor 2% gehanteerd bij een terugkijkperiode van 15 maanden en 4% bij een terugkijkperiode van 27 maanden (en 6% bij 39 maanden).

De correctiefactor is gebaseerd op de gemiddelde stijging van de huizenprijzen. Een gemiddelde huizenprijsstijging van 4% correspondeert met een correctiefactor van 2% per 12 maanden. Bij de bepaling van de correctiefactor is gekeken naar de gemiddelde huizenprijsontwikkeling in de periode 1995 tot 2020. De gemiddelde huizenprijsontwikkeling in die periode was net geen 5%. Er is toen gekozen voor een (naar beneden) afgeronde correctiefactor van 2% per 12 maanden. Hierbij speelde ook mee dat door corona er veel onzekerheid was over de ontwikkeling van de huizenprijzen.

In de periode 2020-2023 zijn de huizenprijzen sterk gestegen. Hierdoor ligt de gemiddelde stijging van de huizenprijzen over de periode 1995-2023 op 5,4%. De veronderstelde gemiddelde huizenprijsstijging van 4% is daarmee een onderschatting van de werkelijke ontwikkeling van de huizenprijzen in deze periode. Door de relatief laag gekozen correctiefactor is het structurele bereik van NHG iets lager geworden.

3.5 EENVOUDIGE METHODIEK

De voorspelbaarheid van de hoogte van de NHG-grens is toegenomen. Bij een lange terugkijkperiode is de hoogte van de NHG-grens al maanden redelijk zeker (met marge van € 5k). De systematiek op basis van de huizenprijzen bij CBS over alleen de drie maanden juni, juli en augustus had als nadeel dat uitslagen in huizenprijzen per maand soms erg volatiel zijn (kan € 20k schelen per maand), waardoor het tot het laatste moment onzeker is hoe hoog deze wordt.

De nieuwe systematiek met een langere terugkijkperiode in combinatie met een correctiefactor is iets complexer. Er zijn meer variabelen. De technische uitvoering en berekening is lastiger. Een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat de kostengrens minder direct gelinkt is aan de actuele gemiddelde huizenprijs. Daarnaast kan bij een 'omslag' in de markt (overgang van prijsstijging naar prijsdaling) de kostengrens worden verhoogd terwijl huizenprijzen dalen. Beide effecten worden mogelijk als minder logisch beschouwd door de consument. Het gebruik van de correctiefactor in combinatie met een langere terugkijkperiode is logisch, maar maakt de methodiek iets complexer en is lastig uitlegbaar.



3.6 DOEL NHG EN METHODIEK

Het doel van NHG is om woningeigenaren in kwetsbare situaties te beschermen en om de toegang tot de koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen te vergroten. Is er een relatie tussen een methodiek met een langere terugkijkperiode en dit doel van NHG?

In de methodiek zit een afweging tussen een anticyclische werking van de NHG-grens en een stabiel bereik van NHG. Bij een langere terugkijkperiode neemt de anticyclische werking van de NHG-grens toe, maar tegelijkertijd neemt de volatiliteit in het bereik toe. Het structurele bereik van NHG wordt geborgd bij een langere terugkijkperiode door een correctiefactor te gebruiken.

Bij de huidige lange terugkijkperiode geef je mensen weinig bescherming op het hoogtepunt van de markt. Er komen minder mensen in aanmerking voor een hypotheek met NHG bij een omslagpunt (van stijging naar daling) terwijl deze consumenten het juist erg nodig kunnen hebben. Bij een stijging van de huizenprijs zou de instroom voor hypotheek met NHG hoog moeten zijn om er zodoende bij economisch weerbarstige tijden (en mogelijk een daarbij behorende daling van de huizenprijzen) voor koopwoning-eigenaren die in een kwetsbare situatie belanden te kunnen zijn. Het is moeilijk om iets te zeggen over de omvang van dit effect.

4 CONCLUSIES

In deze evaluatie is gekeken naar de doeltreffendheid van de in 2020 afgesproken NHG-grensmethodiek. De evaluatie brengt in kaart in hoeverre deze methodiek bijdraagt aan de drie doelen: 1) stabiele en anticyclische werking, 2) structureel gelijkblijvend bereik en 3) eenvoudige methodiek.

Het anticyclische effect van een langere terugkijkperiode op de huizenprijzen is beperkt.

Empirisch gezien is het effect van de nieuwe NHG-grensmethodiek op de huizenprijzen lastig vast te stellen. Er zijn veel structurele en conjuncturele factoren die effect hebben op de huizenprijzen. De NHG-grensmethodiek met een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat bij stijgende huizenprijzen, de NHG-grens sterker achterblijft bij de gemiddelde huizenprijs dan bij een kortere terugkijkperiode. Hierdoor kunnen minder huishoudens een NHG-hypothek afsluiten. Bij dalende huizenprijzen is de NHG-grens met de nieuwe methodiek juist langere tijd hoger dan de gemiddelde huizenprijzen, waardoor meer huishoudens aanspraak kunnen maken op een NHG-hypothek. De langere terugkijkperiode resulteert hierdoor in een volatieler bereik van NHG. Met een eenvoudige berekening van de doorwerking van een langere terugkijkperiode op het bereik en de (macro-) leencapaciteit van huishoudens is geschat dat het anticyclische effect op de huizenprijzen maximaal 0,15% is geweest in de periode 2020-2023.

Het structurele bereik van NHG is met de nieuwe methodiek lager door een relatief lage correctiefactor op de percentuele wijziging van de gemiddelde transactiepreisen van koopwoningen.

De correctiefactor van 4% bij de huidige terugkijkperiode van 27 maanden is gebaseerd op een veronderstelde gemiddelde huizenprijsstijging van 4%. Dit is een onderschatting van de daadwerkelijke langjarige gemiddelde huizenprijsstijging. Voor de periode 1995-2023 komt de gemiddelde huizenprijsstijging uit op afgerond 5%.

De methodiek met een langere terugkijkperiode is in combinatie met een correctiefactor complexer.

Een langere terugkijkperiode zorgt ervoor dat de NHG-grens minder direct gelinkt is aan de actuele gemiddelde huizenprijs. Tegelijkertijd neemt de voorspelbaarheid van de hoogte van de NHG-grens toe bij een langere terugkijkperiode.

De conclusie op basis van bovenstaande geëvalueerde drie doelen is dat de NHG-grensmethodiek grotendeels doeltreffend is.

De methodiek met een terugkijkperiode van 27 maanden heeft een anticyclische werking, zij het in beperkte mate. Er is sprake van een afruil tussen de anticyclische werking en de volatiliteit in het bereik van NHG. Het structurele bereik van NHG wordt met de correctiefactor grotendeels gewaarborgd, zij het dat deze correctiefactor iets te laag is om het structurele bereik te borgen. De voorspelbaarheid van de hoogte van de NHG-grens is toegenomen. Tegelijkertijd is de complexiteit van de methodiek toegenomen en is de uitlegbaarheid van de hoogte lastiger omdat deze minder direct gelinkt is met de actuele gemiddelde.

5 AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de bevindingen in deze evaluatie worden de volgende vier aanbevelingen geformuleerd voor de NHG-grensmethodiek. Deze aanbevelingen gelden voor de periode van 2024-2028. Dit is conform de RPE-richtlijnen¹⁰ die voorschrijven dat het beleid elke vijf jaar geëvalueerd dient te worden (zie ook aanbeveling 3). De aanbevelingen zijn:

1. Stel de hoogte van de NHG-grens vast op basis van een terugkijkperiode van 27 maanden voor de periode 2024-2028. Dit is gelijk aan de terugkijkperiode van de methodiek in 2022 en 2023. Met deze terugkijkperiode is een passende balans gevonden tussen het anticyclische effect en de volatiliteit van het bereik van NHG.
2. Herijk de correctiefactor 2024-2028, zodat deze overeenkomt met de langjarige gemiddelde huizenprijsontwikkeling. De correctiefactor komt hierdoor uit op 5% voor deze periode.
3. Handhaaf de methodiek voor de kostengrens voor de periode 2024-2028. Evalueer de methodiek één keer in de vijf jaar conform de RPE-richtlijnen.
4. Evalueer de methodiek in 2028 in ieder geval op de drie doelen die in deze evaluatie centraal hebben gestaan: het anticyclische effect op de huizenprijzen, het (structurele) bereik van NHG en de eenvoud van de methodiek. Kijk hierbij ook naar de samenhang tussen de drie doelen.

¹⁰ Regeling Periodiek Evaluatieonderzoek

COLOFON

Utrecht, juni 2023

Uitgevoerd door een gezamenlijke werkgroep van:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Ministerie van Financiën



NHG

WTC, Stadsplateau 13

3521 AZ UTRECHT

www.nhg.nl

Ontwerp: Volta, Utrecht