



> Retouradres

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Kazernesstraat 52
2514 CV Den Haag

DG Volkshuisvesting en

Bouwen

DGVB-WN-Koop &
Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Onze referentie

2024-0000847926

Uw referentie

Datum 22 oktober 2024
Betreft Aanpassingen NHG per 2025

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 toegelicht.

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 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.

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.

³ [Hoge Buffers, Lage Drempels: Evaluatie Borgtochtpremiemethodiek NHG | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

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 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,

Mona Keijzer

Aan MVRO
Van Wonen

nota

hoogte NHG-premie en NHG-grens 2025

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000761740

Datum
8 september 2024

Opgesteld door
[REDACTED]

Samengewerkt met
Woningbouw

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Jaarlijks wordt de Kamer in het najaar geïnformeerd over aanpassingen bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor komend jaar. Dit betreft vooral de aanpassingen in de NHG-grens en de NHG-premie (borgtochtprovisie). Omdat dit jaar de systematiek waarmee de premie wordt berekend is aangepast, dient het toetsingskader Risicoregelingen te worden ingevuld en aan de MR worden voorgelegd. In deze nota willen we u alvast informeren over de voorgenomen aanpassingen en over het proces.

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de voorgenomen verlaging van de NHG-premie, de verhoging van de NHG-grens en het proces richting MR.

Kern

- De NHG-premie wordt per 2025 verlaagd van 0,6% naar 0,4%, conform de uitkomst van de aangepaste borgtochtprovisiemethodiek. 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 eenmalig € 900 aan bruto kosten (deze daalt van € 2.700 naar € 1.800).
- De NHG-grens wordt per 2025 van €435.000 verhoogd naar € 450.000, conform de afgesproken methodiek. Dat betekent dat voor woningen van maximaal €450.000 een hypotheek met NHG kan worden afgesloten.
- Gijktijdig met de aanpassingen aan de NHG-grens willen we de Kamer ook informeren over de indexering van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens wordt gehanteerd voor wat in de categorie betaalbare nieuwbouw valt. Deze wordt geïndexeerd via de CPI en wordt daardoor per 2025 verhoogd van €390.000 naar €405.000. Per 1 januari 2025 wordt dit bedrag aangepast in de parameters van verschillende financiële regelingen en wetgeving van het Rijk.
- Met deze nota informeren we u over de belangrijkste wijzigingen. Openbaarmaking verloopt via een Kamerbrief die na wordt verstuurd na akkoord van de MR op het ingevulde Toetsingskader Risicoregelingen. De concepten hiervan worden binnenkort aan u voorgelegd.

Toelichting

Rol van NHG

- De NHG draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Consumenten met een hypotheek met NHG lopen hierdoor minder risico's. De consument betaalt hiervoor een premie, maar meestal profiteren zij gelijktijdig van rentekorting op de hypotheek, waardoor ze in totaal minder rente betalen.
- De hoogte van de NHG-grens (de maximale koopprijs tot waar een hypotheek met NHG kan worden afgesloten) en de NHG-premie (eenmalige premie die consumenten betalen voor het vangnet) wordt jaarlijks bepaald aan de hand van afgesproken methodieken. De methodieken zijn in 2023 grotendeels positief geëvalueerd. Op basis van de aanbevelingen is de NHG-grensmethodiek vorig jaar (iets) aangepast. De aanpassingen in de NHG-borgtochtprovisiemethodiek kostten wat meer tijd en worden dit jaar doorgevoerd. Hierbij hebben NHG, het Ministerie van Financiën en het Ministerie van VRO nauw samen opgetrokken.

Onze referentie

2024-0000761740

Datum

8 september 2024

Verantwoordelijkheden MFIN, MVRO en NHG

- Het Rijk is achtervang voor NHG. De achtervangfunctie van de overheid is het fundament voor het functioneren van de NHG. NHG kan bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk. De achtervangovereenkomst met het Rijk garandeert dat NHG te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Conform het beleid voor risicoregelingen, is in de achtervangovereenkomst met het Rijk vastgelegd dat NHG een marktconforme achtervangvergoeding aan het Rijk betaalt. De achtervangvergoeding is onderdeel van de NHG-premie.
- De hoogte van de NHG-premie en de NHG-grens worden jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur van NHG en ter goedkeuring voorgelegd aan de minister voor VRO. Ook de (jaarlijkse) wijzigingen in de V&N worden ter goedkeuring voorgelegd aan de minister van VRO. Aangezien de wijzigingen ook impact kunnen hebben op de risico's voor de achtervang, worden deze afgestemd met het ministerie van Financiën.

Bepaling van de hoogte van de NHG-premie

- In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO Economisch Onderzoek (SEO). Hierover is de Kamer vorig jaar geïnformeerd. De belangrijkste conclusie uit de evaluatie is dat de provisiemethodiek op hoofdlijnen doeltreffend en doelmatig is. De ontwikkeling van de premie 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 nader uitgewerkt door Ortec Finance (actuaris NHG) en SEO en hebben geleid tot een verbeterde provisiemethodiek die wordt toegepast voor de periode 2025-2029. Deze verbeterde methodiek is toegepast bij de berekening van de premie 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%, waarvan 0,2% afdracht aan het Rijk is. Hierbij is het streven om de premie de komende vijf jaren zo stabiel mogelijk te houden. Daarom is een bandbreedte van 0.2% afgesproken, waarbinnen de onderliggende theoretische premie mag fluctueren zonder dat de daadwerkelijke premie aangepast hoeft te worden.

Onze referentie

2024-0000761740

Datum

8 september 2024

Bepaling van de hoogte van de NHG-grens

- In 2023 is ook de NHG-grensmethodiek geëvalueerd en zijn beperkt een aantal aanpassingen aanbevolen. De aanbevelingen uit het rapport zijn in 2023 overgenomen en de aangepaste methodiek is toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor 2024.
- Afgesproken is om de methodiek toe te passen voor bepaling van de hoogte van de NHG-grens voor de periode 2024-2028, waarna deze wordt geëvalueerd. De hoogte van de NHG-grens wordt sinds 2024 vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs van de afgelopen 27 maanden, met een correctiefactor van 5%.
- De NHG-grens voor 2025 komt zeer waarschijnlijk uit op €450.000. Op 23 september, na publicatie van CBS-huizenprijscijfer van afgelopen augustus, kan de grens definitief worden bepaald. Voor een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 477.000.

Bepaling van de hoogte van de betaalbaarheidsgrens

- Tegelijk met de NHG-grens zal de Kamer ook geïnformeerd worden over de hoogte van de betaalbaarheidsgrens. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Deze grens is met name belangrijk voor het programmeren van nieuwbouwwoningen. 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). In verschillende regelingen is vastgelegd dat de betaalbaarheidsgrens jaarlijks wordt aangepast met de CPI. Door het hanteren van deze vaste indexatiemethodiek wordt aan de sector vroegtijdig duidelijkheid gegeven hoe deze grens jaarlijks wordt aangepast.
- De jaarlijkse indexatie van de betaalbaarheidsgrens is nodig omdat ook de lonen dit jaar fors zijn gestegen en ook volgend jaar naar verwachting stijgen. Door de gestegen lonen en de lichte daling van de hypotheekrente, is de leenruimte voor de meeste huishoudens toegenomen. Door de indexatie van de betaalbaarheidsgrens blijft deze redelijk in lijn met de ontwikkeling van de leenruimte. Met de huidige hypotheekrente van ongeveer 4% kan een huishoudinkomen van 2x modaal een hypotheek krijgen die iets hoger is dan de betaalbaarheidsgrens voor 2025.
- Voor 2025 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op € 405.000. Per 1 januari 2025 wordt dit aangepast in de parameters van verschillende financiële regelingen en wetgeving van het Rijk, zoals het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en het Besluit Woningbouwimpuls en daaraan gelieerde regelingen zoals de Startbouwimpuls en de Woningbouw op korte termijn.
- In 2025 wordt de werking van de betaalbaarheidsgrens geëvalueerd aan de hand van het leenvermogen van middeninkomens van de afgelopen 3 jaar. De uitkomsten hierover worden meegenomen in de bepaling van de betaalbaarheidsgrens voor 2026.

Toetsingskader en Kamerbrief

- Bij (aanpassingen van) risicoregelingen van het Rijk is het nodig dat het toetsingskader risicoregelingen wordt ingevuld en wordt goedgekeurd in de MR.
- Vanwege de aanpassingen in de NHG-borgtochtprovisiemethodiek is het dit jaar nodig om het toetsingskader in te vullen voor NHG. Het toetsingskader bevat – afgezien van de aanpassing in de methodiek - geen wijzigingen ten opzichte van de huidige werking van onderhavige achterborgstelling.
- Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het maken van het toetsingskader. Binnenkort wordt, conform het proces rond toetsingskaders, het toetsingskader door ambtelijk VRO voor ambtelijk akkoord voorgelegd aan ministerie van Financiën. Na akkoord van ambtelijk FIN wordt het toetsingskader voorgelegd ter goedkeuring van u, en kan deze voorgelegd worden in de MR.
- Tegelijkertijd zal ook de Kamerbrief ter goedkeuring aan u worden voorgelegd, zodat deze na de MR verstuurd kan worden.
- Op dit moment is de planning om de MR van 4 of 11 oktober te halen.

Onze referentie

2024-0000761740

Datum

8 september 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

nvt

Aanpassing premie opbouw en
methodologie conform
SEO aanbevelingen
AO 2024

21 mei 2024

Aanpassing premie opbouw en
methodologie conform
SEO aanbevelingen
AO 2024

21 mei 2024

Ortec Finance
www.ortec-finance.com

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	Aanpassingen aan de premie opbouw	4
2.1	Methodologie	4
2.2	Resultaten	5
2.3	Conclusie	6
3	Stress scenario: Lagere instroom bij negatieve marktontwikkeling	7
3.1	Methodologie	7
3.2	Resultaten	8
3.3	Conclusie	12
4	Stress scenario: Schaling van het staartrisiko	13
4.1	Onderzoek realistische schaling	13
4.2	Conclusie	15
5	Niet opgevolgde aanbevelingen	16
5.1	SEO Aanbeveling 2	16
5.2	SEO Aanbeveling 10	16
A	Verschil verlies bij 99% en 90% over tijd	17
B	Gegevens kwartaalrapporten NHG portefeuille per jaar	18

1 Introductie

Uit het onderzoek van SEO over de premie opbouw van het Actuarieel Onderzoek (AO) is er een aantal aanbevelingen gedaan ter verbetering van de huidige methodiek. Daarnaast heeft NHG zelf verzocht om de vennootschapsbelasting als extra component in de premie opbouw mee te nemen. In dit document zijn deze aanbevelingen verwerkt of wordt er beargumenteerd waarom deze niet zijn opgevolgd. De impact van deze wijzigingen op de resultaten van het AO 2024 wordt getoond om inzage in de verschillen te geven.

De volgende aanbevelingen worden behandeld:

- **SEO Aanbeveling 1:** *Pas de kapitaalkostenopslag alleen toe op de premiecomponenten die een verwacht verlies vertegenwoordigen en volatiel zijn.*
- **SEO Aanbeveling 2:** *Vervang de opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario door een (lagere) opslag voor modelrisico.*
- **SEO Aanbeveling 3:** *Onderbouw de afdracht aan het Rijk door deze te baseren op schattingen van het staartrisico. Hanteer hiervoor een opslag gebaseerd op het zekerheidsniveau van 90 tot 99 procent en neem een gemiddelde over de laatste vijf jaar.*
- **SEO Aanbeveling 8:** *Houd rekening met (deels) wegvallende instroom als onderdeel van de macro-economische (stress)scenario's.*
- **SEO Aanbeveling 9:** *Stel de kans voor de huidige extreme stressscenario's bij naar boven, doordat zulke scenario's in werkelijkheid waarschijnlijker zijn dan het model nu inschat.*
- **SEO Aanbeveling 10:** *Ga na hoe risico's stabiel, minder procyclisch kunnen worden ingeschat.*
- **Vennootschapsbelasting:** *Vennootschapsbelastingsofslag opnemen in de premie opbouw*

SEO Aanbeveling 1, 3 en de vennootschapsbelasting hebben invloed op de premie opbouw en worden samen toegelicht in sectie 2. SEO Aanbeveling 8 is geïmplementeerd als een additioneel stress scenario en is beschikbaar in sectie 3. SEO Aanbeveling 9 is verder onderzocht en na uitgebreider onderzoek is er besloten geen opvolging aan te geven. Het onderzoek en de daaropvolgende conclusie worden toegelicht in sectie 4. Voor SEO Aanbeveling 2 en 10 is besloten om deze niet op te volgen. De argumentatie hiervoor wordt gegeven in sectie 5.

2 Aanpassingen aan de premie opbouw

De totale premie wordt in het AO opgebouwd aan de hand van verschillende componenten volgens de afspraken met NHG. Er is door SEO een aantal aanbevelingen gedaan ter verbetering van de huidige methodiek van deze opbouw. Daarnaast heeft NHG zelf verzocht om de vennootschapsbelasting als extra component mee te nemen in de premie opbouw. In deze sectie worden de huidige en nieuwe premie opbouw weergegeven voor het AO 2024 om inzage te geven in de verschillen. De vernieuwde premie opbouw kan worden toegepast in toekomstige Actuarieel Onderzoeken (AO's) vanaf 2025.

De volgende aanbevelingen worden behandeld:

- **SEO Aanbeveling 1:** *Pas de kapitaalkostenopslag alleen toe op de premiecomponenten die een verwacht verlies vertegenwoordigen en volatiel zijn.*
- **SEO Aanbeveling 3:** *Onderbouw de afdracht aan het Rijk door deze te baseren op schattingen van het staartrisico. Hanteer hiervoor een opslag gebaseerd op het zekerheidsniveau van 90 tot 99 procent en neem een gemiddelde over de laatste vijf jaar.*
- **Vennootschapsbelasting:** *Vennootschapsbelastingsofslag opnemen in de premie opbouw*

In sectie 2.1 wordt de methodologie beschreven. In sectie 2.2 worden de resultaten getoond van de premie opbouw. In sectie 2.3 worden de conclusies samengevat.

2.1 Methodologie

De huidige premie opbouw uit het AO wordt berekent aan de hand van de volgende componenten:

- i. Verwachte verlies
- ii. Vaste exploitatiekosten
- iii. Verschil verlies bij 90% en verwacht verlies
- iv. Systematisch risico bij 99% (Kapitaalkostenopslag)
- v. Maximum van (a) en (b)
 - (a) Afdracht Rijk
 - (b) Verschil verlies bij 99% en 90%
- vi. Effect woningmarktcyclus

In deze sectie worden twee aanbevelingen uitgevoerd van SEO en één verzoek van NHG met betrekking tot de vennootschapsbelasting, welke invloed hebben op de opbouw van de premie. Zowel de huidige premie opbouw als de nieuwe premie opbouw wordt getoond voor resultaten uit het Actuarieel Onderzoek 2024 om inzage te geven in de verschillen.

SEO Aanbeveling 1:

Deze aanbeveling wordt opgevolgd door de kapitaalkostenopslag (zie component iv.) niet meer toe te passen op het 99% zekerheidsniveau. In plaats hiervan wordt deze opslag toegepast op de verwachte (gemiddelde) premie.

SEO Aanbeveling 3:

In de huidige premie opbouw wordt de afdracht aan het rijk bepaald aan de hand van het

staartrisiko (90%-99% zekerheid), waarbij een minimum van 0,3% wordt gehanteerd (zie component v.). Deze aanbeveling wordt opgevolgd door deze premie component te bepalen aan de hand van het 5-jaars gemiddelde van “Verschil verlies bij 99% en 90%”.

Vennootschapsbelasting:

NHG is sinds enkele jaren vennootschapsbelastingplichtig geworden. Deze kasstroom werd al meegenomen in de balansontwikkeling, maar NHG heeft daarnaast verzocht om ook een nieuwe opslag mee te nemen voor de vennootschapsbelasting in de premie opbouw. De waarde van deze opslag is bepaald in een los document dat is opgeleverd naast het Actuarieel Onderzoek 2024 aan NHG en betreft 0,094%-punt. Deze aanbeveling wordt opgevolgd door deze nieuwe opslag te bepalen en mee te nemen in de premie opbouw.

Na de uitvoering van de bovenstaande aanbevelingen, komt de nieuwe premie opbouw er als volgt uit te zien:

- i. Verwachte verlies
- ii. Vaste exploitatiekosten
- iii. Gemiddeld systematisch risico (Kapitaalkostenopslag)
- iv. Verschil verlies bij 90% en verwacht verlies
- v. Verschil verlies bij 99% en 90%
- vi. Effect vennootschapsbelasting
- vii. Effect woningmarktcyclus

2.2 Resultaten

In deze sectie worden de resultaten en impact getoond van de methodologische wijzigingen op de premie opbouw. De premie opbouw wordt vergeleken met de resultaten van het afgelopen Actuarieel Onderzoek (2024). In tabel 2.1 zijn de resultaten te vinden van de huidige en de nieuwe premie opbouw.

Tabel 2.1: Impact van methodologische wijzigingen op de premie opbouw van het AO 2024.

Premiecomponent	Premiepercentage		
	Huidige opbouw	Nieuwe opbouw	Verschil
Verwachte verlies	0,024%	0,024%	-
Vaste exploitatiekosten	0,075%	0,075%	-
Kapitaalkostenopslag	0,061%	0,033%	-0,028%
Verschil verlies bij 90% en verwacht verlies	0,025%	0,025%	-
Verschil verlies bij 99% en 90%	0,300%	0,101%	-0,199%
Effect VPB	-	0,094%	0,094%
Effect woningmarktcyclus	0,051%	0,051%	-
Totaal	0,536%	0,403%	-0,133%

Let op dat de *Kapitaalkostenopslag* een opslag op 99% zekerheidsniveau is voor de huidige premie opbouw en een verwachte opslag voor de nieuwe premie opbouw. Merk op dat de *Verschil verlies bij 99% en 90%* component is bepaald als het maximum van het staartrisiko en 0,3% in de huidige premie opbouw en als het 5-jaars gemiddelde van het staartrisiko in de nieuwe premie opbouw.

SEO Aanbeveling 1 leidt tot een premie afname van 0,028%-punt (0,033% - 0,061%) omdat de verwachte kapitaalkostenopslag minder hoog is dan de opslag bij een 99% zekerheidsniveau.

SEO Aanbeveling 3 leidt tot een premie afname van 0,199%-punt (0,101% - 0,300%) omdat het 5-jaars gemiddelde *Vershil verlies bij 99% en 90%* lager is dan het huidige gestelde minimum van 0,3%. In tabel A.1 uit appendix A is het historische staartrisiko te vinden waarmee het 5-jaars gemiddelde is vastgesteld. De hoogste historische waarde van het staartrisiko was 0,142% in 2023, het huidige staartrisiko (2024) is het laagst met 0,056%. In eerdere analyses is bevonden dat het 5-jaars gemiddelde van het staartrisiko, ook bij zeer negatieve markt ontwikkelingen, niet boven de 0,300% uitkomt.

Vennootschapsbelasting leidt tot een premie toename van 0,094%-punt. Dit is gelijk aan de opslag zelf omdat deze component nog niet werd meegenomen in de huidige premie opbouw.

Totaal leiden de methodologische wijzigingen tot een verlaging van de totale premie van 0,133%-punt (0,403% - 0,536%) voor het Actuarieel Onderzoek 2024.

2.3 Conclusie

Deze sectie laat zien wat de impact is van drie wijzigingen in de premie opbouw op het AO 2024. Door de kapitaalkostenopslag toe te passen op de gemiddelde premie in plaats van het 99% zekerheidsniveau (SEO Aanbeveling 1) daalt de premie met 0,028%-punt. Door het 5-jaars gemiddelde van het staartrisiko (90%-99% zekerheid) te gebruiken (SEO Aanbeveling 3) daalt de premie met 0,199%-punt. Dit komt doordat de huidige opbouw gebruik maakt van een minimum van 0,3% voor deze component. Het toevoegen van de component voor vennootschapsbelasting verhoogt de premie met 0,094%-punt omdat dit in de huidige opbouw nog niet meegenomen wordt. Kortom, als alle drie de wijzigingen in de premie opbouw toegepast worden, daalt de totale premie in het AO 2024 met 0,133%-punt (van 0,536% naar 0,403%).

3 Stress scenario: Lagere instroom bij negatieve marktontwikkeling

Aanbeveling 8 van het SEO luidt: “Houd rekening met (deels) wegvallende instroom als onderdeel van de macro-economische (stress)scenario’s”. In de huidige methodiek is de instroom van garanties gelijk voor ieder markt scenario, wat niet volledig aansluit bij de werkelijkheid. Het modelleren van scenario afhankelijke instroom zou dit kunnen verbeteren. Er is een los rapport met de impact van model afhankelijke instroom op basis van het AO 2024 gemaakt. Daarnaast is gekozen om in dit rapport een additioneel stress scenario te introduceren waarbij de instroom wordt verlaagd in alle markt scenario’s in combinatie met een negatieve schok op de markt ontwikkeling. Dit additionele stress scenario kan worden meegenomen in toekomstige Actuarieel Onderzoeken (AO’s) vanaf 2025, waarbij NHG standpunten zal aanleveren over de impact op de instroom.

In sectie 3.1 wordt de methodologie beschreven. In sectie 3.2 worden de resultaten getoond van het stress scenario. In sectie 3.3 worden de conclusies samengevat.

Tabel 3.1: Uitgangspunten basisscenario Actuarieel Onderzoek 2024 en stress scenario’s.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Basis Actuarieel Onderzoek 2024						
3-maandrente	3,3%	2,2%	2,1%	2,3%	2,4%	2,0%
10-jaarsrente	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,4%
Woningprijs	9,5%	6,4%	5,1%	3,8%	2,5%	2,9%
Werkloosheid	3,7%	3,9%	4,2%	4,4%	4,6%	4,9%
Prijsinflatie	2,7%	2,5%	2,2%	2,2%	2,2%	2,3%
Looninflatie	6,0%	3,9%	3,7%	3,6%	3,5%	2,9%
Instroom*	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Stress 1: 4-sigma						
Woningprijs	-4,1%	-14,5%	-17,5%			
Stress 2: 4-sigma instroom						
Woningprijs	-4,1%	-14,5%	-17,5%			
Instroom*	75,0%	75,0%	75,0%			
Stress 3: 99,5%						
Woningprijs	0,6%	-7,5%	-10,2%			
Stress 4: replay						
Woningprijs	-5,7%	-0,8%	-4,1%	-6,9%	-3,7%	1,9%

De tabel laat alleen de uitgangspunten zien die zijn gewijzigd ten opzichte van het basisscenario van het Actuarieel Onderzoek 2024. De gepresenteerde woningprijs is de landelijke woningprijs.

*: De instroom wordt procentueel afgeregeld, vandaar dat het basisscenario op 100% wordt gezet.

3.1 Methodologie

Er is afgesproken dat NHG voor toekomstige AO’s de input voor het additionele stress scenario zal leveren, maar in deze rapportage wordt eenmalig door Ortec Finance geconstrueerde uitgangspunten gehanteerd. Er is gekozen om een verlaging van de instroom van 25% toe te passen in combinatie met de negatieve schok op de markt ontwikkeling uit het 4-sigma stress scenario. Dit nieuwe stress scenario wordt benoemd als 4-sigma instroom en geeft inzicht in de impact van een lagere instroom bij negatieve marktontwikkelingen. Om de resultaten in perspectief te brengen, worden ook de resultaten getoond van de overige stress scenario’s die in het AO 2024 zijn uitgevoerd. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de uitgangspunten voor ieder stress scenario.

3.2 Resultaten

In deze sectie worden de resultaten van de stress scenario's getoond. Sectie 3.2.1 bevat een vergelijking van de liquiditeitsprognoses voor de *4-sigma* en *4-sigma instroom* stress scenario's. Sectie 3.2.2 bevat de ontwikkeling van het garantievermogen en de minimumliquiditeit. Sectie 3.2.3 bevat de aanspraak op de achtervang (renteloze lening). Tenslotte toont sectie 3.2.4 de invloed op de kostprijsdekkende premie.

3.2.1 Liquiditeitsprognose

Tabel 3.2 bevat de liquiditeitsprognose voor het basis AO 2024 en de *4-sigma* en *4-sigma instroom* stress scenario's. Voor het *4-sigma* stress scenario bevat de kolom Δ het verschil ten opzichte van de basisvariant (de som over de jaren 2024–2034). Voor het *4-sigma instroom* stress scenario bevat de kolom Δ het verschil ten opzichte van het *4-sigma* stress scenario. De volgende observaties worden gedaan:

- De premie inkomsten in de eerste drie simulatie jaren (2024–2026) zijn ongeveer 25% lager voor het *4-sigma instroom* stress scenario, dit is in lijn met de afname van de instroom van 25% in deze jaren. Vanaf 2027 zijn de premie inkomsten weer gelijk.
- De uitgekeerde bedragen zijn na 2024 lager voor het *4-sigma instroom* stress scenario omdat er minder actieve garanties zijn door de verminderde instroom. Opgeteld ligt het uitgekeerd bedrag €15,9 miljoen lager tussen 2025 en 2034.
- De exploitatiekosten blijven gelijk omdat er wordt aangenomen dat deze onafhankelijk zijn van externe factoren. Door de afname in de instroom zijn de exploitatiekosten wel relatief (per garantie) hoger voor het *4-sigma instroom* stress scenario.
- Het resultaat excl. rendement reageert verschillend over tijd door de verschillende invloeden van zowel de inkomsten als de uitgaven.
 1. In jaar 1 (2024) is er een afname in premie inkomsten door de verlaagde instroom. De uitgekeerde bedragen zijn nog wel gelijk aan het *4-sigma* stress scenario omdat dit pas het eerste jaar met verlaagde instroom is. Hierdoor is er in jaar 1 de meest negatieve impact op het resultaat excl. rendement; –€18,1 miljoen (van 48,8 naar 30,7 miljoen).
 2. In jaar 2-3 (2025–2026) is er nog steeds een afname in premie inkomsten. Maar in deze jaren dalen de uitgekeerde bedragen ook omdat er minder actieve garanties zijn. In totaal zorgt dit wel nog steeds voor een afname van het resultaat excl. rendement. Het verschil is –€25,4 miljoen over twee jaar.
 3. Na jaar 3 (2027–2034) zijn de premie inkomsten op hetzelfde niveau als in het *4-sigma* stress scenario omdat de instroom weer op hetzelfde niveau zit. Door de drie jaar met verlaagde instroom zijn er minder actieve garanties en dus ook lagere uitgekeerde bedragen. Dit leidt tot een totale toename van het resultaat excl. rendement van €10,9 miljoen na jaar 3 ten opzichte van het *4-sigma* stress scenario.
- In totaal daalt het resultaat excl. rendement met €32,7 miljoen in de *4-sigma instroom* ten opzichte van het *4-sigma* stress scenario (2024–2034).

Het garantievermogen stijgt elk jaar ten opzichte van het jaar ervoor in beide stress scenario's.

Tabel 3.2: Liquiditeitsprognose voor de 4-sigma en 4-sigma instroom stress scenario's (bedragen x mln. €).

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Δ
Basis Actuarieel Onderzoek 2024													
Garantievermogen primo	1.430,2	1.554,6	1.633,5	1.723,7	1.801,8	1.879,2	1.957,1	2.037,4	2.122,3	2.211,2	2.305,3	2.406,4	
Premie inkomsten	71,2	80,5	82,5	86,0	89,6	92,7	95,7	98,8	101,8	104,7	107,6	110,5	
Uitgekeerde bedragen	0,8	1,3	1,7	2,8	4,1	5,8	7,5	9,1	10,4	11,5	12,8	14,0	
- garanties t/m 2023		1,1	0,5	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	
- garanties vanaf 2024		0,3	1,2	2,5	3,9	5,6	7,3	9,0	10,3	11,5	12,7	14,0	
Exploitatiekosten	20,1	20,4	20,5	21,2	21,4	21,8	22,4	22,9	23,3	23,8	24,3	24,8	
Regresinkomsten	0,9	0,1	0,1	0,2	0,3	0,5	0,7	1,0	1,3	1,6	1,8	2,0	
Resultaat excl. rendement	51,3	58,8	60,5	62,3	64,4	65,6	66,6	67,8	69,4	71,0	72,4	73,7	
Rendement	89,1	44,6	55,5	41,8	39,9	40,6	43,2	48,0	52,0	57,2	64,2	67,5	
Vennootschapsbelasting	16,0	24,6	25,9	26,0	27,1	28,3	29,7	31,2	32,6	34,1	35,7	37,0	
Garantievermogen ultimo	1.554,6	1.633,5	1.723,7	1.801,8	1.879,2	1.957,1	2.037,4	2.122,3	2.211,2	2.305,3	2.406,4	2.510,8	
Stress 1: 4-sigma													
Garantievermogen primo	1.430,2	1.554,6	1.625,8	1.694,0	1.732,3	1.769,8	1.808,6	1.849,3	1.894,3	1.943,0	1.996,3	2.055,3	
Premie inkomsten	71,2	72,5	61,2	50,7	52,5	52,9	53,2	54,6	56,2	57,9	59,5	61,1	-418,1
Uitgekeerde bedragen	0,8	3,4	9,6	21,8	20,9	18,5	17,0	15,8	14,4	13,3	12,6	12,2	78,5
- garanties t/m 2023		2,9	4,8	7,8	6,0	4,6	3,5	2,7	1,9	1,3	1,0	0,7	34,7
- garanties vanaf 2024		0,4	4,8	14,0	14,9	13,9	13,4	13,2	12,5	11,9	11,7	11,5	43,8
Exploitatiekosten	20,1	20,4	20,5	21,2	21,4	21,8	22,4	22,9	23,3	23,8	24,3	24,8	0,0
Regresinkomsten	0,9	0,1	0,2	0,7	1,9	3,0	3,6	3,3	3,1	2,8	2,6	2,4	13,9
Resultaat excl. rendement	51,3	48,8	31,3	8,5	12,2	15,5	17,4	19,2	21,6	23,6	25,2	26,5	-482,7
Rendement	89,1	44,5	54,8	40,4	37,8	37,7	39,4	43,0	45,9	49,6	55,0	57,0	-49,3
Vennootschapsbelasting	16,0	22,1	18,5	11,9	13,0	14,5	15,8	17,2	18,5	19,8	21,0	22,0	-137,7
Garantievermogen ultimo	1.554,6	1.625,8	1.694,0	1.732,3	1.769,8	1.808,6	1.849,3	1.894,3	1.943,0	1.996,3	2.055,3	2.116,8	
Stress 2: 4-sigma instroom*													
Garantievermogen primo	1.430,2	1.554,6	1.612,2	1.668,6	1.698,7	1.737,5	1.777,3	1.818,8	1.864,3	1.913,4	1.966,8	2.025,7	
Premie inkomsten	71,2	54,4	45,9	38,0	52,5	52,9	53,2	54,6	56,2	57,9	59,5	61,1	-46,1
Uitgekeerde bedragen	0,8	3,4	9,4	19,4	18,2	16,0	14,9	14,0	12,9	12,1	11,7	11,4	-15,9
- garanties t/m 2023		2,9	4,8	7,8	6,0	4,7	3,5	2,7	1,9	1,3	1,0	0,7	0,1
- garanties vanaf 2024		0,4	4,6	11,6	12,2	11,3	11,3	11,4	11,0	10,8	10,7	10,8	-16,0
Exploitatiekosten	20,1	20,4	20,5	21,2	21,4	21,8	22,4	22,9	23,3	23,8	24,3	24,8	0,0
Regresinkomsten	0,9	0,1	0,2	0,7	1,8	2,7	3,2	2,9	2,7	2,5	2,3	2,2	-2,5
Resultaat excl. rendement	51,3	30,7	16,3	-1,9	14,8	17,7	19,0	20,6	22,6	24,4	25,8	27,0	-32,7
Rendement	89,1	44,2	54,1	39,7	37,1	37,0	38,8	42,3	45,2	48,9	54,2	56,2	-7,5
Vennootschapsbelasting	16,0	17,4	14,5	9,0	13,5	14,9	16,1	17,3	18,6	19,8	21,0	22,0	-10,5
Garantievermogen ultimo	1.554,6	1.612,2	1.668,6	1.698,7	1.737,5	1.777,3	1.818,8	1.864,3	1.913,4	1.966,8	2.025,7	2.087,0	

*: De Δ van stress scenario 2 laat het verschil ten opzichte van stress scenario 1 zien.

3.2.2 Ontwikkeling van garantievermogen en minimumliquiditeit

Tabel 3.3 toont voor het basisscenario en alle stress scenario's de ontwikkeling van het aantal gehonoreerde declaraties, het totaal uitgekeerde bedrag, het garantievermogen en de minimumliquiditeit.

Tabel 3.3: Uit te keren bedragen, aantal declaraties, garantievermogen en minimumliquiditeit bij stress scenario's.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Basis Actuarieel Onderzoek 2024												
Aantal declaraties		30	33	46	63	82	101	120	134	146	157	166
Uitgekeerd bedrag		1,3	1,7	2,8	4,1	5,8	7,5	9,1	10,4	11,5	12,8	14,0
Garantievermogen	1.554,6	1.633,5	1.723,7	1.801,8	1.879,2	1.957,1	2.037,4	2.122,3	2.211,2	2.305,3	2.406,4	2.510,8
Minimumliquiditeit	2,2	1,0	1,2	2,0	3,2	4,7	6,5	8,8	11,0	13,3	15,4	17,3
Stress 1: 4-sigma												
Aantal declaraties		57	135	284	284	273	264	260	250	241	237	234
Uitgekeerd bedrag		3,4	9,6	21,8	20,9	18,5	17,0	15,8	14,4	13,3	12,6	12,2
Garantievermogen	1.554,6	1.625,8	1.694,0	1.732,3	1.769,8	1.808,6	1.849,3	1.894,3	1.943,0	1.996,3	2.055,3	2.116,8
Minimumliquiditeit	2,2	1,6	4,2	10,7	16,9	22,3	26,3	28,2	26,0	23,7	21,9	20,5
Stress 2: 4-sigma instroom												
Aantal declaraties		57	133	265	256	242	237	236	228	223	222	221
Uitgekeerd bedrag		3,4	9,4	19,4	18,2	16,0	14,9	14,0	12,9	12,1	11,7	11,4
Garantievermogen	1.554,6	1.612,2	1.668,6	1.698,7	1.737,5	1.777,3	1.818,8	1.864,3	1.913,4	1.966,8	2.025,7	2.087,0
Minimumliquiditeit	2,2	1,6	4,2	9,9	15,3	19,9	23,4	24,8	22,8	21,0	19,7	18,7
Stress 3: 99,5%												
Aantal declaraties		46	85	164	175	180	186	194	196	197	199	202
Uitgekeerd bedrag		2,4	5,6	12,3	12,7	12,1	12,0	12,0	11,7	11,6	11,7	11,9
Garantievermogen	1.554,6	1.628,8	1.705,8	1.759,3	1.811,5	1.863,7	1.917,3	1.975,1	2.036,7	2.102,8	2.174,9	2.249,6
Minimumliquiditeit	2,2	1,3	2,7	6,3	10,1	13,5	16,4	18,3	18,2	17,8	17,7	17,7
Stress 4: replay												
Aantal declaraties		62	82	124	191	241	250	252	246	240	237	234
Uitgekeerd bedrag		3,3	5,0	8,6	14,2	18,0	17,8	16,8	15,5	14,4	13,7	13,3
Garantievermogen	1.554,6	1.625,1	1.702,6	1.761,5	1.810,8	1.855,2	1.900,7	1.950,5	2.004,1	2.062,5	2.127,0	2.194,1
Minimumliquiditeit	2,2	1,6	2,8	5,3	9,6	14,7	19,1	22,6	24,7	24,7	23,4	22,1

Bedragen in miljoenen €. Het aantal declaraties betreft het aantal gehonoreerde declaraties.

Zoals besproken in sectie 3.2.1 daalt het uitgekeerd bedrag en garantievermogen in het *4-sigma instroom* stress scenario ten opzichte van het *4-sigma* stress scenario. Het garantievermogen stijgt wel elk jaar ten opzichte van het voorgaande jaar in beide stress scenario's. Bovendien blijft het garantievermogen ver boven de minimumliquiditeit in alle stress scenario's, grotendeels vanwege de hoge startwaarde van het garantievermogen.

3.2.3 Ontwikkeling renteloze lening achtervang

Tabel 3.4 geeft inzicht in de vraag of er bij de stressscenario's al dan niet een beroep op de achtervang moet worden gedaan. In alle stress scenario's zijn de kansen, de gemiddelde lening, de verwachtingswaarde, de padkans op een lening en het 1%-staartrisiko gelijk aan nul. Dit geldt ook voor het nieuw toegevoegde 4-sigma instroom stress scenario

Tabel 3.4: Ontwikkeling renteloze lening bij stress scenario's (bedragen x mln. €).

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Basis Actuarieel Onderzoek 2024											
Kans op lening	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde lening											
Verwachtingswaarde											
Padkans lening >0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Staartrisiko 1%											
Stress 1: 4-sigma											
Kans op lening	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde lening											
Verwachtingswaarde											
Padkans lening >0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Staartrisiko 1%											
Stress 2: 4-sigma instroom											
Kans op lening	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde lening											
Verwachtingswaarde											
Padkans lening >0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Staartrisiko 1%											
Stress 3: 99,5%											
Kans op lening	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde lening											
Verwachtingswaarde											
Padkans lening >0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Staartrisiko 1%											
Stress 4: replay											
Kans op lening	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde lening											
Verwachtingswaarde											
Padkans lening >0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Staartrisiko 1%											

3.2.4 Kostprijsdekkende premie

Tabel 3.5 geeft een overzicht van de kostprijsdekkende premie voor 2025 in het basisscenario en bij de verschillende stress scenario's .

Tabel 3.5: Kostprijsdekkende premie 2024 bij stress scenario's .

Variant	Risicodekkende premie	Exploitatiekosten opslag	Kostprijsdekkende premie excl. CoC	Kostprijsdekkende premie incl. CoC
Basis AO 2024	0,024%	0,075%	0,099%	0,132%
Stresstesten				
4-sigma	0,079%	0,101%	0,180%	0,241%
4-sigma instroom	0,079%	0,135%	0,214%	0,286%
99,5%	0,056%	0,090%	0,145%	0,194%
Replay	0,081%	0,090%	0,171%	0,228%

Omdat de impact van de daling van de instroom op de hoogte van de schadebedragen en het garantievolume vrijwel proportioneel is, is de risicodekkende premie vrijwel gelijk in het *4-sigma* stress scenario en het *4-sigma instroom* stress scenario. Voor de exploitatiekostenopslag is er wel een stijging te zien in het *4-sigma instroom* stress scenario ten opzichte van het *4-sigma* stress scenario. De gemiddelde kapitaalkostenopslag schaaft mee met de hoogte van de premie excl. kapitaalkostenopslag en is hiermee ook gestegen ten opzicht van het *4-sigma* stress scenario.

De stijging van de exploitatiekostenopslag (en daarmee ook de kapitaalkostenopslag) wordt gerealiseerd doordat er een aanname is gemaakt dat de totale exploitatiekosten gelijk blijven, ook als de instroom en het garantievolume daalt. Als slechts 75% van de exploitatiekostenopslag wordt meegenomen in de premie opbouw van het *4-sigma instroom* stress scenario dan is de totale premie vrijwel gelijk in beide stress scenario's.

3.3 Conclusie

Het *4-sigma instroom* stress scenario is een variatie op het reeds bestaande *4-sigma* stress scenario door een 25% afname van de instroom in de eerste drie jaar aan het *4-sigma* stress scenario toe te voegen. Dit leidt tot een verdere daling van het garantievermogen ten opzicht van het *4-sigma* stress scenario, vooral in jaar 1-3. Echter, omdat de startwaarde van het garantievermogen extreem hoog is, blijft het garantievermogen ook in het *4-sigma instroom* stress scenario ver boven de minimumliquiditeit. Er is een stijging in de totale premie, maar deze stijging kan volledig worden verklaard door de aanname dat de totale exploitatiekosten gelijk blijven in het *4-sigma instroom* stress scenario. Als slechts 75% van de exploitatiekostenopslag wordt meegenomen in de premie opbouw van het *4-sigma instroom* stress scenario dan is de totale premie vrijwel gelijk in beide stress scenario's.

4 Stress scenario: Schaling van het staartrisiko

Aanbeveling 9 van het SEO luidt: *“Stel de kans voor de huidige extreme stressscenario’s bij naar boven, doordat zulke scenario’s in werkelijkheid waarschijnlijker zijn dan het model nu inschat”*. Het risicomodel heeft moeite om het achtervang risico en de staartrisiko’s voldoende gewicht te geven. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de huidige inschatting van het 99^e percentiel en leidt ertoe dat het risico op aanspraak van achtervang mogelijk (te) laag wordt ingeschat. Hierbij zijn twee mogelijke oorzaken onderzocht:

1. De economische huizenprijsscenario’s zijn niet representatief genoeg in de extreme staarten vergeleken met de historie;
2. De staarten van de verlieskansen uit het verlieskansenmodel zijn niet extreem genoeg en daarom niet representatief voor historisch extreme verlieskansen.

Eerder uitgevoerd vervolg onderzoek heeft uitgewezen dat item 1 kan worden uitgesloten als oorzaak omdat de 4-jaars cumulatieve historische nominale huizenprijsveranderingen voor Nederland in de economische scenario’s voldoende aansluit bij de historische verliezen. Item 2 wordt in dit rapport onderzocht en toegelicht. Ortec Finance is zich ervan bewust dat het gebruikte verlieskansenmodel de gemiddelde verlieskansen in de scenario’s kan over- of onderschatten, afhankelijk van of we ons bevinden in een stijgende of dalende conjunctuur. In de afgelopen jaren van stijgende woningprijzen en dalende verliezen heeft dit geleid tot te hoge inschattingen van de gemiddelde verlieskansen vergeleken met de gerealiseerde verliezen. Ook zijn de modeluitkomsten van de extreme cumulatieve uitgekeerde verliesbedragen (99^e percentiel) niet extreem genoeg om de cumulatieve uitgekeerde verliesbedragen van na de kredietcrisis 2010-2016 1-op-1 te reproduceren.

Het ontwikkelen van een nieuw verlieskansenmodel is een complexe opgave zonder garanties voor succes. Er is daarom onderzoek gedaan naar het bepalen van een geschikte verlieskans schaling om de staartrisiko’s beter te laten aansluiten bij de historische realisaties. Daarbij komt Ortec Finance na grondiger onderzoek tot de conclusie dat de verliesbedragen uit de kredietcrisis niet meer realistisch zijn onder de huidige omstandigheden (veranderd beleid en verbeterde economische omstandigheden) wat leidt tot het advies om geen schaling toe te passen in het verlieskansenmodel.

In sectie 4.1 wordt de bepaling van een realistische schaling onderzocht. In sectie 4.2 wordt de conclusie van dit onderzoek gegeven.

4.1 Onderzoek realistische schaling

Het SEO onderbouwt haar aanbeveling door een vergelijking te maken met de €900 miljoen door NHG uitbetaalde verliezen tussen 2010 en 2016, een 7-jaars periode. Daarbij geeft SEO aan dat wanneer het bedrag zou worden geïndexeerd met de gemiddelde woningprijs stijging sinds die tijd, het bedrag voor een huidige crisis zelfs rond de €1,2 miljard zou moeten liggen. Indien het AO 2024 erop wordt nageslagen en het 99% percentiel van de verliesbedragen voor de 7 meest extreme jaren worden opgeteld (2034 - 2040), komen we uit op een totaal bruto verliesbedrag van ca. €350 miljoen. Dit zou op het eerste oog een factor van 3,43 impliceren (1,2/0,35).

Echter, na uitgebreider onderzoek trekt Ortec Finance haar twijfels bij het gebruik van de schadebedragen die zich voltrokken tussen 2010-2016 als een realistisch (staart) scenario voor de toekomst. Dit gaat er namelijk vanuit dat de schade aantallen en schadebedragen ten gevolge van de kredietcrisis onder de huidige omstandigheden zich opnieuw zouden kunnen voordoen,

i.e. representatief zijn onder de huidige omstandigheden. Sinds de kredietcrisis zijn er veel beleidswijzigingen geweest om een herhaling van dergelijke verliezen te voorkomen. Een aantal concrete voorbeelden zijn: striktere leennormen zoals de verlaging van de maximale loan-to-value (LTV) van een lening en striktere Loan-to-income (LTI) eisen, maar ook de afschaffing van geheel aflossingsvrije leningen. Specifieker van toepassing op NHG is dat er sindsdien ook een regeling getroffen is met de banken, waar zij nu garant staan voor 10% van het verliesbedrag bij een geval van schade. Bovendien is er momenteel sprake van overwaarde voor een groot deel van de (oudere) garanties in het bestand van NHG, de gemiddelde huizenprijzen zijn sinds 2015 met ongeveer 80% gestegen. Met andere woorden, Ortec Finance acht een herhaling van dergelijke verliesbedragen en aantallen op dit moment niet realistisch.

Wat is dan wel een realistisch staartrisiko gegeven het nieuwe beleid en de huidige markt-omstandigheden? Hiervoor gebruiken we als baseline de schadekansen die zich voltrokken tijdens en na de kredietcrisis en corrigeren deze aan de hand van een geobserveerd risico verschil. Om het risico verschil te bepalen, maken we een inschatting door een vergelijking te maken tussen het portfolio van NHG van eind 2011 (oudst beschikbare data) en het portfolio van 2024 Q1. Hiervoor worden de cijfers uit de kwartaalrapportages van NHG gebruikt. Hierbij berekenen we een 2-tal zaken voor zowel nieuw uitgegeven garanties als het gehele bestand:

1. **% openstaand bedrag at risk (actuele waarde)** - Het percentage van de actieve lening-bedragen waarvan het onderliggende goed onder water staat op basis van de actuele waarde (actuele waarde / restschuld);
2. **% openstaand bedrag at risk (executiewaarde)** - Het percentage van de actieve lening-bedragen waarvoor NHG kan worden aangesproken in geval van gedwongen verkoop op basis van de executie waarde (executiewaarde / restschuld);

Tabel 4.1 toont de totale waarden van de garantie portefeuille van NHG per jaar. Hierin is zichtbaar dat eind 2011 17% van het totale restschuld onder water stond na een gedwongen verkoop tegen executiewaarde tegenover 3% voor 2024 Q1. Het executiepercentage (hier 82%) heeft invloed op de bedragen die gedwongen verkopen opleveren, daarom wordt in de meest rechter kolom ook het percentage at risk getoond dat is gebaseerd op de actuele woningwaarde, 4% in 2011 tegenover 1% in 2024 Q1. Deze verschillen impliceren ruwweg een risico factor verschil van ca. 4 tussen 2011 en 2024 Q1. Deze getallen weerspiegelen het verminderde risico door beleidsveranderingen van NHG en rondom hypotheek.

Een vergelijkbaar beeld wordt zichtbaar als alleen de nieuwe ingestroomde garanties per jaar worden geanalyseerd. Hierin ligt de focus op 2023 omdat er nog onvoldoende garanties in 2024 zijn ingestroomd om hier conclusies uit te trekken. Deze waarden worden getoond in Appendix B in Tabel B.1. Uit deze tabel van nieuwe garanties wordt zichtbaar dat het verstrekte bedrag per jaar relatief constant is gebleven en licht is gedaald tussen 2011 en 2023 (ca. -5% tussen 2023 en 2021) door een toename van de woningprijzen en de NHG kostengrens, maar een daling van het aantal nieuwe garanties (ca. -18%). Daarmee tonen we ook dat een correctie van 30% die SEO toepast voor gestegen woningprijzen op de €900 miljoen verliezen waarschijnlijk te zwaar is. De eerder berekende schalingsfactor van 3,43 zal eerder rond de 2,57 liggen (€900 miljoen / €350 miljoen).

Tabel 4.1: Gegevens kwartaalrapporten voor alle garanties in de NHG portefeuille per jaar

Jaar Q4	bedrag verstrekt	bedrag bruto gegarandeerd	bedrag netto gegarandeerd	bedrag risicodragend gegar. vermog.	% openstaand bedrag at risk (executie waarde)	% openstaand bedrag at risk (actuele waarde)
2011	206.018,0	144.153,2	5.528,8	23.974,2	17%	4%
2012	227.580,1	154.083,4	9.740,9	31.380,5	20%	6%
2013	245.286,6	163.755,4	8.584,2	26.741,2	16%	5%
2014 (Q3)	259.727,1	171.285,0	5.433,5	23.568,9	14%	3%
2015	289.092,0	187.224,2	1.335,6	16.584,4	9%	1%
2016	303.833,3	191.908,8	496,7	12.048,7	6%	0%
2017	329.580,3	198.035,3	727,9	10.280,5	5%	0%
2018	349.401,6	205.460,5	1.614,4	6.296,0	3%	1%
2019	371.974,4	196.785,9	2.355,3	5.628,1	3%	1%
2020	391.529,7	204.835,6	3.105,7	6.138,2	3%	2%
2021	420.908,3	197.809,6	3.085,4	4.433,1	2%	2%
2022	439.969,0	194.803,2	2.954,1	4.914,2	3%	2%
2023	463.646,0	199.414,6	2.858,4	6.844,7	3%	1%
2024 (Q1)	470.076,0	201.747,4	2.733,5	6.683,6	3%	1%

De waardes geven de totale som van alle leningen voor alle verstrekingsjaren in het garantiebested van NHG eind Q4 in een gegeven jaar. Waar "bedrag bruto gegarandeerd"de restschuld geeft, "bedrag netto gegarandeerd"het bedrag dat onderwater staat bij een gedwongen verkoop op basis van de actuele woningwaarde en "bedrag risicodragend gegar. vermog."het bedrag dat onderwater staat bij een gedwongen verkoop op basis van de executiewaarde.

4.2 Conclusie

Als we de informatie samenvatten komen we tot de volgende conclusie: Hoewel de schadebedragen gedurende 2010–2016 ca. 2,5–3,5 keer hoger zijn dan de 7-jaar cumulatieve schadebedragen in het 99% percentiel in de scenario's, zijn ook de risico's op daadwerkelijk verlies voor NHG een factor van ca. 4–4,5 kleiner. Deze verlaagde risico's zijn het gevolg van sterk verbeterde marktomstandigheden zoals meer overwaarde en aangescherpt beleid in de hypotheek markt en bij NHG. Voorbeelden zijn de striktere leennormen zoals maximale LTV's en LTI's, het afschaffen van geheel aflossingsvrije hypotheek en de bankgarantie van 10% die sinds 2014 van toepassing is. Daarmee zien we geen reden tot schaling van de risico's in de starten van de verlieskansen.¹

¹Na inzage van bovenstaande cijfers en argumentatie heeft SEO in een second opinion ook ingestemd met deze conclusie.

5 Niet opgevolgde aanbevelingen

In deze sectie worden de aanbevelingen die niet zijn opgevolgd toegelicht. De volgende aanbevelingen worden behandeld:

- **SEO Aanbeveling 2:** *Vervang de opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario door een (lagere) opslag voor modelrisico.*
- **SEO Aanbeveling 8:** *Houd rekening met (deels) wegvallende instroom als onderdeel van de macro-economische (stress)scenario's.*

SEO aanbeveling 2 wordt behandeld in sectie 5.1. SEO aanbeveling 10 wordt behandeld in sectie 5.2.

5.1 SEO Aanbeveling 2

Aanbeveling 2 van het SEO luidt: *“Vervang de opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario door een (lagere) opslag voor modelrisico.”* Er wordt voorgesteld om de opslag voor het 90% zekerheidsniveau te vervangen door een opslag voor modelrisico. Deze huidige opslag is vastgesteld als het verschil tussen de verwachte (gemiddelde) waarde en de waarde bij een 90% zekerheidsniveau. Echter wordt er nog veel waarde toegekend aan de opslag voor het staartrisiko, omdat deze relevant is voor de premie component die wordt afgedragen aan het rijk. Deze opslag is vastgesteld als het verschil tussen de waarde bij een 90% en 99% zekerheidsniveau. Het lijkt Ortec Finance niet wenselijk om wel het gemiddelde en de 90%-99% sectie van de statische verdeling te beschouwen, maar niet de sectie gerelateerd aan het gemiddelde-90%. Dit kan leiden tot inconsistentie in de premie opbouw afhankelijke van de vorm van de statische verdeling van de premie. Om deze reden is er in overleg met NHG besloten geen actie te ondernemen op deze aanbeveling, zolang het staartrisiko nog een belangrijke rol vult in de de premie opbouw van NHG.

5.2 SEO Aanbeveling 10

Aanbeveling 10 van het SEO luidt: *“Ga na hoe risico's stabiel, minder procyclisch kunnen worden ingeschat.”* Er wordt voorgesteld om de methodiek minder procyclisch te maken om hiermee een stabielere inschatting van de premie te krijgen. In overleg met NHG is vastgesteld dat de cycliciteit in het huidige model wenselijk is omdat dit aansluit bij de realiteit. De woningmarkt is cyclisch en het model van Ortec Finance houdt hier rekening mee waardoor de woningmarktprognoses cyclisch gedrag vertoont. De huidige premie opbouw bevat al een opslag voor de woningmarktcyclus om deels te compenseren voor cycliciteit in de resultaten. Daarnaast heeft NHG bandbreedtes voor de premie vastgesteld in het beleid om de gehanteerde premie stabiel te houden bij de vertoning van cycliciteit in marktontwikkeling. Om deze reden is er in overleg met NHG besloten geen actie te ondernemen op deze aanbeveling.

A Verschil verlies bij 99% en 90% over tijd

Tabel A.1: Het verschil verlies bij 99% en 90% in de vijf meest recente Actuariële Onderzoeken.

Actuariel Onderzoek	Verschil verlies bij 99% en 90%
AO 2024	0,056%
AO 2023	0,142%
AO 2022	0,090%
AO 2021	0,097%
AO 2020	0,120%

B Gegevens kwartaalrapporten NHG portefeuille per jaar

Tabel B.1: Gegevens kwartaalrapporten voor nieuwe garanties in de NHG portefeuille per jaar

Jaar Q4	aantal verstrekt	bedrag verstrekt	bedrag bruto gegarandeerd	bedrag netto gegarandeerd	bedrag risicodragend gegar. vermog.	% openstaand bedrag at risk (executie waarde)	% openstaand bedrag at risk (actuele waarde)
2011	137.214	24.966,4	24.859,3	1.239,3	5.132,9	21%	5%
2012	122.642	21.562,1	21.533,0	892,4	4.338,6	20%	4%
2013	106.199	17.707,7	17.552,1	442,1	2.669,6	15%	3%
2014 (Q3)	88.355	14.444,9	14.341,6	356,4	2.258,0	16%	2%
2015	142.616	23.682,2	23.405,1	259,0	3.072,2	13%	1%
2016	91.068	14.760,1	14.635,8	119,9	1.967,9	13%	1%
2017	120.610	20.444,4	20.182,1	340,0	2.555,9	13%	2%
2018	114.059	19.869,3	19.638,0	1.254,5	3.217,8	16%	6%
2019	122.928	22.652,3	22.353,2	1.099,2	3.060,2	14%	5%
2020	103.475	19.547,6	19.320,9	974,8	2.603,9	13%	5%
2021	126.563	23.781,8	23.232,7	146,4	1.297,3	6%	1%
2022	104.677	19.086,9	18.721,6	167,3	1.533,4	8%	1%
2023	112.053	23.596,9	23.362,5	214,5	2.297,6	10%	1%

De waardes geven de totale som van alle leningen verstrekt in het gegeven jaar in het garantiebested van NHG eind Q4 in een gegeven jaar. Waar "bedrag bruto gegarandeerd" de restschuld geeft, "bedrag netto gegarandeerd" het bedrag dat onderwater staat bij een gedwongen verkoop op basis van de actuele woningwaarde en "bedrag risicodragend gegar. vermog." het bedrag dat onderwater staat bij een gedwongen verkoop op basis van de executiewaarde.

Rotterdam

Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam

Ortec Finance bv
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London

Ortec Finance Ltd.
181 Queen Victoria Street
London, EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Pfäffikon

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
130 Adelaide St. W,
Toronto ON, M5H 0A1
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Melbourne

Ortec Finance Pty Ltd
222 Exhibition Street
Melbourne VIC 3000
Australia
Tel. + 613 8899 6455

New York

Ortec Finance U.S. Inc.
228 East 45th Street, Suite 9e
New York, NY 10017
United States
Tel. +1 646 687 7329

www.ortecfinance.com

ORTEC
FINANCE

SECOND OPINION UITWERKING

AANBEVELINGEN NHG

BEOORDELING UITWERKING VAN AANBEVELINGEN SEO
DOOR ORTEC FINANCE

NOTITIE

seo • economisch onderzoek

AUTEURS

WOUTER ELSENBURG, NILS VERHEUVEL

IN OPDRACHT VAN

WAARBORGFONDS EIGEN WONING

AMSTERDAM, 16 MEI 2024

SEO-notitie nr. 2024-71

Informatie & Disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2024 SEO Amsterdam.

Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl.

Inleiding

SEO Economisch Onderzoek heeft in 2023 de borgtochtpremiemethodiek van NHG geëvalueerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.¹ In het onderzoek heeft SEEO tien aanbevelingen gedaan ter verbetering van de premiemethodiek, zie onderstaande tabel.

Tabel 1 Aanbevelingen borgtochtpremiemethodiek

Onderwerp	Aanbeveling
Premiecomponenten	<p>Aanbeveling 1: Pas de kapitaalkostenopslag alleen toe op premiecomponenten die een verwacht verlies vertegenwoordigen en volatiel zijn.</p> <p>Aanbeveling 2: Vervang de opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario door een (lagere) opslag voor modelrisico.</p> <p>Aanbeveling 3: Onderbouw de afdracht aan het Rijk door deze te baseren op schattingen van het staatrisico. Hanteer hiervoor een opslag gebaseerd op het zekerheidsniveau van 90 tot 99 procent en neem een gemiddelde over de laatste vijf jaar.</p>
Vaststellen van de bandbreedte	<p>Aanbeveling 4: Stel de bandbreedte voor een periode van vijf jaar vast.</p> <p>Aanbeveling 5: Omschrijf helder en bij voorkeur kwantitatief onder welke omstandigheden een advies wordt opgesteld over het heroverwegen van de bandbreedte.</p> <p>Aanbeveling 6: Weeg het financiële voordeel voor de NHG-gebruiker mee bij vaststelling van de bandbreedte.</p> <p>Aanbeveling 7: Definieer een grenswaarde in de wijziging van het risico waarmee het toetsingskader risicoregelingen opnieuw ingevuld moet worden.</p>
Onderzoeksmogelijkheden model	<p>Aanbeveling 8: Houd rekening met (deels) wegvallende instroom als onderdeel van de macro-economische (stress)scenario's.</p> <p>Aanbeveling 9: Stel de kans voor de huidige extreme stressscenario's bij naar boven, doordat zulke scenario's in werkelijkheid waarschijnlijker zijn dan het model nu inschat.</p> <p>Aanbeveling 10: Ga na hoe risico's stabiel, minder procyclisch kunnen worden ingeschat.</p>

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2023).

NHG heeft Ortec Finance gevraagd aanbevelingen 1, 2, 3, 8, 9 en 10 uit te werken om tot een nieuwe berekening van de borgtochtpremie te komen. Ortec Finance heeft dit beschreven in het rapport "Aanpassing premie opbouw en methodologie conform SEO-aanbevelingen" van 8 april 2024. NHG heeft SEO gevraagd om een second opinion op de uitwerking door Ortec Finance uit te voeren. Deze notitie beschrijft deze second opinion.

Het volgende hoofdstuk beschrijft per uitgewerkte aanbeveling de achtergrond van de aanbeveling, de uitwerking door Ortec Finance en de beoordeling van SEO.

¹ <https://www.seo.nl/publicaties/hoge-buffers-lage-drempels/>

Second opinion aanbevelingen

Aanbeveling 1: Kapitaalkostenopslag

Achtergrond aanbeveling

De kapitaalkostenopslag in de opbouw van de premie is nu van toepassing op alle componenten. Deze zou echter alleen van toepassing moeten zijn op componenten van de premie die een verwacht verlies vertegenwoordigen en volatiel zijn. De reden hiervoor is dat deze opslag een methode is om de kosten van het dragen van risico door te berekenen aan de klant. De optelsom van een verwacht verlies plus de kosten voor het dragen van risico maakt de premie marktconform. In zekere zin is de naam verwarrend, die verwijst naar een methode (kapitaalkostenmethode), maar niet naar het doel (het in rekening brengen van de kosten van het dragen van risico). De kosten voor het dragen van risico dienen alleen berekend te worden over die componenten van de premie die niet zelf al een risico-opslag zijn. Dat zijn: het verwachte verlies (uit hoofde van garantievergoedingen) en de exploitatiekosten.

De aanbeveling is dus: Pas de kapitaalkostenopslag alleen toe op premiecomponenten die een verwacht verlies vertegenwoordigen en volatiel zijn.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft deze aanpassing doorgevoerd. Dit leidt tot een afname van de premie met 0,068 procentpunt (van 0,125 procent naar 0,057 procent).

Beoordeling

SEO heeft geen opmerkingen bij deze uitwerking.

Aanbeveling 2: Opslag voor modelrisico

Achtergrond aanbeveling

De opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario leidt tot een hoge premie in verhouding tot het risico. Voor het afdekken van risico bestaat immers al een kapitaalkostenopslag, die in principe tot een marktconforme premie leidt. We bevelen daarom aan deze opslag te heroverwegen. Een alternatief is een opslag voor modelrisico. Het concept van modelrisico is goed te onderbouwen en kan op vergelijkbare wijze worden geïmplementeerd als de huidige risico-opslag. Het modelrisico weerspiegelt de situatie dat het gebruikte model de werkelijke risico's te laag inschat, doordat de kans op schade inherent moeilijk te voorspellen is, vooral in stressscenario's. Hierdoor is de gemiddelde verwachte schade mogelijk te laag. Zo'n modelrisico-opslag is te zien als extra zekerheid. Voor het bepalen van deze opslag is van belang dat NHG-risico's scheef verdeeld zijn. De verwachte waarde van garantievergoedingen correspondeert daarom niet met het 50e percentiel maar met het 65e percentiel. Een opslag voor modelrisico zou daarom minimaal het verschil tussen deze verwachte verliezen en het 70e percentiel moeten zijn. Daarbij ligt het zoals aangegeven in de rede om deze opslag niet per jaarlaag te berekenen maar over meerdere jaren, zodat verschillende jaarlagen even veel bijdragen aan een buffer om modelrisico mee op te vangen. Op basis van cijfers over de afgelopen tien jaar komen we dan op een opslag voor modelrisico van minimaal 0,02 procent, uitgaande van het verschil tussen verwachte waarde en het 70e percentiel.

De aanbeveling luidt: Vervang de opslag voor het afdekken van de verliezen in het 90-procent slechtste scenario door een (lagere) opslag voor modelrisico.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft deze aanbeveling niet opgevolgd. Deze huidige opslag is vastgesteld als het verschil tussen de verwachte (gemiddelde) waarde en de waarde bij een 90% zekerheidsniveau. Ortec Finance pleit ervoor deze opslag te behouden omdat:

1. Veel waarde toegekend aan de opslag voor het staartrisiko, aangezien deze relevant is voor de premiecomponent die wordt afgedragen aan het rijk. Deze opslag is vastgesteld als het verschil tussen de waarde bij een 90% en 99% zekerheidsniveau en;
2. Het lijkt Ortec Finance niet wenselijk om wel het gemiddelde en de 90%-99% sectie van de statische verdeling te beschouwen, maar niet de sectie gerelateerd aan het gemiddelde-90%. Dit kan volgens Ortec Finance leiden tot inconsistentie in de premieopbouw.

Beoordeling

De achtergrond van deze aanbeveling ziet op het komen tot een marktconforme premie. Ortec Finance refereert niet aan dit concept. In plaats daarvan gaat Ortec Finance ervan uit dat veel waarde wordt toegekend aan het staartrisiko, waarschijnlijk refererend aan NHG en betrokken ministeries. Vanuit SEO kunnen we de keuze van Ortec Finance begrijpen als een manier om extra zekerheid in te bouwen, in overleg met betrokken partijen. Dit neemt echter niet weg dat een premie die uit deze berekening volgt hoger is dan een marktconforme premie. Zoals in het rapport van SEO uiteengezet is een marktconforme premie gelijk aan een premie die 1) de verwachte verliezen dekt en 2) een opslag kent voor marktrisico. De NHG-premie kent naast deze twee elementen ook nog een opslag voor staartrisiko en voor de kans dat het 90% meest negatieve scenario zich ontrolt. Daarmee is de premie hoger dan marktconform.

Aanbeveling 3: Afdracht aan het Rijk baseren op staartrisiko

Achtergrond aanbeveling

De afdracht aan het Rijk is momenteel constant (0,3 procent). Dit vaste percentage is in de huidige methodiek moeilijk te onderbouwen. De gedachte dat de afdracht een vergoeding is voor het risico dat de Staat loopt biedt wel ruimte om de hoogte van de afdracht te herijken als het risico voor de Staat verandert. De huidige methodiek maakt al een inschatting van het staartrisiko, in de vorm van een premieopslag die het zekerheidsniveau van 90 naar 99 procent brengt. Hoewel het in feite om een vergoeding gaat voor het risico van het 99e tot het 100e percentiel, is een berekening op een iets ander deel van de staart aan te raden. Berekeningen dicht bij 100 procent stuiten namelijk op statistische problemen. Het gebruik van het 90 tot 99 procent interval is dan ook een bruikbaar referentiepunt en kent twee voordelen. Ten eerste beslaat het scenario's die in de historische data terug te vinden zijn, waardoor de inschatting van de opslag een stevig fundament heeft. Ten tweede leidt het niet tot extreem hoge premies, zoals die zouden ontstaan bij een berekening zeer dicht bij de 100 procent. Dit laatste is niet alleen op basis van statistische argumenten te verdedigen, maar past ook bij het feit dat door inflatie en aflossing de waarde van hypotheekschulden over de jaren afneemt.

De inschatting van de 90 tot 99 procent zekerheidsopslag varieert over de tijd. Ten tijde van stabiliteit is de opslag relatief laag en bij een volatiele markt is de opslag relatief hoog. Tegelijkertijd bouwen risico's zich juist vaak op in tijden dat de vooruitzichten gunstig, stabiel zijn. Dit is een reden om deze premie te middelen over meerdere jaren. Een aanvullende reden hiervoor is dat zo elke jaarlaag evenveel meebetaalt aan het opbouwen van een buffer voor

jaren met hoge garantievergoedingen. Daarom raden we aan om een meerjarig gemiddelde te nemen. Zo wordt de inschatting van het staartrisiko minder procyclisch. Tegelijkertijd geldt dat de actuele risico-inschatting het meest informatief is over de risico's die een jaarlaag loopt. Op basis van deze argumenten adviseren het risico te middelen over vijf jaar. De onderstaande tabel laat zien hoe de ingeschatte opslag zich sinds 2020 heeft ontwikkeld, waaruit gemiddeld een opslag van 0,152 procent volgt. Hoewel dit een lager percentage is dan de huidige 0,3 procent minimaal, is dit nog steeds een aanzienlijke opslag. De opslag komt immers boven op de verwachte verliezen en de kosten voor het dragen van risico. De reden dat we momenteel deze opslag passend vinden is onze inschatting dat het huidige risicomodel staartrisiko's een te klein gewicht geeft.

De aanbeveling luidt: Onderbouw de afdracht aan het Rijk door deze te baseren op schattingen van het staartrisiko. Hanteer hiervoor een opslag gebaseerd op het zekerheidsniveau van 90 tot 99 procent en neem een gemiddelde over de laatste vijf jaar.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft deze aanbeveling overgenomen. Deze aanpassing in de berekening van de afdracht aan het Rijk leidt tot een afname van de premie met 0,149 procentpunt (van 0,3 procent naar 0,151 procent). De hoogste historische waarde van het staartrisiko was in 0,306% in 2019 waarna het staartrisiko is afgenomen tot 0,142% in 2023. In eerdere analyses is bevonden dat het 5-jaars gemiddelde van het staartrisiko, ook bij zeer negatieve marktontwikkelingen, niet boven de 0,300% uitkomt.

Tabel 2 Het verschil verlies bij 99% en 90% in de vijf meest recente Actuariële Onderzoeken

Actuariel onderzoek	Vershil verlies bij 99% en 90%
AO 2023	0,142 %
AO 2022	0,090 %
AO 2021	0,097 %
AO 2020	0,120 %
AO 2019	0,306 %

Bron: Ortec Finance (2024)

Beoordeling

SEO kan zich goed vinden in de gekozen uitwerking. De uitwerking is helder uitgewerkt en resulteert in een premie die past bij het staartrisiko.

Aanbeveling 8: Wegvallende instroom in stressscenario's

Achtergrond aanbeveling

SEO is van opvatting dat het huidige model onvoldoende gewicht biedt aan staartrisiko's. Er is ruimte voor verbetering in de samenstelling van de stressscenario's. De huidige scenario's letten vooral op toenemende uitstroom, maar houden geen rekening met mogelijke volatiliteit in de instroom. Wanneer de instroom ten tijde van een crisis niet meegroeit met de uitstroom, zoals rond 2014 wel het geval was, is het noodzakelijk om op de buffers in te teren en dalen het eigen vermogen, de solvabiliteit en de liquiditeit.

De aanbeveling luidt: Houd rekening met (deels) wegvallende instroom als onderdeel van de macro-economische (stress)scenario's.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft deze aanbeveling overgenomen. Het modelleren van een scenario-afhankelijke instroom is complex en tijdrovend en is daarom in dit stadium niet doorgevoerd. Wel heeft Ortec Finance ervoor gekozen een additioneel stressscenario met verlaagde instroom door te rekenen. Ortec Finance heeft gekozen voor een verlaging van de instroom met 25 procent toe te passen in combinatie met de negatieve schok op de marktontwikkeling uit het 4-sigma stressscenario. Dit leidt tot een verdere daling van het garantievermogen ten opzichte van het 4-sigma stress scenario, vooral in jaar 1-3. Echter, omdat de startwaarde van het garantievermogen extreem hoog is en er een hoog rendement op de beleggingen verwacht wordt, blijft het garantievermogen ook in het 4-sigma instroom stress scenario ver boven de minimumliquiditeit. Er is een stijging in de totale premie, maar deze stijging kan volledig worden verklaard door de aanname dat de totale exploitatiekosten gelijk blijven in het 4-sigma instroom stress scenario. Als slechts 75% van de exploitatiekostenopslag wordt meegenomen in de premie opbouw van het 4-sigma instroom stress scenario dan is de totale premie vrijwel gelijk in beide stress scenario's.

Beoordeling

SEO begrijpt dat het modelleren van een scenariospecifieke instroom complex is en buiten het gestelde tijdspad valt. SEO is positief over de keuze om een extra stressscenario bovenop het 4-sigma stressscenario toe te voegen met een afname van de instroom met 25 procent. Ook in dit stressscenario blijft het garantievermogen boven de minimumliquiditeit. SEO is van mening dat dit scenario van toegevoegde waarde is en beveelt aan dit stressscenario standaard mee te nemen. Daarbij is het nuttig om verder te verkennen of de periode van lagere instroom langer dan de nu gerekende drie jaar dient te zijn.

Aanbeveling 9: Schaling verlieskansen

Achtergrond aanbeveling

SEO is van opvatting dat het huidige model onvoldoende gewicht biedt aan staartrisico's. Het model rekent wel met extreme scenario's maar geeft deze weinig gewicht bij het bepalen van het vereist eigen vermogen.

De aanbeveling luidt: Stel de kans voor de huidige extreme stressscenario's bij naar boven, doordat zulke scenario's in werkelijkheid waarschijnlijker zijn dan het model nu inschat.

In nader overleg met Ortec Finance is besloten dat de aanbeveling ook te interpreteren is als: Stel de **omvang van** de huidige extreme stressscenario's bij naar boven, doordat **de schadebedragen bij** zulke scenario's **hog**er zijn dan het model nu inschat.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft de tweede interpretatie van de aanbeveling onderzocht en ziet geen reden tot schaling van de risico's in de staarten van de verlieskansen. SEO noemt als referentieschadebedragen € 1,2 miljard na indexatie voor huizenprijzen, als vergelijking met een herhaling van verliesbedragen en aantallen in en na de kredietcrisis. Volgens Ortec Finance is deze indexatie aan de zware kant. De maximale verliesbedragen over 7 jaar in het 99^e percentiel van de scenario's in het Actuarieel Onderzoek 2023 komt momenteel uit op € 320 miljoen en is daarmee een factor 3,75 lager (1,2/0,32). De schadebedragen tussen 2010-2016 zijn 3 tot 4 keer hoger dan de 7jaars cumulatieve schadebedragen in het 99^e percentiel van de scenario's, maar volgens Ortec Finance zijn de risico's op

daadwerkelijke verliezen 4,5 keer kleiner geworden. Als redenen hiervoor noemt Ortec Finance betere marktomstandigheden, meer overwaarde, striktere leennormen zoals maximale LTV- en LTI-ratio's. Daarnaast dienen banken nu voor 10% van het verlies voor NHG garant te staan. Ortec Finance acht een herhaling van verliesbedragen en aantallen uit de crisis niet realistisch en ziet geen reden tot schaling van de risico's.

Ondanks dat Ortec Finance een schaling van staartrisico's niet nuttig acht, heeft het toch enkele scenario's doorgerekend:

- Een schaling van de staartrisico's van het verlieskansmodel zodanig dat de 99% percentiel verlieskansen (zo goed mogelijk) overeenkomen met de verlieskansen van garanties uitgegeven in 2009. We kiezen voor garanties uitgegeven in 2009 omdat deze historisch tot de hoogste verliespercentages hebben geleid. Dit leidt tot een looptijd-afhankelijk schaling met een factor van ca. 4-5
- Een schaling van de staartrisico's van het verlieskansmodel zodanig dat de verliesbedragen tussen 2010 - 2016 worden behaald in het 99% percentiel van de scenario's. Dit zou leiden tot een looptijd-onafhankelijke schaling van het 99% percentiel met een factor 3.75 (1.200 miljard/ 320 miljoen).
- Een schaling van de staartrisico's van het verlieskansmodel zodanig dat de verliesaantallen tussen 2010 - 2016 worden behaald in het 7-jaars cumulatieve 99% percentiel van de scenario's. Dit zou leiden tot looptijd-onafhankelijke schaling van het 99% percentiel met een factor van circa 4 (21.096/5.227)

Om deze stressscenario's waarschijnlijker te maken, schaalte Ortec Finance deze van het 90%-percentiel. Hiermee wordt de gemiddelde verlieskans zo min mogelijk aangetast en wordt het verschil tussen het 90%-percentiel en 99%-percentiel evenredig geschaald. Per loopjaar wordt de schaling bepaald door de empirische verlieskans te delen door de gesimuleerde verlieskans, zie onderstaande tabel. Na schaling ligt het verloop van de gesimuleerde verlieskansen dicht in de buurt van de historische verlieskansen van garanties uit 2009.

Tabel 3 Verlieskansen van de 99% percentiel, de empirische verlieskans van garanties met uitgiftejaar 2009 en schaling per looptijd

Jaar na uitgifte	Empirische verlieskans	Gesimuleerde verlieskans	Schaling
2	0,15 %	0,11 %	1,34
3	0,42 %	0,12 %	3,48
4	0,74 %	0,13 %	5,55
5	0,85 %	0,13 %	6,39
6	0,82 %	0,13 %	6,46
7	0,63 %	0,12 %	5,35
8	0,48 %	0,11 %	4,47
9	0,24 %	0,10 %	2,51
10	0,13 %	0,09 %	1,49

Bron: Ortec Finance (2024)

Het resultaat van bovenstaande analyse is dat er een hoger vereist eigen vermogen (99% incl. CoC) ontstaat, van € 457 miljoen ten opzichte van € 164 miljoen zonder schaling. De solvabiliteitsratio daalt van 1025 procent zonder schaling naar 364 procent met schaling. Dit is nog steeds boven de norm van 160 procent. Het verschil in de gemiddelde verliesbedragen door schaling neemt toe tot ruim € 5 miljoen na 6 jaar, maar daalt naar € 1,4 miljoen na 10 jaar. De kostprijsdekkende premie stijgt met 0,169 procentpunt van 0,506 % in AO 2023 naar 0,675 % met

schaling. Het belangrijkste verschil is de toename in de afdracht aan het Rijk (5-jaars gemiddelde verschil verlies bij 99% en 90%), namelijk een toename van 0,133 procentpunt. Echter, het verschil verlies bij 99% en 90% na schaling is 0,810 %. Als dit jaar-op-jaar wordt doorgevoerd, stijgt het 5-jaars gemiddelde ook naar een vergelijkbaar niveau. Dat zou betekenen dat de afdracht aan het Rijk op 0,81 procent komt te liggen, vergeleken met 0,151 procent in de huidige berekening zonder schaling. Dit zou tot een sterke stijging van de premie leiden.

Ortec Finance beveelt aan deze aanbeveling niet over te nemen omdat de staartrisico's al voldoende worden meegenomen in de huidige aanpak. Zo laat Ortec Finance in hun analyse zien dat hoewel de totale schadebedragen over een periode van 7 jaar lager zijn dan in de laatste economische crisis en dat dit realistisch is omdat de risico's in het garantiebested van NHG proportioneel zijn afgenomen.

Beoordeling

De analyse die Ortec Finance heeft uitgevoerd naar de risico's op bestaande garanties is helder en overtuigt dat de huidige risico's lager zijn dan in de periode 2010 - 2016. De staartrisico's zijn dus niet zo groot als destijds. Zo laat Ortec Finance zien dat de maximale verliesbedragen over 7 jaar in het 99% percentiel van de scenario's in het Actuarieel Onderzoek 2023 momenteel uitkomt op circa € 300 miljoen en daarmee een factor 3,75 lager zijn dan tijdens de crisis.

Dit is meer dan het vereist eigen vermogen in 2023 van zo'n € 113 miljoen. Een belangrijke reden hiervoor is dat het vereist eigen vermogen alleen gericht is op het dekken van de verliezen op de bestaande portefeuille. Het bedrag van € 113 miljoen vertegenwoordigt dan ook het verschil tussen de waarde van het eigen vermogen in het verwachte, gemiddelde scenario en de waarde van de verliezen in het 99% meest negatieve scenario. Hierbij is geen rekening gehouden met inkomsten uit premies, aangezien die worden geheven bij het aangaan van een hypotheek en dit eigen vermogen alleen de bestaande portefeuille betreft. Het vereist eigen vermogen is dus voldoende om verliezen op de bestaande portefeuille te vangen in het 99% meest negatieve scenario.

In het scenario van 7 jaar maximale verliesbedragen in het 99% percentiel, dat leidt tot circa € 300 miljoen aan verliesuitkeringen, is ook geen rekening gehouden met premie-inkomsten. Hieruit kunnen we concluderen dat het merendeel van deze verliezen voortkomt uit nieuw aangegane hypotheeklen. Omdat voor deze nieuwe hypotheeklen een premie wordt afgedragen zullen de nettoverliezen duidelijk lager zijn dan deze € 300 miljoen.

Tegen deze achtergrond zijn we van oordeel dat de risico's voldoende tot uiting komen in het model van Ortec Finance. We zien daarom geen noodzaak dat Ortec Finance de berekening van risico's aanpast.

Aanbeveling 10: Minder procyclische inschatting risico's

Achtergrond aanbeveling

De risico-opslagen die het model berekent zijn relatief volatiel. Dit heeft mogelijk te maken de wijze waarop scenario's worden geconstrueerd. De huidige scenario's worden nu doorberekend met recente historische gegevens als uitgangspunt. Dit zorgt ervoor dat vlak na een crisis risico's als relatief hoog worden ingeschat en de risico's in ogenschijnlijk stabiele tijden als relatief laag worden ingeschat.

De aanbeveling luidt: Ga na hoe risico's stabiel, minder procyclisch kunnen worden ingeschat.

Uitwerking door Ortec Finance

Ortec Finance heeft deze aanbeveling niet opgevolgd. "In overleg met NHG is vastgesteld dat de cycliciteit in het huidige model wenselijk is omdat dit aansluit bij de realiteit. De woningmarkt is cyclisch en het model van Ortec Finance houdt hier rekening mee waardoor de woningmarktprognose cyclisch gedrag vertoont. De huidige premie opbouw bevat al een opslag voor de woningmarktcyclus om zo de cycliciteit in de resultaten gedeeltelijk te compenseren. Daarnaast heeft NHG bandbreedtes voor de premie vastgesteld in het beleid om de gehanteerde premie stabiel te houden bij de vertoning van cycliciteit in marktontwikkeling. Om deze reden is er in overleg met NHG besloten geen actie te ondernemen op deze aanbeveling."

Beoordeling

We kunnen vanuit praktische overwegingen goed begrijpen dat Ortec Finance het model op dit punt niet verder aanpast. Een mogelijke foutmarge die hierdoor optreedt kan ten aanzien van het buffervermogen ook worden opgevangen door daar voldoende prudente eisen aan te stellen. De opslag van 160 procent op het minimum vereist eigen vermogen is hierbij een goed uitgangspunt.

Toetsingskader Risicoregelingen Rijksoverheid

Achternvangovereenkomst¹ met het Waarborgfonds Eigen Woningen

Dit betreft het eerste toetsingskader voor Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), uitvoerder van de regeling Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Naast het ontbreken van een eerdere versie is de concrete aanleiding voor het opstellen ervan 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 onderhavige achterborgstelling.

Probleemstelling en rol van de overheid

1. Wat is het probleem dat aanleiding is voor het beleidsvoorstel?

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is op 10 november 1993 op verzoek van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht. Reden voor de oprichting van Stichting WEW was de wens van het Rijk en gemeenten om de toenmalige gemeentegaranties met rijksdeelneming centraal te verzelfstandigen. In dit verband heeft WEW per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geïntroduceerd. Stichting WEW (hierna NHG) is sindsdien de uitvoerder van de NHG.

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en individuen in kwetsbare situaties. NHG biedt de doelgroep toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van woningen, hulp bij beheer en behoud van woningen. NHG biedt een vangnet op het moment dat huishoudens door onder andere baanverlies, overlijden van een partner of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Kortom, NHG gaat voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit.

NHG wordt aan consumenten, die daarvoor in aanmerking komen, verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht heeft afgesloten. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen (V&N)². De V&N worden door de minister, die verantwoordelijk is voor de woningmarkt en/of volkshuisvesting, goedgekeurd. Voor een optimale kwaliteit van de borgstelling bestaat een achternvangovereenkomst³ met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten.

Consumenten met een hypotheek met NHG lopen minder risico op schulden uit de eigen woning en profiteren over het algemeen van een rentekorting van gemiddeld zo'n 30 basispunten op de hypotheek (SEO, 2019 en 2024). Consumenten die een woning kopen, met een koopsom tot de NHG-grens, betalen bij het afsluiten van een hypotheek met NHG eenmalig een borgtochtprovisie. Consumenten kunnen de borgtochtprovisiekosten verrekenen met de inkomstenbelasting (IB).

De achternvangfunctie is het fundament voor het functioneren van NHG. Op basis van de achternvangovereenkomst kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en gemeenten⁴. De achternvangovereenkomst met het Rijk garandeert dat NHG te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. De borgstelling van NHG is daarom aangemerkt als een overheidsgarantie⁵. Dit betekent dat voor geldverstrekkers op basis van de Capital Requirements Regulation (CRR)⁶ en Solvency Capital Requirement (SCR) bij leningen met NHG lagere kapitaaleisen en transactiepremieën gelden dan bij leningen zonder NHG (ESRB)⁷. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan

¹ In 2011 is een achternvangovereenkomst met Gemeenten afgesloten, in datzelfde jaar is er een achternvangovereenkomst met het Rijk afgesloten, die in 2014 aangepast is in een achternvangovereenkomst 2015. In 2021 is de nadere overeenkomst bij achternvangovereenkomst Rijk 2015 gewijzigd.

² <https://nhg.nl/voorwaarden-en-normen/>

³ <https://nhg.nl/over-nhg/waarborgfondsconstructie/>

⁴ Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achternvang van het Rijk en 50% achternvang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achternvang van het Rijk.

⁵ <https://www.dnb.nl/en/sector-news/old/nhg-amends-terms-and-conditions-prudential-treatment-of-nhg-backed-mortgage-loans/>

⁶ <https://www.nhg.nl/media/rhkhtqbx/nhg-memorandum-over-crr-toelaatbaarheid-31-maart-2020-pdf.pdf>

⁷ https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/esrb.notification200311_crr_nl~244fe01d0a.en.pdf

consumenten. Voor geldverstrekkers en investeerders zorgt dit voor meer inkoop- en risicospreiding in de hypotheekportefeuilles. NHG is een standaardproduct en als zodanig zeer goed vergelijkbaar tussen geldvertrekkers. Dit werkt concurrentieverhogend. Als gevolg hiervan komt het grootste deel van de kostenbesparing die geldverstrekkers realiseren ten goede aan de consument.

De werking en het effect van NHG is door de jaren heen verscheidende keren (wetenschappelijk) onderzocht. De onderzoeken bevestigen dat NHG de beoogde effecten heeft waarvoor zij is opgericht. Zo blijkt dat de voordelen voor de consument groot zijn en NHG een positieve werking heeft op de woningmarkt. De TU Delft concludeerde in 2018 dat NHG een positieve rol speelt in de toename van het eigen woningbezit⁸. Uit onderzoeken van Centraal Planbureau (CPB, 2020⁹), SEO (2019¹⁰) en Mocking et al. (2016¹¹) blijkt dat in de financiële crisis jaren een hogere NHG-grens geen effect heeft op het aantal transacties in de woningmarkt en bevordert het ook niet de doorstroming op de woningmarkt. Uit onderzoek van de VU, Ca' Foscari University of Venice en de DNB (2024) blijkt dat NHG voor een meer stabiele financiële markt zorgt¹².

De NHG-grens en de borgtochtprovisie worden jaarlijks met een overeengekomen methodiek vastgesteld. In 2023 is de NHG-grensmethodiek geëvalueerd¹³ en in oktober van dat jaar aangeboden aan de Tweede Kamer. De aanbevelingen uit het rapport zijn in 2023 overgenomen. De hoogte van de NHG-grens wordt sinds 2024 vastgesteld op basis van de gemiddelde huizenprijs over 27 maanden en een correctiefactor van 5%. De aangepaste methodiek is toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor 2024 en wordt toegepast voor bepaling van de NHG-grens voor de periode tot en met 2028. Daarna wordt de methodiek opnieuw geëvalueerd.

In 2023 is de borgtochtprovisiemethodiek geëvalueerd door SEO¹⁴ en in oktober van dat jaar zijn de uitkomsten aangeboden aan de Tweede Kamer¹⁵. Een van de doelstellingen van de borgtochtprovisiemethodiek is dat de borgtochtprovisie zo stabiel mogelijk wordt gehouden, maar niet hoger dan noodzakelijk. Ook moet de provisie de risico's van de leningen, waarvoor NHG dat jaar haar borgstelling heeft afgegeven, afdekken. Sommige aanbevelingen uit het rapport zijn, zoals ook toegezegd in een brief aan de Tweede Kamer¹⁵, nader uitgewerkt. De aanbevelingen zijn uitgewerkt in een aangepaste provisiemethodiek waarmee de berekening van de provisie voor 2025 en verder wordt berekend (zie ook antwoord op vraag 8).

2. Waarom rekent de centrale overheid het tot haar verantwoordelijkheid om het probleem op te lossen?

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en individuen in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. In het kader van deze doelstelling biedt NHG de doelgroep:

1. toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van woningen;
2. hulp bij beheer en behoud van woningen;
3. een vangnet in kwetsbare situaties.

De doelstelling en het effect van NHG, voor zowel de consument als markt, zijn niet op een andere wijze door de markt zelf te ondervangen (niet verzekeraar en/of als maatschappelijk vraagstuk op te lossen). Artikel 22 lid 2 van de Grondwet schrijft voor dat bevordering van voldoende wooneigenheid een voorwerp van zorg der overheid is. De systeemverantwoordelijkheid voor volkshuisvesting ligt op Rijksniveau. Voor NHG is de verantwoordelijkheid voor een hypotheekgarantie verankerd op landelijk niveau. De rol van gemeenten als achtervang van het

⁸ <https://journals.open.tudelft.nl/abe/article/download/1994/2374/5078>

⁹ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-mrt2020-Beweging-op-de-woningmarkt-prijzen-en-volumes.pdf>

¹⁰ <https://www.seo.nl/wp-content/uploads/2020/07/2019-63-Werking-effectiviteit-van-de-NHG.pdf>

¹¹ <https://esb.nu/wp-content/uploads/2022/11/138-140 MOCKING.pdf>

¹² <https://www.unive.it/data/agenda/3/74391>, "Financial stability is a public good and a mortgage insurance is a macro-prudential tool that helps preserving it."

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/06/01/evaluatie-kostengrens-methodiek>

¹⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/08/01/rapport-hoge-buffers-lage-drempels-evaluatie-borgtochtpremiemethodiek-nhg>

¹⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/10/25/kamerbrief-over-aanpassingen-nhg-per-2024>

WEW is in 1995 stopgezet om meer uniformiteit te creëren in de garantieverlening. Met een marktpartij is geen achtervangfunctie af te sluiten die deze werking in de woningmarkt vindt. Dit leidt ertoe dat de centrale overheid dit tot haar verantwoordelijkheid neemt.

3. Is het voorstel voor de risicoregeling:

a. ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt, en/of

b. het beste instrument waarmee een optimale doelmatigheidswinst kan worden bewerkstelligd ten opzichte van andere beleidsinstrumenten. Maak een vergelijking met alternatieve beleidsinstrumenten.

De positie van NHG in het borgstelsel met achtervang is er met name ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt (zie ook het antwoord onder vraag 2 sub 1). Het CPB noemt in deze context onverzekerbare risico's als belangrijkste rechtvaardiging van overheidsingrijpen¹⁶. De markt biedt geldverstrekkers geen verzekering tegen dergelijke (beleids)risico's.

4. Op welke wijze wordt het nieuw aan te gane risico gecompenseerd door risico's om vanuit andere risicoregelingen binnen de begroting te verminderen?

Met dit toetsingskader worden geen nieuwe risico's aangegaan. Dit betreft een verankering van een bestaande regeling, waarmee er geen sprake is van een versobering op een andere risicoregeling binnen de begroting.

Risico's en risicobeheersing

5. Wat zijn de risico's van de regeling voor het Rijk:

a. Wat is het totaalrisico van de regeling op jaarbasis? Kent de regeling een totaalplafond?

In de Rijksbegroting is vermeld dat eind 2022 195 miljard euro hypotheekschuld onder de bescherming van NHG viel, en voor 2024 is dat geraamd op 198 miljard euro¹⁷. Uit het jaarverslag 2023 van NHG blijkt dat het totale gegarandeerd vermogen per balansdatum 199 miljard euro bedraagt. Als percentage van de totale hypotheekschuld is het door de NHG gedekte bedrag vrijwel constant gebleven. In 2012 was 23,5% van de totale hypotheekschuld gedekt door de NHG, in 2022 was dat 24,4%. NHG heeft een redelijk constant dekkingspercentage in de hypotheekmarkt van ongeveer 60% (percentage van het totaal aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen in Europees Nederland met NHG).

De regeling kent sinds de oprichting geen vastgesteld totaalplafond. De regeling kent wel enkele begrenzings, zoals dat het Rijk alleen een renteloze achtergestelde lening verstrekt wanneer aan de voorwaarden uit de achtervangovereenkomst is voldaan. In het liquiditeits- en solvabiliteitsbeleid zijn afspraken gemaakt over de risico's. Zo moet de solvabiliteit jaarlijks boven de 160% liggen. Zie verder onder c.

De NHG-grens werkt als plafond voor instroom van het aantal koopwoningen, aangezien deze is gebaseerd op de historische ontwikkeling van de huizenprijzen. In 2024 heeft NHG ruim 1,4 miljoen actieve garantstellingen op leningen, dat is ongeveer 40% van het totale aantal leningen voor de eigen woning in Nederland. Het aantal verliesdeclaraties daalt de afgelopen jaren, van 4.500 in 2014 tot 60 in 2022. Dit komt met name door de stijging van de huizenprijzen, strengere leennormen en steeds beter preventie en hulp bij betalingsachterstanden. Sinds de oprichting is in totaal ongeveer 864 miljoen euro aan verliesdeclaraties door NHG uitgekeerd.

Jaarlijks wordt het totaalrisico met behulp van verschillende uitgebreide stressscenario's door een externe actuaris (momenteel Ortec Finance) berekent met daarbij een bovengrens van een zeer zware schok in de woningmarkt. Hiervoor schat SEO (2023, p.39) de bovengrens op 1,2 miljard euro. Wanneer de verwachte provisie-inkomsten worden meegenomen, schat SEO de netto-

¹⁶ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-notitie-24juni2014-de-rol-van-de-overheid-bij-waarborgfondsen-de-semipublieke-sector.pdf>

¹⁷ <https://www.rijksfinancien.nl/miljoenennota/2024/bijlage/1843708>

uitgaven in een zware crisis tot een kleine 800 miljoen euro. Ortec Finance stelt dat deze berekening van SEO het risico overschat, omdat in de berekeningen van SEO nog geen rekening is gehouden met betere marktomstandigheden, meer overwaarde, striktere leennormen zoals maximale LTV- en LTI-ratio's en dat banken voor 10% van het verlies voor NHG garant staan. In 2024 bedraagt het opgebouwde garantievermogen van NHG 1,7 miljard euro. Ortec Finance concludeert al jaren in haar actuariael onderzoek dat in alle doorgerkende (vier sigma) stressscenario's het vermogen van NHG voldoende is om geen aanspraak te hoeven maken op de achtervang. SEO concludeert ook dat door het hoge garantievermogen de kans om de achtervang van het Rijk aan te spreken zeer klein is. SEO geeft in haar evaluatie aan dat deze kans nooit nul zal worden omdat het bieden van de achtervangfunctie de manier is om het marktfalen op te lossen.

b. Hoe staan risico en rendement van de regeling tot elkaar in verhouding?

SEO concludeert in 2023 dat de provisiemethodiek, die is gebruikt voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie over de periode 2020-2024, deels doeltreffend is in het vragen van een provisie die een zo reëel mogelijke weergave vormt van het risico. De gekozen samenstelling van provisie en de achtervangvergoeding aan het Rijk leidt tot een hoge opslag in verhouding tot het risico dat het Rijk met de achtervang loopt. Het risico en rendement van NHG kennen een gezonde verhouding.

Het risico van de regeling wordt afgevangen door de provisie die de consument bij het afsluiten betaalt. De provisie-inkomsten zijn de voornaamste bron voor het rendement van de regeling. Het aanpassen van de provisie is daarmee een efficiënte manier om de risico's te financieren, anders dan het aanspreken van de belastingbetaler bij aanspraak op de achtervang. SEO concludeert dat de provisie onder de marginale betalingsbereidheid van de consument ligt. De terugverdientijd is gemiddeld minder dan anderhalf jaar. Dit betekent dat een verhoging van de provisie niet of in beperkte mate ten koste zal gaan van het gebruik van de NHG. De samenstelling en berekening van de provisie wordt nader toegelicht in antwoord 8. Het rendement voor de consument is beantwoord onder vraag 1. Tot en met 2023 heeft NHG een bedrag van 446 miljoen euro betaald aan het Rijk ter compensatie voor de achtervang.

Naast de achtervangvergoeding rekent het Rijk sinds 2022, en met terugwerkende kracht tot en met 2019, vennootschapsbelasting (vpb) over het de jaarlijkse groei van het garantievermogen (jaarresultaat). Dit is sinds 2025 onderdeel van de provisiemethodiek. Tot en met 2023 heeft NHG een bedrag van 55 miljoen euro aan het Rijk betaald aan vennootschapsbelasting.

Het garantievermogen wordt (grotendeels) belegd. Hiervoor is een beleggingsstatuut¹⁸, dat door de minister wordt goedgekeurd, en een daaruit volgend prudent en duurzaam beleggingsbeleid¹⁹. De beleggingen bedragen ultimo 2023 circa 94% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan uitsluitend uit beursgenoteerde obligaties op basis van een 'buy & maintain' principe. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille, uitbesteed aan externe partijen. Het jaarresultaat op de beleggingen door NHG zorgen jaarlijks (in principe) voor een toename van het garantievermogen. In 2018 kwam het jaarresultaat van de beleggingen uit op ongeveer 10 miljoen euro, in 2022 6 miljoen en in 2023 kwam dit uit op 11 miljoen euro.

Elk jaar maakt NHG een prognose van de kasstromen en de daarbij behorende liquiditeitspositie. De vijfjaarsliquiditeitsprognose wordt elk jaar met de minister gedeeld (conform art. 18 lid 5 van de statuten van NHG). In de liquiditeitsprognose 2024-2029²⁰ neemt het garantievermogen in alle scenario's toe.

c. Wat is de inschatting van het risico voor het Rijk in termen van waarschijnlijkheid, impact, blootstellingduur en beheersingsmate?

SEO (2023, p. 42²¹) concludeert dat het werken met 99% zekerheids criterium de risico's voor het Rijk effectief zeer beperkt. Ook draagt het hanteren van een solvabiliteitsnorm van 160% in

¹⁸ https://nhg.nl/media/lfmiwtzp/beleggingsstatuut_2024.pdf

¹⁹ <https://nhg.nl/media/bnepsp0w/beleggingsbeleid-2024.pdf>

²⁰ https://www.nhg.nl/media/2toeatmm/20240620-nhg_liquiditeitsprognose_2024v3-ondertekend.pdf

²¹ <https://www.seo.nl/publicaties/hoge-buffers-lage-drempels/>

combinatie met een zekerheid van 99% bij aan het minimaliseren van de kans dat een beroep op de achternavigovereenkomst wordt gedaan. Eind 2023 was de solvabiliteit van NHG 13.403% en eind 2022 4.100%, ruim boven de norm (zie ook de beantwoording van vraag 5a).

6. Welke risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen worden getroffen om het risico voor het Rijk te minimaliseren? Heeft de budgettaire verantwoordelijke minister voldoende mogelijkheden tot beheersing van de risico's, ook als de regeling op afstand van het Rijk wordt uitgevoerd?

In de statuten is vastgelegd wat het doel is en de middelen die NHG kan inzetten om dat doel te bereiken. Ook is er een beleggingsstatuut en daaruit volgend een prudent en duurzaam beleggingsbeleid waar NHG zich aan houdt.

De borgtochtprovisie en NHG-grens zijn daarnaast instrumenten die gebruikt (kunnen) worden om financiële en marktrisico's voor het Rijk en NHG te beperken. De provisie en NHG-grens worden vastgesteld door de Raad van Bestuur van NHG (RvB), daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen van NHG (RvC) en vervolgens aan de minister verantwoordelijk voor de woningmarkt en/of volkshuisvesting. Een aanpassing in de provisiemethodiek resulteert in een wijziging van het toetsingskader.

Deze minister heeft daarnaast verschillende goedkeuringsrechten gekregen in de statuten van NHG (zie artikel 13 lid 3 van de statuten van NHG) en benoemt twee RvC-leden, waaronder de voorzitter (op voordracht van de RvC, zie artikel 11 lid 2 van de statuten van NHG).

7. Bij complexe risico's, hoe beoordeelt een onafhankelijke expert het risico van het voorstel en de risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen van het Rijk?

De risico's van NHG zijn complex. Daarom voert NHG jaarlijks een extern actuarieel onderzoek uit, die halverwege het jaar nog eens een actualisatie krijgt.

NHG kent verschillende risicomitigerende maatregelen. NHG heeft hiervoor een risicoraamwerk en een governance rondom risicomanagement ingeregeld²². Twee keer per jaar wordt er een oordeel gegeven over de risicobeheersing van NHG door een externe accountant (jaarrekeningcontrole en ISAE 3402), eventueel aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-)auditors.

Geldverstrekkers die een lening met NHG verstrekken zijn gehouden aan verschillende internationale, Europese en nationale wetten en regelgeving, waarop de overheid toeziet. Geldverstrekkers hebben sinds 2014 een eigen risico van 10% op de leningen met NHG. Bij een restschuld loopt de geldverstrekker dus nog steeds een (beperkt) risico.

De borgtochtprovisiemethodiek is in 2023 extern geëvalueerd door SEO²³ waarop de methodiek is aangepast. Naast de evaluatie van de borgtochtprovisiemethodiek zijn in 2022 de governance (door EY) en in 2023 de NHG-grens (door BZK, FIN en NHG) geëvalueerd. EY heeft beoordeeld dat de governance van NHG op orde is²⁴. Voor de NHG-grens is in 2023 voor vijf jaar een methodiek vastgesteld die gedragen is door zowel NHG, BZK als FIN.

De werking, risico's en effectiviteit van NHG zijn door de jaren heen in verschillende onafhankelijke onderzoeken onderzocht door het CPB en universiteiten (zie ook het antwoord onder vraag 2).

Vormgeving

8. Welke provisie wordt voorgesteld en hoeveel wordt doorberekend aan de eindgebruiker? Is deze provisie kostendekkend en marktconform? Zo nee, hoeveel budgettaire ruimte wordt het door het vakdepartement specifiek ingezet?

Conform het beleid voor risicoregelingen, is in de achternavigovereenkomst met het Rijk vastgelegd dat NHG een achternavigvergoeding aan het Rijk betaalt. De achternavigvergoeding is onderdeel van de borgtochtprovisie. De borgtochtprovisie is in principe de optelsom van de verwachte schade,

²² <https://www.nhg.nl/media/3iybmeyo/risicobeheerdocument.pdf>

²³ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?did=2023D44212&id=2023Z18321

²⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/10/11/bijlage-1-rapport-externe-toetsing-van-nhg-governance>

de uitvoeringskosten, de risico-opslagen en de achtervangvergoeding²⁵. De verwachte schade wordt bepaald op basis van een onderbouwde raming die NHG jaarlijks door een gespecialiseerde partij laat opstellen. Het uitgangspunt voor risicoregelingen is dat de achtervangvergoeding (zoveel mogelijk) overeen moet komen met gangbare risicoprovisies die worden gehanteerd bij vergelijkbare marktactiviteiten. De gespecialiseerde partij berekent jaarlijks de theoretische provisiehoogte. Op basis van deze theoretische provisie wordt de daadwerkelijke provisie bepaald aan de hand van een afgesproken procedure, waarbij het ook een doel is om de provisie zo stabiel mogelijk te houden. Als de theoretische provisie tussen de bandbreedte blijft, dan blijft de provisie gelijk aan die in het voorgaande jaar. Dit neemt niet weg dat door omstandigheden in onderling overleg voor een andere provisie gekozen kan worden.

In 2024 betalen consumenten 0,6% provisie over de hoogte van hun lening met NHG. De afdracht aan het Rijk is 0,3% en wordt bepaald aan de hand van het verschil verlies bij 99% en 90%, met een minimumhoogte van 0,3%.

Naar aanleiding van de evaluatie van SEO in 2023 en berekeningen van Ortec Finance in 2024 zijn aanpassingen van de borgtochtprovisiemethodiek doorgevoerd. De provisie voor de consument is als volgt opgebouwd. De eerste kolom laat het percentage zien dat de theoretische provisie voor 2025 zou zijn op basis van de oude methodiek (0,536%), de middelste kolom het percentage dat het wordt op basis van de aangepaste methodiek (0,403%) en de rechter kolom laat het verschil daartussen zien:

Provisiecomponent	Provisiepercentage 2025		
	Oude methodiek	Aangepaste methodiek	Vershil
1. Verwacht verlies	0,024%	0,024%	-
2. Vaste exploitatiekosten	0,075%	0,075%	-
3. Kapitaalkostenopslag	0,061%	0,033%	-0,028%
4. Verschil verlies bij 90% en verwacht verlies	0,025%	0,025%	-
5. Verschil verlies bij 99% en 90%	0,300%	0,101%	-0,199%
6. Effect vpb		0,094%	0,094%
7. Effect woningmarktcyclus	0,051%	0,051%	-
Totaal	0,536%	0,403%	-0,133%

Conform de afzonderlijke doorrekeningen van SEO en Ortec Finance wordt de provisie in 2025 afgerond 0,4% voor de eindgebruiker. Dit geldt zowel voor de borgtochtprovisie in Europees Nederland als voor de Hypotheek Garantie Bonaire (HGB)²⁶.

Uit de genoemde onderzoeken en doorrekeningen blijkt dat een provisie van 0,4% kostendekkend en marktconform is. Ook staat de provisie voor eindgebruikers in verhouding tot de baten. SEO adviseert om de achtervangvergoeding aan het Rijk te bepalen op basis van het verschil verlies bij 99% en 90%, gemiddeld over de laatste 5 jaar, waarbij de minimumhoogte vervalt. Voor 2025 komt de achtervangvergoeding (risico-opslag) voor het Rijk op basis van de methodiek uit op 0,101%. De theoretische provisie voor 2025 komt met de aangepaste methodiek uit op 0,403%. Om de provisie stabiel te houden, is voor de aangepaste methodiek een bandbreedte afgesproken van + en - 0,2%.

Bij bepaling van de achtervangvergoeding van NHG aan het Rijk is in 2024 door het Rijk gekozen voor een stabiele afdracht van 0,2% voor de komende 5 jaar. Dit is 0,99% hoger dan de berekende risico-opslag van 0,101% voor 2025. Hiervoor is gekozen omdat het Rijk wil borgen dat de afdracht voldoende is ter compensatie voor de achtervangfunctie die het vervult en hecht aan een vaste afdracht per jaar. Uit de evaluatie blijkt ook dat de uitkomsten van de modelmatige berekeningen

²⁵ <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/bestanden/formatie2021/Begrotingsregels%202022-2025.pdf>

²⁶ <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2018D57744>

van de staartrisico's kunnen fluctueren door de loop van de tijd. Ook zijn de meest extreme (staart)risico's complex te modelleren en gevoelig voor aannames.

De achtervangvergoeding aan het Rijk van 0,2% moet niet leiden tot een hogere provisie voor de consument. Bij een provisie van 0,4% voor de consument en een afdracht van 0,2% aan het Rijk, blijft er 0,2% over voor NHG ter compensatie voor de exploitatiekosten, verwachte verliezen, overige risico's en vpb. Dit percentage is voldoende om de exploitatiekosten en de verwachte verliezen te dekken. Dit is echter onvoldoende compensatie voor alle andere risico's die NHG loopt volgens de methodiek. Het gevolg hiervan is dat naar verwachting het garantievermogen van NHG vanaf 2025 minder hard zal groeien, of bij een verslechterde markt eerder kan dalen. Het Rijk concludeert, op basis van de SEO-evaluatie, dat het garantievermogen van NHG toereikend is voor het afdekken van de kosten in een crisis op de woningmarkt. Met de gekozen verdeling van de provisie blijft NHG in staat om een zeer grote schok op de woningmarkt op te vangen.

9. Hoe wordt de risicovoorziening vormgegeven?

In 2011 is een risicovoorziening bij het Rijk aangelegd waaraan jaarlijks de afdracht wordt toegevoegd. In de Achtervangovereenkomst is vastgelegd wanneer de hoogte van de provisie of de achtervangvergoeding aan het Rijk wijzigt. Het uitgangspunt is dat de provisie voor de eindgebruiker niet hoger is dan nodig. Daarnaast is het streven om de provisie zo stabiel mogelijk te houden. Dit wordt geborgd door de methodiek en onderlinge afspraken (zoals een bandbreedte op de provisie).

10. Welke horizonbepaling wordt gehanteerd (standaardtermijn is maximaal 5 jaar)?

Er is geen horizonbepaling, de regeling loopt voor onbepaalde tijd.

11. Wie voert de risicoregeling uit en wat zijn de uitvoeringskosten van de regeling?

De regeling wordt uitgevoerd door Stichting WEW. De dagelijkse leiding is in handen van de RvB, die onder toezicht staat van de RvC (zie ook antwoord op vraag 6). De exploitatiekosten worden verrekend in de provisie. In de jaarcijfers, het actuariële onderzoek en de liquiditeitsprognose van NHG zijn de gerealiseerde exploitatiekosten gepubliceerd. In 2023 zijn deze 20 miljoen euro.

12. Hoe wordt de regeling geëvalueerd, welke informatie is daarvoor relevant en hoe wordt een deugdelijke evaluatie geborgd?

De evaluatie van de regeling vindt, conform de regeling periodiek evaluatieonderzoek (RPE)²⁷, elke 5 jaar plaats. Het resultaat van een evaluatie kan aanleiding zijn voor een aanpassing van dit toetsingskader.

²⁷ wetten.nl - Regeling - Regeling periodiek evaluatieonderzoek - BWBR0040754 (overheid.nl)