

Vergaderjaar 2011–2012

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 7**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 november 2011

Met deze brief geef ik mede namens de minister van Financiën een reactie op de motie Blanksma-Van den Heuvel c.s. over de voortzetting van het tijdelijk verhoogde grensbedrag van de NHG, de Nationale Hypotheek Garantie (33 000, nr. 45). Deze motie verzoekt de regering om het nut en de noodzaak te onderzoeken van een voortzetting van het verhoogde grensbedrag van de NHG van € 350 000 en de Kamer over de uitkomsten te informeren. In overleg met de Tweede Kamer over de motie Blanksma-Van den Heuvel heeft de minister van Financiën toegezegd te zullen kijken naar nut en noodzaak van verlenging van de tijdelijk verhoogde kostengrens, en daarbij te kijken naar de risico's voor de schatkist, te overleggen met betrokken partijen en de kostendekkendheid van de premie te bezien, en daarover in november aan de Tweede Kamer te rapporteren. De bijlage bij deze brief zal nader ingaan op de genoemde elementen.

In juli 2009 heeft het toenmalig kabinet besloten de NHG-grens tijdelijk te verhogen van € 265 000 naar € 350 000 als onderdeel van een breed pakket aan maatregelen ter bestrijding van de effecten van de economische crisis. In 2010 is besloten om de verhoging met een jaar te verlengen tot ultimo 2011, waarna de grens weer zou teruggaan naar het oorspronkelijke niveau.

Met de in juli gepresenteerde woonvisie kiest dit kabinet onder meer voor het versterken van het vertrouwen in de woningmarkt en het tegengaan van de stagnatie op de woningmarkt. De tijdelijk verhoogde NHG-grens levert ook een bijdrage aan het versterken van het vertrouwen in de woningmarkt bij consumenten en stimuleert de doorstroming. Het instrument is effectief in het verlagen van de risico's van de aankoop van een eigen woning voor de consument (geen restschuld en een lager rentetarief). De woningmarkt is nog niet hersteld van de crisis. Het herstel duurt langer dan bij het nemen van de crisismaatregelen werd verondersteld.

Gezien het sterk dalende vertrouwen en de verdieping van de economische crisis, zijn er vanuit de woningmarkt (en het economisch belang van de woningmarkt) bezien motieven voor de overheid om de woningmarkt niet extra onder druk te zetten met het verlagen van de NHG-grens per 1 januari 2012. Op de langere termijn echter is beïnvloeding van de markt boven de oorspronkelijke kostengrens niet wenselijk. Onder «normale» omstandigheden heeft de NHG in dit segment geen rol en leidt de inzet ervan tot een te grote rol van de NHG op de hypotheekmarkt.

Gelet op de situatie op de woningmarkt heeft het kabinet besloten om naar aanleiding van het verzoek van de Tweede Kamer (motie Blanksma-Van den Heuvel) de kostengrens van de NHG tot 1 juli 2012 te handhaven op € 350 000. Daarna wordt de kostengrens in drie stappen verlaagd totdat medio 2014 het oorspronkelijke niveau van € 265 000 wordt bereikt (zie onderstaand overzicht voor de geleidelijke afbouw naar de reguliere grens).

#### **Ontwikkeling kostengrens NHG 2012–2015**

Tot 1 juli 2012	€ 350 000
Per 1 juli 2012	€ 320 000
Per 1 juli 2013	€ 290 000
Per 1 juli 2014	€ 265 000

Hiermee laat het kabinet tot uitdrukking komen dat de verhoogde NHG-grens een tijdelijke maatregel is die niet langdurig moet worden voortgezet. De verhoging is als een tijdelijke maatregel bedoeld. Met de afbouw van de grens in 3 jaar naar het oorspronkelijke niveau wordt recht gedaan aan de tijdelijkheid van de maatregel en aan de overtuiging dat de NHG in het verhoogde segment geen semi-structurele rol heeft, ook niet als de woningmarkt langdurig in onrustig vaarwater verblijft. Met deze geleidelijke afbouw wordt ook recht gedaan aan de waarschuwingen van de Kamer voor de risico's van garanties voor de overheidsfinanciën. Om de licht hogere additionele risico's voor de achtervang van de overheid die gepaard gaan met de geleidelijke afbouw van de kostengrens naar het reguliere niveau op te vangen, wordt de premie per 1 januari 2012 met 0,15% verhoogd naar 0,7%. Hierdoor worden de buffers voor de NHG groter en nemen de risico's voor de achtervangpositie van de overheid af.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. P. H. Donner

## Bijlage

In deze bijlage wordt nader ingegaan op nut, noodzaak en de risico's van de verhoogde NHG-grens. De focus ligt daarbij op nut en noodzaak en op de risico's voor de overheid van de verhoogde grens. Bij het opstellen van deze bijlage is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken van verschillende organisaties, onder meer van Centraal Planbureau.<sup>1</sup> Voordat nader wordt ingegaan op nut, noodzaak en de risico's van de verhoogde NHG-grens, volgt eerst een kort overzicht van het instrument NHG.

### NHG in vogelvlucht

De NHG heeft tot doel het bevorderen van het eigen woningbezit onder lagere en middeninkomens door de risico's van het eigen woningbezit voor de consument te beperken. Om die doelstelling te bereiken wordt het instrument NHG met name voor lagere en middeninkomens ingezet om de toegankelijkheid te vergroten en de risico's van het eigen woningbezit te beperken (met name het inkomens- en vermogensrisico). Dit gebeurt via de borgstelling, het voorzien in 100% financiering van woningaankoop en woningverbetering, de normen van veilig en verantwoord lenen, de restschuldfaciliteit en de woonlastenfaciliteit.

#### *Doelstelling tijdelijke verhoging grens*

Per 1 juli 2009 is de kostengrens NHG verhoogd van € 265 000 naar € 350 000 als onderdeel van een breed pakket aan maatregelen ter bestrijding van de effecten van de economische crisis. Doel van de verhoging was het vertrouwen op de woningmarkt te bevorderen en de doorstroming te stimuleren.

Dit is een andere doelstelling dan voor de reguliere NHG. Wel wordt van hetzelfde instrument gebruik gemaakt, namelijk een hypotheekgarantie die de risico's van een woningaankoop vermindert waardoor mensen eerder geneigd zullen zijn tot de aankoop van een woning over te gaan. De verhoging van de grens geldt overigens alleen voor de aankoop van een woning. In het verhoogde segment geldt niet de mogelijkheid om NHG af te sluiten bij leningen die bestemd zijn voor woningverbetering. Dat is voorbehouden aan het reguliere segment.

#### *Hoe werkt NHG?*

Voor kopers betekent NHG:

- a) een verantwoorde lening: regels ten aanzien van inkomen en hypotheek. Bij NHG gelden onverkort de NIBUD-normen over de maximale verhouding tussen inkomen en lening. Daarvan mag niet worden afgeweken. Daarnaast moet tijdens of aan het einde van de looptijd van de lening ten minste 50% worden afgelost.
- b) een veilige lening: met de restschuldfaciliteit blijven huiseigenaren die buiten de eigen schuld in de problemen zijn gekomen en die te goeder trouw hebben gehandeld niet met een eventuele restschuld zitten als het huis gedwongen moet worden verkocht.
- c) rentekorting; een lening onder NHG leidt tot een lager rentetarief, de jaarlijkse korting bedraagt momenteel ongeveer 0,5%.
- d) eventueel een beroep kunnen doen op de woonlastenfaciliteit. Dat is een tijdelijke aanvullende lening om plotselinge betalingsproblemen op te lossen en daarmee een gedwongen verkoop te voorkomen.

Hierdoor wordt voor de consument het betaalbaarheidsrisico en het vermogensrisico beperkt. Het betaalbaarheidsrisico wordt beperkt door de eisen die aan de lening worden gesteld, de verhouding tussen hypotheeklasten en inkomen (NIBUD-normen), de rentekorting en de woonlastenfaciliteit. Het vermogensrisico wordt beperkt door de

<sup>1</sup> Dirk Brounen, e.a. *De Effecten van de NHG in het verhoogde kostensegment*, RSM Erasmus Universiteit, mei 2010; Peter Boelhouwer e.a., *Consequenties van de voorgenomen aanscherping van de hypotheekverstrekking voor het functioneren van de Woningmarkt*, Onderzoeksinstituut OTB Delft, augustus 2011; Centraal Planbureau, *Verhoging Nationale Hypotheekgarantie*, juni 2009; Marco Kerste, e.a. *Publieke belangen en hypotheekregulering*, SEO Economisch Onderzoek Amsterdam, februari 2011.

restschuldfaciliteit en door de verplichting dat een lening maximaal 50% aflossingsvrij mag zijn.

Voor financiers betekent NHG dat de betaling van rente en aflossing (het kredietrisico) grotendeels is afgedekt. Bovendien gelden bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen voor geldgevers. Hierdoor kunnen geldgevers deze leningen tegen betere condities verstrekken en een jaarlijkse rentekorting van circa 0,5% aanbieden. Financiers hebben bij leningen met NHG lagere risico's. Voorwaarde hiervoor is wel dat de geldgever bij de hypotheekverstrekking, bij het beheer en bij de schadeafhandeling zich aan de regels van de NHG heeft gehouden. Indien dat niet of in onvoldoende mate is gebeurd, kan het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de uitvoeringsorganisatie van de NHG, een schadeverklaring geheel of ten dele afwijzen. Dat gebeurt ook in de praktijk. Behalve dit zogenaamde operationele risico is de hoofdsom van de NHG-lening niet volledig afgedekt. De borging kent een annuïtaire afloop. Met andere woorden, bij de garantie wordt altijd uitgegaan van aflossing volgens een annuïtenschema, ongeacht de onderliggende hypotheekvorm. Een voorbeeld: bij een spaarhypotheek blijft de hoofdsom intact tijdens de looptijd van de lening. De NHG-borging daalt echter annuïtair waardoor, bij een eventuele gedwongen verkoop waarbij een restschuld overblijft, de financier niet de volledige hoofdsom vergoed krijgt.

#### *Vermogen WEW en achtervang (rijks)overheid*

Bij de NHG vervult de (rijks)overheid de rol van achtervanger. Dit betekent dat het WEW altijd aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Bij dreigende liquiditeitstekorten in verband met afgegeven borgtochten kan het WEW een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Vanaf 1 januari 2011 geldt overigens dat voor nieuwe contracten die met NHG worden afgesloten, de achtervang van gemeenten is komen te vervallen.

Consumenten betalen bij afsluiten van NHG eenmalig een premie van 0,55% van het hypotheekbedrag. De premies worden toegevoegd aan het garantievermogen van het WEW. Het garantievermogen van het WEW bedraagt momenteel zo'n 700 miljoen euro. Het WEW heeft dus een aanzienlijke buffer om schades uit te betalen. Het bedrag dat het WEW heeft uitgekeerd aan schades is overeenkomstig de verwachtingen bij het WEW de laatste jaren toegenomen. Uit de onderstaande cijfers blijkt dat tussen 2008 en 2010 de schades zijn verdubbeld. Voor 2011 wordt een verdere stijging verwacht naar circa € 60 mln op jaarbasis. Bij deze sterke groei van de schadebedragen kan overigens worden aangetekend dat in 2008 de schades op een relatief laag niveau lagen. Ondanks de sterke groei van de schades neemt het garantievermogen van het WEW nog altijd toe. Zo is tussen 2008 en 2010 het garantievermogen gegroeid van € 470 mln naar € 643 mln. Voor 2011 wordt een verdere stijging verwacht naar meer dan € 700 mln. Ook voor de eerstkomende jaren wordt rekening houdende met een verdere stijging van de schades en wordt een verdere groei van de buffer verwacht (liquiditeitsprognose).

**Omvang schadebedragen en garantievermogen van het WEW (in mln euro)**

	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1</sup>
Schadebedrag	26	21	19	39	40
Garantievermogen	408	470	549	643	707
Gegarandeerd vermogen	95 681	98 255	108 879	126 422	136 600
Kapitaalratio (%)	0.41	0.43	0.48	0.50	0.51

<sup>1</sup> Tot en met derde kwartaal 2011.

Bron: Jaarverslag WEW 2010 en Fact Sheet NHG 3<sup>e</sup> kwartaal 2011

De laatste jaren is het aantal NHG's toegenomen. Door die toename is ook het gegarandeerd vermogen van het WEW gestegen. Het nominale bedrag aan gegarandeerd vermogen is momenteel € 136 miljard. Dit bedrag is niet één-op-één te vertalen in het risico van de overheid. In de eerste plaats omdat de borgstelling van het WEW zich beperkt tot de restschuld na een gedwongen verkoop. Tegenover het totale bedrag aan leningen staat de (verkoop)waarde van woningen. In de tweede plaats zorgt de annuïtaire daling van de borgstelling ervoor dat het nominale bedrag iedere maand lager wordt. Verder wordt bij het gegarandeerde vermogen geen rekening gehouden met tussentijdse aflossingen en opgebouwd vermogen (in bijvoorbeeld spaarhypotheken). Het is mogelijk dat in uitzonderlijke (slechte) omstandigheden het waarborgfonds een beroep moet doen op de achtervang van de overheid. Uit een recente uitgevoerde schokproef blijkt dat bij zeer negatieve ontwikkelingen zoals een daling van de huizenprijzen met 20% en een toename van de werkloosheid naar 8% de buffer van het WEW net niet voldoende kan zijn en er mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervang van de overheid (ca. € 100 mln). In dat geval worden achtergestelde, renteloze leningen verstrekt aan het waarborgfonds. Dit is het wezen van de overheidsachtervang: het afdekken van een kleine kans op een grote schade voor het waarborgfonds.<sup>1</sup> Zodra de financiële positie van het WEW na een beroep op de achtervang is verbeterd, moet worden begonnen met het terugbetalen van de renteloze leningen.

**Nut en noodzaak: effecten van de tijdelijk verhoogde kostengrens voor de woningmarkt**

Per 1 juli 2009 is de kostengrens NHG tijdelijk verhoogd van € 265 000 naar € 350 000 als onderdeel van een breed pakket aan maatregelen ter bestrijding van de effecten van de economische crisis. De verhoging beoogt de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

De verhoogde kostengrens draagt op hoofdzakelijk twee manieren bij aan het stimuleren van de woningmarkt:

- Versterking van vertrouwen bij consumenten en kredietverstrekkers
  - Verbetering van betaalbaarheid en bereikbaarheid van koopwoningen
- Daarnaast kan de verhoogde grens ook marktverstrend werken doordat NHG een te grote rol op de hypotheekmarkt inneemt.

*Stimulans voor de koopwoningmarkt*

Door de verhoging van de kostengrens naar 350 000 euro kan een groter deel van de markt gebruik maken van de zekerheden die de NHG biedt in geval van tijdelijke inkomensdaling en gedwongen verkoop. Met de verhoogde grens van € 350 000 valt potentieel zo'n 80% van de woningtransacties binnen het bereik van de NHG. Onder de reguliere grens van € 265 000 ligt dat op zo'n 55%. Bij plotselinge inkomensdaling als gevolg van bijvoorbeeld werkloosheid kan het WEW voor een periode van maximaal twee jaar de betalingsverplichtingen van de hypotheek

<sup>1</sup> Zie hiervoor uitgebreid een eerder antwoord over de kostendekkende NHG-premie uit december 2009 (TK 30 196, nr. 91) en de antwoorden op de Kamervragen van het lid Koolmees (TK Vergaderjaar 2010–2011, 362).

overnemen. Dit geeft consumenten de tijd om orde op zaken te stellen, bijvoorbeeld door een nieuwe baan te vinden. Met deze tijdelijke bescherming wordt voorkomen dat een tijdelijke inkomensdaling zware structurele gevolgen heeft. Voor de kredietverstrekker vergroot het de kans op een structurele oplossing van het betalingsprobleem, terwijl deze er zeker van kan zijn dat ook de maandelijkse lasten gewoon worden voldaan en er geen betalingsregeling hoeft te worden getroffen. Wanneer een gedwongen verkoop van de woning onvermijdelijk is, kan het WEW een eventuele resterende restschuld van de consument overnemen. Dit biedt zowel de consument als de kredietverstrekker zekerheid. Aan de kredietverstrekkers biedt de NHG het voordeel dat zij voor hypotheekverstrekking in het verhoogde segment vanwege de voor hen lagere risico's minder vermogen hoeven aan te houden. Ook kunnen zij NHG-leningen securitiseren, waardoor het vermogensbeslag wordt beperkt. De NHG verlaagt dus de risico's voor de kredietverstrekker, en kan de uitleencapaciteit ervan vergroten.

Omdat de NHG tot lagere risico's leidt voor consumenten en kredietverstrekkers, wordt voor hypotheekleningen onder NHG doorgaans een lager rentetarief gehanteerd dan voor andere hypotheekleningen. Hierdoor liggen de maandlasten lager dan zonder NHG. De lagere rente kan leiden tot lagere maandlasten of tot een verantwoorde hogere lening (indien de eerste rentevast periode ten minste 10 jaar bedraagt). Enerzijds vormt de lastenverlaging voor de consument een stimulans voor het kopen van een woning. Anderzijds komt door een hoger hypotheekbedrag een groter deel van het koopwoningaanbod binnen het bereik van de consument.

Van de regeling wordt veel gebruik gemaakt. Sinds de invoering van de verhoogde kostengrens in juli 2009 tot en met het derde kwartaal van 2011 is bij ruim 32 000 hypotheekleningen in het segment 265 000–350 000 gebruik gemaakt van NHG. Het gaat om de helft van het totale aantal hypotheekleningen dat in dit segment is afgesloten.<sup>1</sup> Bij ruim een kwart van deze hypotheekleningen gaat het om nieuwbouwwoningen. De effectiviteit van de regeling is moeilijk vast te stellen. Gezien het financiële voordeel dat de regeling biedt, is het aannemelijk dat ook mensen, die het voordeel niet nodig hebben en anders ook een huis hadden gekocht, van de regeling gebruik maken. Het is onduidelijk hoe groot dit zogenaamde free rider effect is. De verhoogde grens sluit aan bij het gegeven dat de vraaguitval in de koopwoningmarkt zich vooral concentreert in het middeldure tot duurdere segment. Het precieze effect van de verhoging op het aantal transacties is niet met zekerheid te duiden. Momenteel worden een aantal crisismaatregelen, waaronder de tijdelijke NHG-verhoging, geëvalueerd. Deze evaluatie zal aanvullende inzichten bieden in de effecten van de verhoging, maar is momenteel nog niet gereed. De evaluatie komt naar verwachting eind 2011 beschikbaar.

Diverse partijen in de woonsector zien het nut van de tijdelijke verhoging. Partijen zoals Bouwend Nederland, Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, Vereniging Eigen Huis, Nederlandse Vereniging van Makelaars en VBO Makelaars hebben publiekelijk gevraagd om een verlenging van de verhoogde grens. Banken zijn tegen het verlengen van de verhoogde grens. Zij vinden de rol van NHG te groot.

#### *Te grote rol NHG op hypotheekmarkt*

Met de tijdelijk verhoogde grens valt potentieel zo'n 80% van de woningtransacties binnen het bereik van de (verhoogde) NHG-grens. Het gerealiseerde aandeel binnen dat bereik is verschillend. In het verhoogde segment maakt ongeveer 50% daadwerkelijk gebruik van de NHG. Bij het reguliere segment (leningen tot € 265 000) wordt in zo'n 90% van de transacties daadwerkelijk gebruik gemaakt van de NHG.

<sup>1</sup> Naar verwachting zal het aandeel kopers in het verhoogde segment dat gebruikt maakt van NHG stijgen door de in augustus 2011 doorgevoerde aanpassing van de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) van de geldgevers om voortaan maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij te lenen. Voorheen kon zonder NHG een groter aandeel aflossingsvrij worden geleend. Sinds augustus 2011 is het maximum net als bij NHG-leningen op 50% bepaald.

Voor de overheid is er normaal gesproken geen rol weggelegd in het verhoogde segment. Dat segment kent geen beperkingen in de kredietverlening die een rol voor de overheid (via de NHG) zou kunnen rechtvaardigen. De verhoging van de NHG-grens is daarom destijds ook ingezet als een tijdelijke maatregel. Een structureel hogere NHG-grens is immers niet wenselijk. Ook onder meer het Centraal Planbureau en De Nederlandse Bank hebben erop gewezen dat een gezonde werking van de hypotheekmarkt niet gebaat is bij een langdurige verhoging van de NHG-grens. In situaties waarbij risico's kunnen worden overgedragen bestaat de kans dat kopers en geldverstrekkers grotere risico's nemen dan bij leningen zonder NHG. Doordat NHG risico's afdekt kunnen geldgevers minder belang hebben bij strikt risicobeheer. De regels van de NHG bieden daarvoor een tegenwicht. Indien de geldgever zich bij de verstrekking, het beheer of de schadeafhandeling zich niet aan de NHG-regels houdt, dan wordt het schadebedrag niet of slechts gedeeltelijk uitgekeerd door het WEW. NHG stelt immers strengere inkomenseisen en diverse voorwaarden aan de hypotheek. Door deze regels is het overdragen van hogere individuele risico's moeilijk geworden. Wel is het zo dat de overheid via het WEW een deel van het marktrisico draagt (de kans dat huizenprijzen dalen en tot gedwongen verkopen met restschuld leiden).

### **Premie en risico's**

Ieder jaar wordt een berekening gemaakt om de hoogte van de NHG-premie in het erna volgende jaar te bepalen. Het uitgangspunt is dat de premie over een langere reeks van jaren kostendekkend moet zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met meer conjuncturele factoren door een risico-opslag te hanteren. Voor 2011 is de premie vastgesteld op 0,55%. Deze is opgebouwd uit een kostendekkende premie van 0,36% en een risico-opslag van 0,19%. Deze risico-opslag is bedoeld om situaties aan te kunnen waarbij de verliezen hoger zijn dan gemiddeld. De beide componenten van de premie vormen de voeding voor een buffer in de vorm van het garantievermogen. De omvang van het garantievermogen van het WEW is dermate groot dat er geen tekorten worden verwacht. Het is mogelijk dat in uitzonderlijke (slechte) omstandigheden het waarborgfonds een beroep moet doen op de achtervang van de overheid. In dat geval worden achtergestelde, renteloze leningen verstrekt aan het waarborgfonds. Zodra de financiële positie van het WEW na een beroep op de achtervang is verbeterd, moet worden begonnen met het terugbetalen van de renteloze leningen.

#### *Additionele risico's verhoogde grens*

De additionele risico's van de verhoogde kostengrens zijn per saldo beperkt. De verhoging leidt enerzijds tot lagere risico's doordat woningen in het nieuwe segment van € 265 000 tot € 350 000 minder vaak tot een gedwongen verkoop leiden dan woningen in de prijsklasse tot € 265 000. Daarnaast leiden meer NHG's tot lagere gemiddelde uitvoeringskosten en dus een lagere premie. Anderzijds brengt de verhoging extra risico's met zich mee omdat meer garanties en hogere woningwaarden (dus potentieel hogere verliezen per woning) leiden tot een verwatering van het bestaande buffervermogen en daardoor tot een eerdere uitputting van het vermogen. Per saldo leidt de verhoogde grens tot een iets hoger risico.

Voordat in 2009 het besluit werd genomen om de kostengrens tijdelijk te verhogen heeft het CPB de risico's ervan doorgerekend in samenwerking met onderzoeksbureau Ortec, dat jaarlijks voor het WEW een premieadvies opstelt (Zie 27 562, nr. 38). In het rapport van het CPB werd over de additionele risico's van de verhoging onder meer geconstateerd dat bij een verhoging van de kostengrens de kans dat het vermogen bij het WEW

niet toereikend zou zijn lager of gelijk is aan het basisscenario zonder verhoging. Bij de verhoging nam in geval van een beroep op de achtervang wel de gemiddelde lening toe (contante waarde € 9 mln). Bij een premieverhoging van 0,45% naar 0,50% zou de kans dat het WEW een beroep moet doen op de achtervang kleiner worden, en het bedrag van de gemiddelde lening werd iets lager (contante waarde € 2 mln lager). Om de risico's op te vangen is medio 2009 een reservering op de begroting van € 9 mln gemaakt die vervolgens is vervallen toen vanaf januari 2010 de NHG-premie verhoogd werd naar 0,55%.

Om de additionele risico's van een verlenging van de kostengrens te benaderen zijn de berekeningen uit 2009 herhaald voor de risico's van de verhoogde grens in 2012. Uit de berekeningen blijkt dat ten opzichte van het basisscenario van geen verlenging van de verhoogde grens in 2012 en bij het handhaven van de huidige premie van 0,55%:

- de kans dat het WEW een beroep moet doen op de achtervang licht toeneemt
- op langere termijn (25 jaar) de gemiddelde lening (contante waarde) licht toeneemt met € 4 mln bij verlenging van de verhoogde grens met 1 jaar.

Bij een premieverhoging naar 0,7% zouden de risico's voor de achtervang over de hele linie lager komen te liggen. De kans dat er een beroep zal komen op de achtervang neemt af en de (contante waarde van de) gemiddelde lening neemt bij de geleidelijke afbouw in 3 jaar met meer dan € 10 mln af ten opzichte van het basisscenario. Hierdoor worden de buffers voor de NHG groter en nemen de risico's voor de achtervangpositie van de overheid af.