



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

1e kwartaal 2017 | Peildatum: 3 april 2017

Disclaimer: Dit kwartaalbericht is gebaseerd op voorlopige cijfers van het WEW, zonder controle van de accountant.

28.300 huishoudens kiezen in eerste kwartaal voor de zekerheid van NHG

In het 1e kwartaal van 2017 financierden 28.300 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In dezelfde periode deden 651 huishoudens een beroep op NHG, omdat zij hun woning met verlies moesten verkopen. De instroom van garanties in combinatie met een daling van verliesdeclaraties heeft geleid tot een stijging van het garantievermogen van het waarborgfonds naar € 998 miljoen.

De resultaten over het 1e kwartaal bieden het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) een goede basis om verder te werken aan maatwerkoplossingen voor doelgroepen in de woningmarkt, zoals flexwerkers en senioren. Zodat ook deze groepen op verantwoorde wijze de uitgaven voor een koopwoning kunnen financieren.

Ontwikkelingen garanties

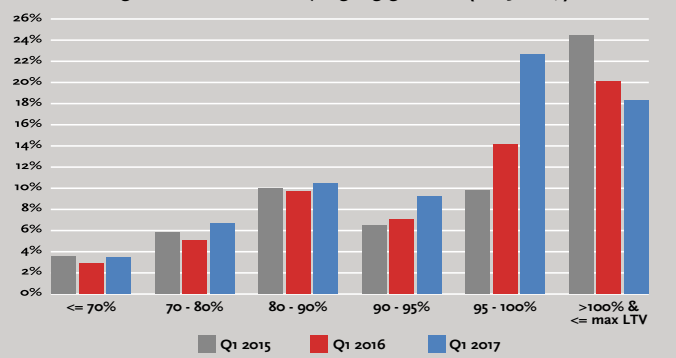
Garanties

	1e kwartaal		Jaar
Aantal afgerond op 100-tallen	2017	2016	2016
NHG totaal	28.300	28.000	118.700
NHG aankoop woning	23.800	23.600	102.600
NHG woningverbetering	4.100	3.900	14.400
NHG overige	400	500	1.700

Toename NHG-hypotheek voor kwaliteitsverbetering

Het aantal huishoudens dat een hypotheek met NHG sloot voor de aankoop van een woning is ten opzichte van het 1e kwartaal 2016 licht gestegen (+1%). Het aantal huishoudens dat een woningverbetering heeft gefinancierd met een NHG-hypotheek nam met 5% toe. Onder woningverbetering valt bijvoorbeeld een renovatie van een bestaande woning, maar ook het meerwerk bij een nieuwbouwwoning en natuurlijk het treffen van energiebesparende voorzieningen.

Verdeling over LTV-classes bij ingang garantie (2015-2017)



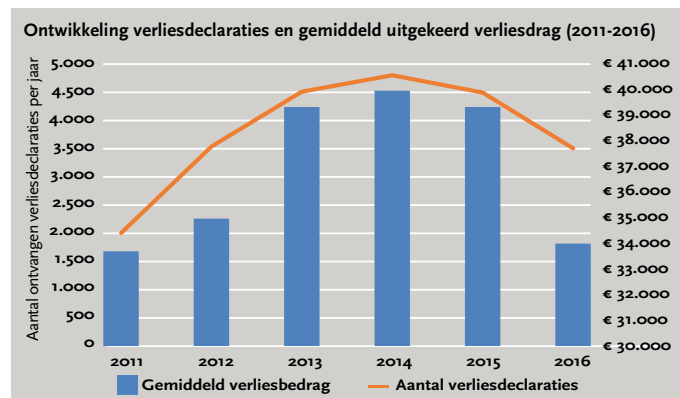
Huishouden met hoge LTV kiest voor zekerheid met NHG

Een koper die een hogere lening afsluit ten opzichte van de waarde van het huis, neemt een wat groter risico. Klanten van het WEW zijn vaak juist diegenen met zo'n relatief hoge 'Loan to Value' (LTV). NHG biedt hen namelijk extra zekerheid. Bovendien neemt het WEW risico's weg bij de geldverstrekker, waardoor klanten met NHG kunnen profiteren van een rentekorting. De afgelopen jaren daalde de wettelijke LTV-limiet van 103% in 2015 tot 101% in 2017. Dit is terug te zien in bovenstaande grafiek: het aandeel garanties in de LTV-klasse boven de 100% nam logischerwijs af. Het aandeel garanties in de klasse 95-100% nam juist sterk toe. Deze huishoudens slaagden er bij de aankoop van hun woning in de financiering rond te krijgen met NHG, en kozen daarmee voor extra zekerheid.

Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	1e kwartaal		Jaar
	2017	2016	2016
Aantal ingediende verliesdeclaraties	651	949	3.501
% afgehandelde verliesdeclaraties*	87%	100%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	513	859	3.114
Totaal geborgd verliesbedrag (A)**	14,8	33,9	113,5
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)**	14,2	31,6	105,4
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	27.653	36.749	33.844
Pay-out ratio (B/A)	95,7%	93,1%	92,9%

* Percentages op peildatum 3 april 2017
 **o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)



Snellere afhandeling van verliesdeclaraties

Het aantal verliesdeclaraties dat geldverstrekkers bij het WEW indienden, is het afgelopen kwartaal verder afgenomen ten opzichte van het 1e kwartaal 2016 (-31%). Deze afname hangt samen met een combinatie van ontwikkelingen, waaronder de verder aangetrokken economie en de stijging van de huizenprijzen. Het percentage afgehandelde verliesdeclaraties is toegenomen (+7%). Doordat geldverstrekkers vaker een compleet dossier aanleverden, kon het WEW sneller besluiten nemen. Het WEW vindt het belangrijk om mensen die in een onzekere financiële situatie verkeren zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

¹ Op basis van het percentage op de peildatum 1 april 2016.

Verliezen in meerjarenperspectief

Met het aantrekken van de woningmarkt is de trend van een sterk toenemend aantal verliesdeclaraties sinds 2013 doorbroken. Inmiddels is zowel het aantal ingediende verliesdeclaraties als de hoogte van het gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag weer op het niveau van voor 2013. Bovenstaande grafiek illustreert hoe het WEW heeft kunnen bijspringen tijdens de financiële crisis, door meer én hogere verliezen op hypotheek op te vangen. Daardoor konden geldverstrekkers hypotheek blijven verstrekken en behielden mensen toegang tot verantwoorde financiering voor een eigen woning.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Voorlopige		
	Schatting Per 31-03-2017	Jaarrekening Per 31-12-2016	Jaarrekening Per 31-12-2015
Aantal actieve garanties	1.312.000	1.309.000	1.254.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	193	193	187
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	998	970	889
Kapitaalratio ³	0,52%	0,50%	0,47%

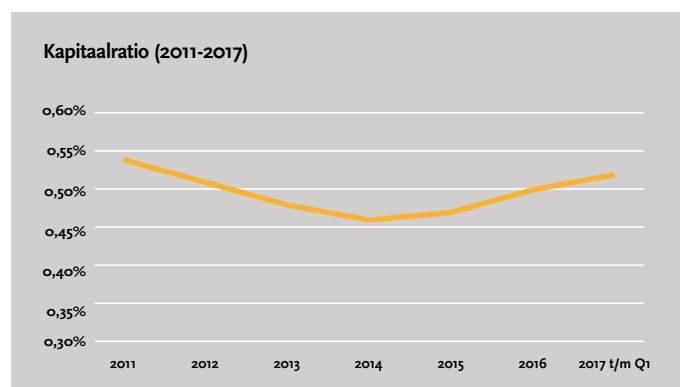
¹ Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

² Het garantievermogen is het vermogen van de Stichting WEW, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.

³ De verhouding tussen het gegarandeerd vermogen en het garantievermogen.

Garantievermogen neemt verder toe

In het 1e kwartaal is het garantievermogen van het waarborgfonds toegenomen naar in totaal € 998 miljoen. De groei is deels te verklaren door de aantrekkende woningmarkt en de stijgende woningprijzen. Hierdoor blijft de instroom van garanties op niveau en neemt het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde verliesbedrag af. De opbouw van het garantievermogen is bedoeld om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen, en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.



Financiële positie verder versterkt

De kapitaalratio, de verhouding tussen garantievermogen en gegarandeerd vermogen, is sinds 2014 geleidelijk aan verbeterd. Vanaf dat moment werden ook de eerste tekenen van herstel op de woningmarkt zichtbaar. Onder meer de afname van verliezen en de instroom van nieuwe garanties hebben gezorgd voor verbetering van de kapitaalratio.

Ontwikkelingen WEW en vooruitblik

De groei van het fonds in de afgelopen jaren stelt het WEW in staat verder te werken aan oplossingen voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Sinds december 2016 kunnen zzp'ers al na één jaar zelfstandigheid een hypotheek met NHG sluiten. In 2017 werkt het WEW, in samenwerking met de markt en de overheid, onder meer aan oplossingen voor flexwerkers, senioren en verduurzamers.