



# Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

3<sup>e</sup> KWARTAAL 2013

peildatum 1 oktober 2013

Dit kwartaalbericht is onderdeel van vier publicaties over de kwartaalcijfers van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Met deze publicaties geeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) inzicht in de trends en ontwikkelingen van NHG in relatie tot de koopwoning- en hypotheekmarkt in Nederland. De analyses zijn gemaakt op basis van gegevens van het WEW.

## Derde kwartaal 2013: sterke stijging garanties voor aankoop woning

In het derde kwartaal van 2013 zijn 22% meer nieuwe garanties verstrekt in verband met de aankoop van een woning dan in het tweede kwartaal van 2013. Dit bevestigt eerdere signalen uit de markt die kunnen duiden op een aantrekkelijke woningmarkt.

In de eerste drie kwartalen van 2013 zijn desondanks 13% minder nieuwe garanties verstrekt dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit is onder meer het gevolg van de stapsgewijze daling van de NHG-kostengrens. Daarnaast is het aantal nieuwe garanties voor woningverbetering verder gedaald.

Zoals verwacht, is het aantal verliesdeclaraties verder toegenomen. Tot en met het derde kwartaal van 2013 zijn in totaal 3.427 nieuwe declaraties ontvangen. Dit is 34% meer dan in dezelfde periode in 2012 (2.560).

Het NHG-garantiefonds is in de eerste drie kwartalen van 2013 iets gedaald van € 786 miljoen naar € 783 miljoen. Dit is in lijn met de in het tweede kwartaal van 2013 gepubliceerde Liquiditeitsprognose 2013-2018. Op basis daarvan werd al verwacht dat het NHG-garantiefonds vanaf de tweede helft van 2013 vanwege het toenemen van de verliezen moet worden aangesproken.

Het NHG-garantiefonds is opgebouwd om in economisch ongunstige omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. Op basis van de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is de verwachting dat het hiertoe bestemde garantievermogen zich vanaf 2018 snel zal herstellen. Aanspraken op de achtervang van het Rijk worden dan ook niet verwacht.

## Ontwikkeling garanties

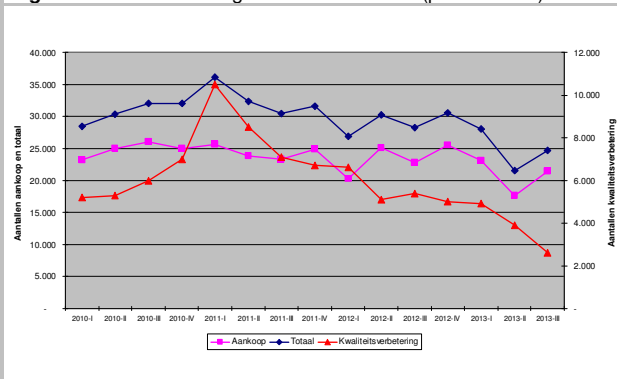
	Kwartaal 3		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2013	2012	2013	2012
NHG totaal	25.500	29.800	78.500	89.800
NHG aankoop woning	21.400	22.800	62.100	68.200
NHG woningverbetering	2.600	5.400	11.400	17.100
NHG overige	1.500	1.600	5.000	4.500
NHG ≤ € 265.000	23.800	27.200	73.200	81.200
NHG € 265.000 - € 350.000	1.700	2.600	5.300	8.600

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

### Minder nieuwe garanties dan vorig jaar

Tot en met het derde kwartaal van 2013 zijn 13% minder garanties verstrekt dan in dezelfde periode vorig jaar. De afname is onder meer het gevolg van de stapsgewijze verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2012 (€ 320.000) en per 1 juli 2013 (€ 290.000). Daarnaast is het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering verder gedaald. Ten opzichte van 2012 is het aantal nieuwe garanties met ongeveer een derde afgenomen en ten opzichte van 2011 zelfs ruimschoots gehalveerd. Achtergrond hiervan is dat woningverbetering - waaronder het herstel van achterstallig onderhoud en het treffen van energiebesparende voorzieningen - vanaf medio 2011 niet meer volledig kan worden meegefinancierd.

Figuur 1: aantal nieuwe garanties 2010-2013 (per kwartaal)



### Wel meer garanties dan vorig kwartaal

In het derde kwartaal van 2013 (25.500) zijn 10% meer nieuwe garanties verstrekt dan in het tweede kwartaal van 2013 (23.100).

Deze stijging is het gevolg van een sterke toename van het aantal garanties voor de aankoop van een woning. In het derde kwartaal van 2013 (21.400) werden immers 22% meer garanties voor de aankoop van woningen verstrekt dan in het tweede kwartaal van 2013 (17.600).

Hoewel dit nog geen trendbreuk mag worden genoemd, zou dit een signaal kunnen zijn dat sprake is van een aantrekkelijke koopwoningmarkt.

## Aanspraken op de borgstelling

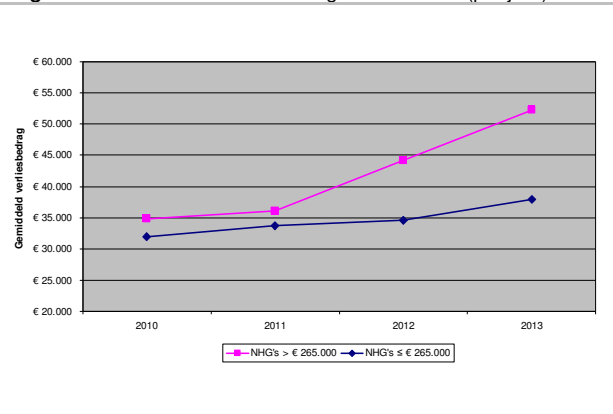
	Kwartaal 3		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2013	2012	2013	2012
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.149	1.013	3.427	2.560
% afgehandelde verliesdeclaraties	76%	100%	92%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	814	921	2.876	2.294
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	33,8	34,5	117,8	85,3
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	32,2	32,4	111,8	79,3
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	39.571	35.156	38.889	34.550
Pay-out ratio (B/A)	95,3%	93,8%	94,9%	92,9%

\*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

### Toename verliesdeclaraties conform verwachting

In 2013 zijn tot en met het derde kwartaal 34% meer verliesdeclaraties ontvangen dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze toename is overeenkomstig de verwachting dat in geheel 2013 sprake zal zijn van in totaal ongeveer 4.500 te ontvangen verliesdeclaraties (2012: 3.576). De toename van het aantal verliesdeclaraties laat zich voornamelijk verklaren door de prijsdaling van woningen. Dit verhoogt immers de kans dat bij een noodzakelijke verkoop de opbrengst van de woning lager is dan de uitstaande hypotheekschuld. Daarnaast is sprake van een volume-effect als gevolg van de groei van het aantal nieuwe garanties in de afgelopen jaren.

Figuur 2: Gemiddelde verliesbedragen 2010-2013 (per jaar)



### Gemiddeld verlies per woning gestegen

Onder invloed van de voortdurende prijsdaling van woningen is het gemiddelde verlies per woning gestegen. In de eerste drie kwartalen van 2013 lag het gemiddelde verlies 13% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging is echter ook het gevolg van het feit dat inmiddels ook verliesdeclaraties ten aanzien van garanties uit het segment van de tijdelijk verhoogde kostengrens worden ontvangen. Dat is nu 7% van alle verliesdeclaraties. Bij deze hogere leningen is de impact van de prijsdaling van woningen op de omvang van het verlies aanzienlijk groter dan in het reguliere segment.

## Waarborgfonds

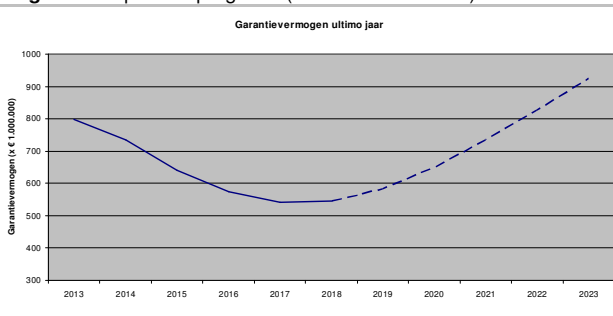
	Per 30-09-2013	Per 31-12-2012	Per 31-12-2011
Aantal actieve garanties	1.078.000	1.027.042	940.000
Gegarandeerd vermogen*	162.000	154.081	136.207
Garantievermogen*	783	786	729
Kapitaalratio	0,48%	0,51%	0,54%

\* (x € 1.000.000)

### NHG-garantiefonds zoals verwacht iets gedaald

Het NHG-garantiefonds is in de eerste drie kwartalen van 2013 afgenomen van € 786 miljoen naar € 783 miljoen. Dit is in lijn met de in het tweede kwartaal van 2013 gepubliceerde Liquiditeitsprognose 2013-2018, op basis waarvan al werd verwacht dat het NHG-garantiefonds vanaf de tweede helft van 2013 vanwege het toenemen van de verliezen moet worden aangesproken. In totaal staat het waarborgfonds per 30 september 2013 borg voor € 162 miljard aan lopende hypothecaire leningen. Het daadwerkelijke risico is uiteraard lager, omdat tegenover de leningen de waarde van de desbetreffende woningen staat en de garantie zich beperkt tot de eventuele restschuld na een gedwongen verkoop.

Figuur 3: Liquiditeitsprognose (bron: Ortec Finance)



### NHG-garantiefonds vangt verliezen goed op

Op basis van de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is de verwachting dat het NHG-garantiefonds de toenemende verliezen in de komende jaren goed kan opvangen. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningenmarkt, en bij ongewijzigd beleid is de verwachting dat het garantiefonds vanaf 2018 zich snel zal herstellen. Aanspraken op de achtervang van de overheid worden dan ook niet verwacht. Het NHG-garantiefonds is opgebouwd om in economisch ongunstige omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. Daarmee is beoogd de onlosmakelijk met de financiering van het eigen-woningbezit gemoeide risico's beheersbaar te maken.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft tot doel het creëren van een duurzaam gunstig klimaat voor de financiering van het eigen woningbezit in Nederland. De Stichting verstrekt daartoe de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). NHG is een garantie op hypothecaire leningen voor de aankoop en verbetering van een eigen woning.