



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

1e kwartaal 2016 | Peildatum 1 april 2016

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

Het WEW verstrekt 28.100 garanties in eerste kwartaal

In het eerste kwartaal van 2016 hebben in totaal 28.100 huishoudens een hypotheek afgesloten met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In dezelfde periode deden 953 huishoudens een beroep op de NHG omdat zij hun woning met verlies moesten verkopen. Zowel het aantal verstrekte garanties als het aantal ingediende verliesdeclaraties is gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De instroom van garanties in combinatie met een daling van verliesdeclaraties, heeft in het eerste kwartaal van 2016 geleid tot een stijging van het fondsvermogen naar in totaal € 900 miljoen.

Ontwikkelingen garanties

Aantal nieuwe garanties

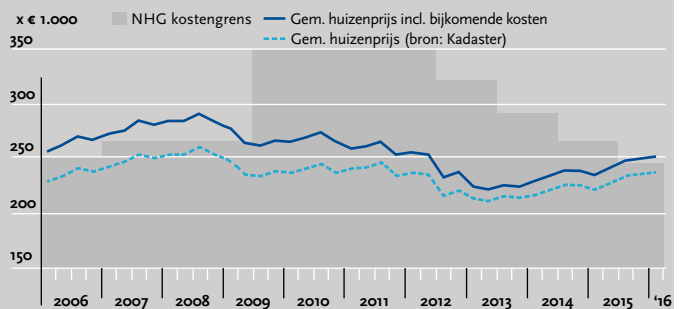
Aantal afgerond op 100-tallen	Kwartaal 1 2016	Kwartaal 1 2015	Jaar 2015
NHG-totaal	28.100	32.000	135.400
NHG aankoop woning	23.600	27.100	113.600
NHG woningverbetering	4.000	4.200	19.200
NHG overige	500	700	2.600

Instroom garanties in lijn met verwachting

In het eerste kwartaal van 2016 hebben 28.100 huishoudens de aankoop of verbouwing van hun woning gefinancierd met de NHG. Dit is 12 procent minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Een afname van het aantal afgesloten garanties is in lijn met de verwachting, omdat minder hypotheeklen voor de NHG in aanmerking komen sinds de afbouw van de kostengrens in juli 2015 van € 265.000 naar € 245.000. De NHG blijft echter populair onder huizenkopers: van het aantal verstrekte hypotheeklen binnen de kostengrens is in het eerste kwartaal circa 78 procent met de NHG verstrekt.*

* Deze berekening is gebaseerd op cijfers van het Kadaster.

Verhouding NHG-kostengrens vs. gemiddelde woningprijs



Verdere verlaging kostengrens niet nodig

De NHG-kostengrens is het grensbedrag van de koopsom inclusief bijkomende kosten*, waarbij men in aanmerking komt voor een hypotheek met de NHG. De woningprijzen laten na de prijsdalingen als gevolg van de crisis al ruim twee jaar een stijgende lijn zien. In februari 2016 was de gemiddelde huizenprijs volgens het Kadaster € 234.830. Dit is hoger dan het maximale bedrag van € 231.132 dat bij de huidige NHG-kostengrens van € 245.000 mogelijk is. Om beter aan te sluiten bij de gemiddelde woningprijs heeft het WEW overeenstemming bereikt met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst om de kostengrens van € 245.000 per 1 juli te handhaven. De kostengrens wordt vanaf januari 2017, net als voor 2009 het geval was, jaarlijks gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

* Binnen de NHG-kostengrens wordt rekening gehouden met bijkomende kosten, zoals taxatiekosten, notariskosten, de provisie die voor de NHG betaald wordt en advieskosten.

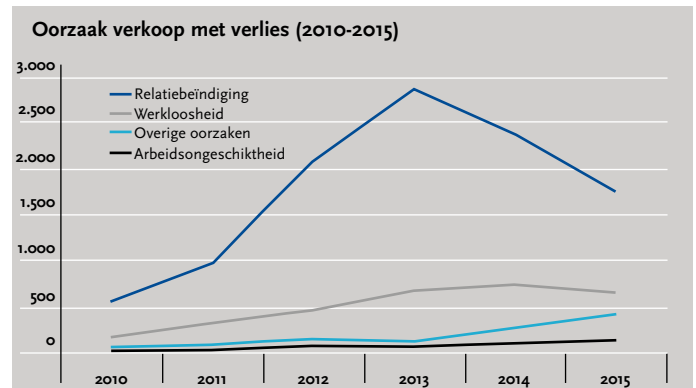
Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	Kwartaal 2016	Kwartaal 2015	Jaar 2015
Aantal ingediende verliesdeclaraties	953	1.328	4.490
Percentage afgehandelde verliesdeclaraties	80%	100%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	687	1.193	4.002
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	25,9	49,7	167,1
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B) *	24,7	47,0	156,9
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag in €	35.910	39.403	39.209
Pay-out ratio (B/A)	95,2%	94,5%	93,9%

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

Minder verliesdeclaraties

In het eerste kwartaal van 2016 zijn door geldverstrekkers in totaal 953 verliesdeclaraties bij het WEW ingediend. Dit is 28 procent minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze afname hangt samen met een combinatie van ontwikkelingen, waaronder extra aflossingen op hypotheek, de lage hypotheekrente, de stijgende huizenprijzen en de aantrekkende economie. Daarnaast worden door gezamenlijke inspanningen van geldverstrekkers en het WEW steeds vaker oplossingen gevonden voor woningbehoud.



Relatiebeëindiging leidt minder vaak tot een onvermijdelijke woningverkoop

Relatiebeëindiging is al jarenlang de voornaamste oorzaak voor onvermijdelijke woningverkoop met verlies. De laatste jaren neemt relatiebeëindiging als oorzaak voor verlies sterk af, zoals de bovenstaande grafiek laat zien. Ook in het eerste kwartaal van 2016 zet deze ontwikkeling door. De aantallen zijn sinds 2013 fors gedaald, terwijl de andere oorzaken, waaronder werkloosheid en arbeidsongeschiktheid, relatief stabiel zijn. Een combinatie van factoren draagt hieraan bij, zoals de gezamenlijke inzet van het WEW en geldverstrekkers op woningbehoud bij relatiebeëindiging en de stijgende huizenprijzen. Dit leidt ertoe dat minder mensen na een relatiebreuk met een verlies achterblijven.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Ontwikkelingen waarborgfonds	Schatting Per 31-03-2016	Voorlopige	
		Jaarrekening Per 31-12-2015	Jaarrekening Per 31-12-2014
Aantal actieve garanties	1.270.000	1.254.000	1.175.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	189	187	176
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	900	889	808
Kapitaalratio ³	0,48%	0,47%	0,46%

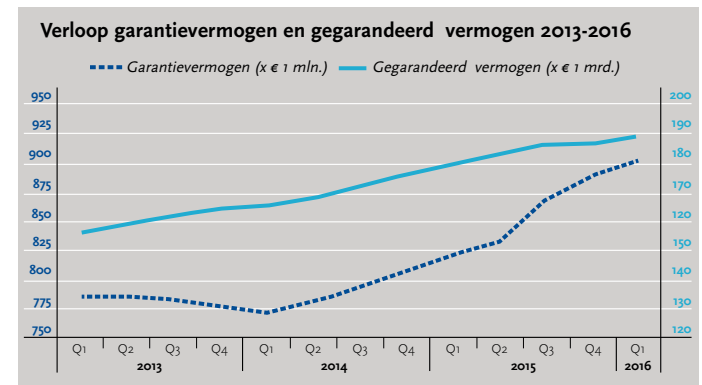
¹ Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

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

³ De verhouding tussen het gegarandeerd vermogen en het garantie vermogen.

Garantievermogen toegenomen

Het garantievermogen van het waarborgfonds is in het eerste kwartaal verder toegenomen naar in totaal € 900 miljoen. Dit is toe te schrijven aan de combinatie van de instroom van het aantal nieuwe garanties en de afname van het aantal verliesdeclaraties.



De vooruitzichten voor het waarborgfonds weer licht verbeterd

Het garantievermogen van het waarborgfonds is verder toegenomen. Belangrijke redenen hiervoor zijn de aantrekkende woningmarkt en de verbeterde economische ontwikkelingen. Hierdoor blijft de instroom van garanties vooralsnog op hoog niveau en nemen de verliezen af. Ook het gegarandeerd vermogen blijft toenemen, hoofdzakelijk door de nieuw verstrekte garanties. In totaal staat het WEW per 1 april 2016 borg voor circa € 189 miljard aan lopende hypothecaire leningen. Dit gegarandeerd vermogen geeft overigens niet het risico voor de stichting en de achtervang van de overheid weer. Dat risico is aanzienlijk lager. Tegenover de leningen staat namelijk de waarde van de betreffende woningen. De borgstelling betreft uitsluitend de betaling van de eventuele restschuld na onvermijdelijke verkoop. De komende jaren zet het WEW in op het verder verbeteren van de financiële gezondheid van het fonds, zodat woning-eigenaren ook in de toekomst ondersteund kunnen worden bij problemen.