



# Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2<sup>e</sup> KWARTAAL 2012 – peildatum 2 juli 2012

Dit kwartaalbericht is onderdeel van de 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, eventueel aangevuld met externe data.

## NHG blijft populair in primaire doelgroep

In het tweede kwartaal van 2012 is het aantal huishoudens dat de aankoop van hun woning heeft gefinancierd met NHG ten opzichte van dezelfde periode in 2011 toegenomen met 5,5%. Hiermee blijft het aantal NHG's in verband met de aankoop van een woning op een onverminderd hoog niveau. Binnen de oorspronkelijke NHG-kostengrens van € 265.000 wordt momenteel ruim 90% van alle aankopen van woningen met NHG gefinancierd.

Daarentegen loopt het aantal nieuwe NHG's in verband met woningverbetering sterk terug. Hier lijkt sprake van een samenhang met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen op basis waarvan woningverbetering niet meer volledig mag worden meegefinancierd.

Het aantal gedwongen verkopen met verlies is in het tweede kwartaal nagenoeg gelijk aan het voorgaande kwartaal en ontwikkelt zich conform de verwachting. Daarbij is sprake van een daling van het gemiddeld verliesbedrag. Achtergrond hiervan is dat echtscheiding nog steeds een groot aandeel heeft in de oorzaken van de gedwongen verkopen. Bij echtscheiding is sprake van lagere verliezen dan bij andere oorzaken van gedwongen verkoop.

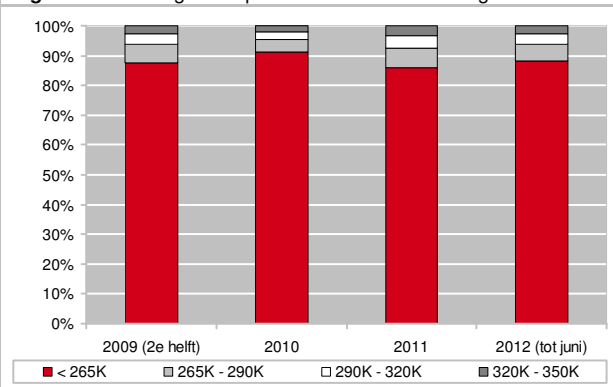
Per saldo is het garantievermogen, waaruit de verliezen worden betaald, in de eerste helft van 2012 met € 31 miljoen gegroeid.

## Ontwikkeling garanties

	Kwartaal 2		Cumulatief t/m kwartaal 2	
	2012	2011	2012	2011
NHG Totaal	31.800	33.800	60.000	71.600
NHG aankoop woning	25.100	23.800	45.400	49.400
NHG woningverbetering	5.100	8.500	11.700	19.000
NHG overige	1.600	1.500	2.900	3.200
NHG ≤ € 265.000	28.500	29.900	54.000	63.300
NHG € 265.000 - € 350.000	3.300	3.900	6.000	8.300

*(Aantallen afgerond op 100-tallen)*

Figuur 1: verdeling aankopen met NHG naar kostengrens



### Minder NHG's voor woningverbetering

Het aantal nieuwe NHG's in verband met de aankoop van een woning blijft op een onverminderd hoog niveau. Daarentegen is het aantal nieuwe NHG's in verband met woningverbetering sterk gedaald. Deze afname laat zich voor een deel verklaren door de beëindiging van de tijdelijke BTW-verlaging op arbeidsloon bij woningverbetering. Voorts lijkt deze daling het effect van de aanscherping van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen, op basis waarvan woningverbetering niet langer volledig kan worden meegefinancierd.

### NHG scoort vooral in primaire doelgroep

Slechts 13% van de nieuwe NHG's in verband met de aankoop van een woning heeft momenteel betrekking op transacties vanaf € 265.000. Uit een vergelijking met de cijfers van het Kadaster blijkt dat ruim 90% van alle transacties tot en met € 265.000 wordt gefinancierd met NHG. In het segment vanaf € 265.000 is dat ongeveer 50%. De verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2012 van € 350.000 naar € 320.000 zal dus een bescheiden effect hebben.

## Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 2		Cumulatief t/m kwartaal 2	
	2012	2011	2012	2011
Aantal ingediende verliesdeclaraties	783	467	1.547	958
% afgehandelde verliesdeclaraties	75%	100%	87%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	525	408	1.167	853
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	17,8	14,8	40,0	31,0
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	16,8	14,1	37,7	29,4
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€'s)	32.000	34.601	32.319	34.487
Pay-out ratio (B/A)	94,4%	95,3%	94,3%	94,8%

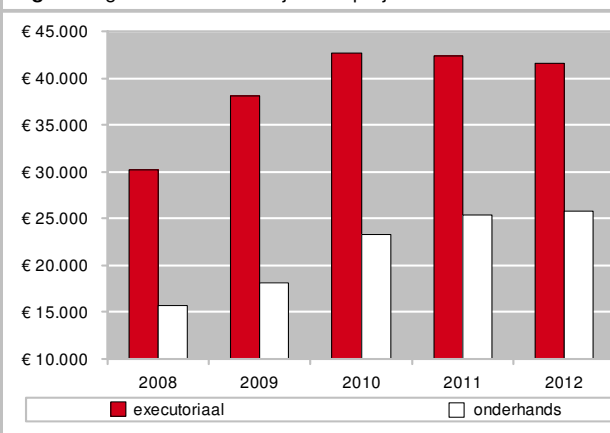
\* o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

### NHG-verliezen conform verwachting

In het tweede kwartaal van 2012 zijn ongeveer evenveel verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen ontvangen als in het eerste kwartaal van 2012. Daarmee ligt het aantal gedwongen verkopen met verlies weliswaar op een aanzienlijk hoger niveau dan vorig jaar, maar de ontwikkeling hiervan is conform de verwachting voor 2012.

Onder invloed van het toegenomen aandeel echtscheidingen als oorzaak van gedwongen verkoop daalt het gemiddelde verlies per woning. Bij echtscheiding is het verlies aanzienlijk lager dan bij andere oorzaken van gedwongen verkoop. De verkoop vindt dan bijna altijd onderhands plaats (95%), in plaats van via de veiling. Voorts is bij echtscheiding in mindere mate sprake van betalingsachterstanden.

Figuur 2: gemiddeld verlies bij verkoopwijze



### Verkoop via veiling blijft ongewenst

Het beleid gericht op het voorkomen van executoriale verkoop via de veiling heeft ertoe geleid dat momenteel slechts 16% (2011: 25%) van alle gedwongen verkopen plaatsvindt via de veiling. Voorts heeft de verbetering van de veilingpraktijk en het door het WEW en de geldgevers bewaken van de veiling-opbrengsten geleid tot een iets lager gemiddelde verlies bij executoriale verkoop.

Het gemiddeld verlies bij een executoriale verkoop blijft echter onaantvaardbaar veel hoger dan bij een onderhandse verkoop. Tegen deze achtergrond zal het beleid gericht op het voorkomen van veilingverkopen worden geïntensiveerd.

## Waarborgfonds

	Per 30-06-2012	Per 31-12-2011	Per 30-06-2011
Aantal actieve garanties	973.000	940.000	923.000
Gegarandeerd vermogen*	142.500	136.207	132.570
Garantievermogen*	760	729	687
Kapitaalratio	0,53%	0,54%	0,52%

\* (x € 1.000.000)

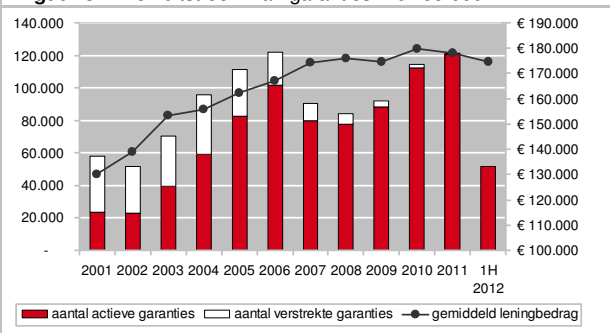
### Garantievermogen groeit nog steeds

Het garantievermogen is in de eerste helft van 2012 met € 31 miljoen toegenomen. Conform de verwachting overtreffen de premie-inkomsten de uitgaven in verband met de verliezen.

Het gegarandeerd vermogen, dat staat voor het totaalbedrag aan lopende leningen met NHG, bedraagt per medio 2012 in totaal € 142,5 miljard.

Voor de goede orde zij vermeld dat het risico van het waarborgfonds zich ten aanzien van de desbetreffende leningen uiteraard beperkt tot de eventuele restschulden na de gedwongen verkoop van de woning.

Figuur 3: in- en uitstroom van garanties ≤ € 265.000



### Oudere garanties lopen eruit

Het aantal actieve garanties neemt toe met het saldo van het aantal nieuwe NHG's en het aantal afmeldingen (volledige aflossing) van in het verleden verstrekte NHG's.

Bij nieuwe NHG's is het gemiddelde leningbedrag hoger dan bij de afgemelde NHG-leningen. Dit wordt veroorzaakt door de prijsontwikkeling van woningen. Hierdoor groeit het gegarandeerd vermogen sneller dan het aantal actieve garanties. Voor het risico van de borg is het van belang dat tegelijkertijd ook het garantievermogen naventant toeneemt. Dat hiervan sprake is blijkt uit het feit dat de kapitaalratio stabiel is.

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.