



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

2e kwartaal 2018 | Peildatum: 30 juni 2018

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

Maatwerk sleutel tot toegang woningmarkt

In de eerste 2 kwartalen van 2018 stegen de gemiddelde woningprijzen met circa 10 procent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze stijgende woningprijzen zien we ook terug in de resultaten; het fondsvermogen groeit, en het aantal verliesdeclaraties neemt verder af. Tegelijkertijd wordt de koopwoningmarkt voor bepaalde groepen, zoals starters, flexwerkers en senioren, door diezelfde ontwikkeling steeds minder toegankelijk. Door maatwerkoplossingen te bieden kan de toegang voor deze groepen worden verbeterd. Deze uitdaging pakt NHG samen met marktpartijen sinds begin 2016 op. Minister Ollongren benadrukte in haar recente brief aan de Tweede Kamer deze rol van NHG in het ontwikkelen van maatwerkoplossingen.

Ontwikkelingen garanties

Garanties

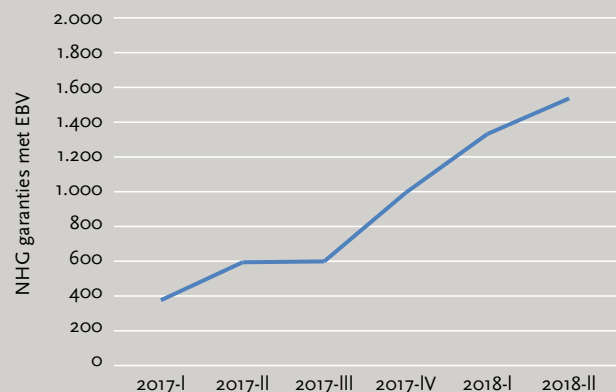
Aantal afgerond op 100-tallen	2e kwartaal		1e half jaar	
	2018	2017	2018	2017
NHG totaal	27.600	29.300	54.600	57.600
NHG aankoop woning	22.000	25.300	43.800	49.100
NHG woningverbetering	3.500	3.600	7.700	7.700
NHG overige	2.100	400	3.100	800

Woningverbetering met NHG blijft populair

In het 1e halfjaar kozen 54.600 woningkopers ervoor hun woning verantwoord te financieren met NHG. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar is het aantal afgesloten garanties gedaald met 5%.

Het aantal huishoudens dat met een NHG-lening een woningverbetering financierde bleef gelijk. Dit gaat bijvoorbeeld om renovatie van bestaande woningen. Het aantal garanties in de categorie NHG-overig is sterk gestegen. Dit komt mede doordat per 1 januari 2018 onze V&N zijn aangepast waardoor het nu ook mogelijk is om een hypotheek over te sluiten indien daardoor de individuele klantsituatie verbetert.

NHG-Garanties met EBV per kwartaal



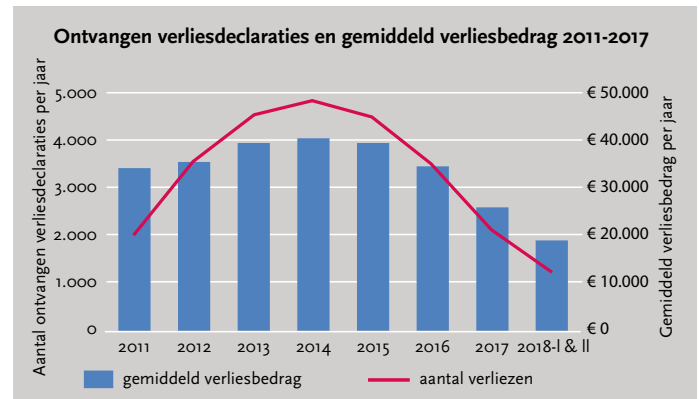
Volgende stap richting een duurzame woonomgeving

Naast de inzet voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt zet NHG zich in om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Door extra aandacht voor de mogelijkheden van financiering van Energie Besparende Voorzieningen, oftewel EBV, is het aantal NHG-Garanties met EBV opnieuw gestegen. Maar extra maatregelen zijn nodig. Samen met overheid en marktpartijen zet NHG zich actief in voor haalbare en werkende maatregelen om zo de klimaatdoelstellingen van Parijs te halen. Enkele van deze voorstellen zijn ook opgenomen in het onlangs gepresenteerde [klimaatakkoord](#) waar NHG een aantal concrete maatregelen voor heeft aangedragen.

Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	2e kwartaal		1e kwartaal	
	2018	2017	2018	2017
Aantal ingediende verliesdeclaraties	291	525	652	1.175
% afgehandelde verliesdeclaraties	78%	100%	87%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	222	479	545	1.062
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	4,1	12,9	10,9	29,9
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	3,7	12,3	10,1	28,5
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	16.457	25.731	18.615	26.795
Pay-out ratio (B/A)	89,8%	95,7%	93,4%	95,2%

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



Verdere afname aantal verliesdeclaraties en gemiddeld verlies

Het aantal huishoudens dat een beroep heeft gedaan op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop met verlies daalde in het eerste half jaar opnieuw. Desalniettemin was het vangnet van NHG in het afgelopen half jaar nog in 545 gevallen noodzakelijk. Het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag daalde ook verder, wat een direct gevolg is van de stijgende woningprijzen. De belangrijkste oorzaken voor het indienen van een verliesdeclaratie betroffen relatiebeëindiging en het verliezen van een baan.

Ontwikkelingen van verliezen geeft ruimte voor nieuwe focus

Omdat het gemiddelde verliesbedrag daalt en het aantal verliezen afneemt is meer aandacht mogelijk voor het voorkomen van verliezen, en het realiseren van woningbehoud.

Hierdoor zijn onze klanten beter voorbereid op een mogelijke crisis in de toekomst. Het stelt ons in staat mensen te behoeden voor eventuele negatieve gevolgen van zwaar financieel weer en hen in geval van nood een vangnet te bieden.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 30-06-2018	Per 31-12-2017	Per 31-12-2016
Aantal actieve garanties	1.373.000	1.353.000	1.309.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	200	198	193
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.175	1.104	970
Kapitaalratio ³	0,59%	0,56%	0,50%

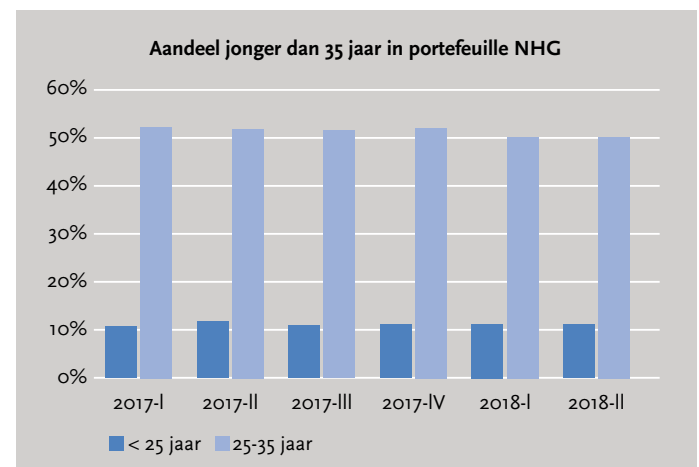
¹ Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

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

³ Het garantievermogen als percentage van het gegarandeerd vermogen.

Groei garantievermogen biedt meer mogelijkheden voor maatwerk

In het 2e kwartaal is het garantievermogen van het waarborgfonds toegenomen naar in totaal €1.175 miljoen. Daarmee groeit het garantievermogen in het eerste half jaar van 2018 met circa €71 miljoen. Deze groei is deels te verklaren door de aantrekkende woningmarkt en de stijgende woningprijzen. Door een positieve verhouding tussen de instroom van nieuwe garanties, met 54.600, en afmeldingen, met 46.000, stijgt het aantal actieve garanties naar 1.373.000. Ondertussen neemt het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde verliesbedrag af. Hierdoor is de verwachting dat het fonds, ook onder ongunstige conjuncturele omstandigheden, voldoende solvabel is om woning-eigenaren in de toekomst te blijven ondersteunen bij problemen en mogelijk toenemende verliezen te kunnen opvangen.



NHG belangrijk voor toegang starters

NHG heeft zich de afgelopen jaren sterk ingezet om de toegang voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, starters en zzp'ers, te verbeteren. En dat is nodig. Uit het onlangs gepresenteerde kwartaalbericht van HDN blijkt onder andere dat ten opzichte van het tweede kwartaal 2017 het aantal hypotheekaanvragen onder starters met bijna 10% is gedaald. Dit kan volgens HDN te maken hebben met een sterke stijging van de woningprijzen en het benodigde eigen geld dat meegebracht moet worden. Het aandeel aanvragen van starters binnen NHG is, in tegenstelling tot de landelijke trend, echter stabiel. Rond de 60% van de verstrekte NHG hypotheek wordt aan consumenten tot 35 jaar verstrekt. Om ervoor te zorgen dat starters ook bij verder stijgende huizenprijzen toegang tot de woningmarkt blijven houden heeft NHG eerder voorstellen gedaan om starters meer ruimte te geven. Wij zullen ons daar de komende periode voor blijven inzetten.