



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

3^e KWARTAAL 2012 peildatum 1 oktober 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-verliezen beheersbaar; minder NHG voor woningverbetering

NHG beperkt de financieringsrisico's voor zowel kopers als geldgevers. Hierdoor bevordert NHG de financieringsbereidheid van geldgevers en de koopbereidheid van consumenten. Daarom kunnen en durven consumenten ook in een onzekere economie een woning te kopen. Dit bevestigt de meerwaarde van NHG voor de woningmarkt. Momenteel wordt ongeveer 90% van alle aankopen binnen de NHG-kostengrens van € 320.000 gefinancierd met NHG. Hierdoor blijft het aantal nieuwe NHG's voor de aankoop van woningen onverminderd hoog. Zo hebben tot en met het derde kwartaal van dit jaar 68.200 huishoudens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG (2011: 73.000).

Het aantal NHG's in verband met woningverbetering, waaronder energiebesparing en herstel van achterstallig onderhoud, loopt verder terug. Dit komt door de gedragscode van de geldgevers op basis waarvan woningverbetering niet meer volledig mag worden meegefinancierd. Dit is een bedreiging voor de kwaliteit en duurzaamheid van het particuliere woningbezit, met name in de oudere wijken.

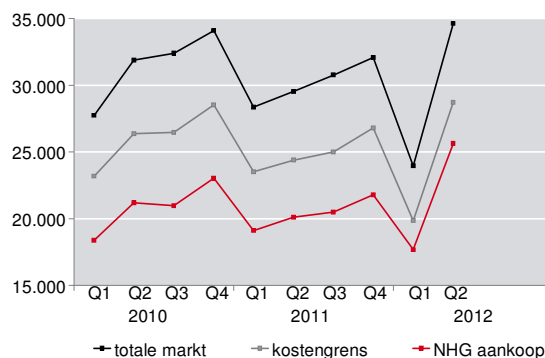
Het aantal NHG-verliezen is zoals verwacht onder invloed van de prijsdaling van woningen verder toegenomen. Het aantal veilingverkopen en het gemiddelde verliesbedrag is daarentegen ongeveer gelijk gebleven. Dit is het gevolg van het beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen met verlies dan wel het beperken van het verlies. Dit beleid zal worden geïntensiveerd. Ondanks de toename van het aantal NHG-verliezen blijft het garantievermogen op peil.

Ontwikkeling garanties

	Kwartaal 3		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2012	2011	2012	2011
NHG Totaal	29.800	31.900	89.800	103.900
NHG aankoop woning	22.800	23.300	68.200	73.000
NHG woningverbetering	5.400	7.100	17.100	26.200
NHG overige	1.600	1.500	4.500	4.700
NHG ≤ € 265.000	27.200	28.300	81.200	91.900
NHG € 265.000 - € 350.000	2.600	3.600	8.600	12.000

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

Figuur 1: Aantal verstrekte hypotheke per kwartaal



Woningverbetering loopt terug

Het aantal nieuwe NHG's in verband met woningverbetering, waaronder herstel van achterstallig onderhoud en energiebesparing, loopt verder terug. Door de gedragscode van geldgevers, die bepaalt dat woningverbetering niet meer volledig, maar tot maximaal de waardevermeerdering, mag worden meegefinancierd, zien eigenaar-bewoners in toenemende mate af van woningverbetering. Deze negatieve trend zal zich voortzetten, omdat de leencapaciteit per 1 januari 2013 onder meer door het lente-akkoord nog verder zal afnemen. Dit is bedreigend voor de kwaliteit en duurzaamheid van het particuliere woningbezit, vooral in de oudere wijken, waarin investeringen in kwaliteit en duurzaamheid noodzakelijk zijn.

NHG populair bij kopers

De behoefte aan NHG bij de aankoop van woningen blijft onverminderd hoog. Ongeveer 90% van alle aankopen binnen de NHG-kostengrens wordt gefinancierd met NHG. Voor de kredietcrisis was dat ongeveer 60%. Deze toegenomen belangstelling bevestigt de meerwaarde van NHG voor de woningmarkt. Omdat de financieringsrisico's worden beperkt, bevordert NHG de koop- en financieringsbereidheid. Vooral voor jonge starters, die aan het begin staan van een nog onzekere loopbaan, relatie en wooncarrière, wordt met NHG een doorslaggevende drempel voor het kopen van een woning weggenomen. Hiermee is NHG een belangrijk instrument voor het functioneren van de woningmarkt.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 3		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2012	2011	2012	2011
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.013	481	2.560	1.439
% afgehandelde verliesdeclaraties	65%	100%	85%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	602	428	1.942	1.281
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	19,6	15,0	67,5	46,1
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	18,6	14,1	63,7	43,6
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€'s)	30.956	32.921	32.791	34.018
Pay-out ratio (B/A)	94,8%	93,8%	94,3%	94,6%

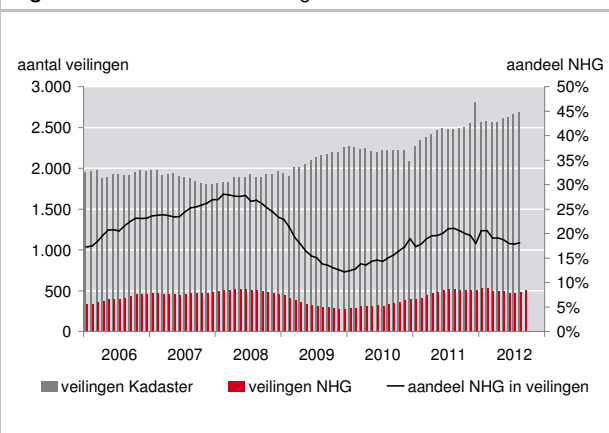
*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

NHG-verliezen beheersbaar

In het derde kwartaal van 2012 is het aantal NHG-verliezen conform de prognoses verder toegenomen. De voortdurende prijsdaling van woningen leidt er immers toe dat meer huishoudens die genoodzaakt zijn hun woning te verkopen, geconfronteerd worden met een restschuld.

De ontwikkeling van het aantal NHG-verliezen past in dit beeld. Daarnaast laat de toename van het aantal NHG-verliezen zich deels verklaren door een volume-effect. Vanaf 2003 zijn immers aanzienlijk meer NHG's verstrekt dan in de jaren daarvoor.

Figuur 2: Aandeel NHG in veilingen



Aanpak verliesbeperking succesvol

De afgelopen maanden zijn successen geboekt met het beleid gericht op woningbehoud voor consumenten en op verliesbeperking bij een gedwongen verkoop. In nauwe samenwerking met de geldgevers is een flink aantal veilingverkopten voorkomen. In een aantal gevallen kon de eigenaar de woning behouden. In andere gevallen kon het verlies door onderhandse verkoop worden beperkt. De betekenis hiervan is zichtbaar in de cijfers. Ondanks de negatieve ontwikkelingen in de markt, is sprake van een gelijkblijvend aantal veilingen en is ook het gemiddeld verlies per woning ongeveer gelijk gebleven. Ook hierdoor blijven de NHG-verliezen beheersbaar.

Waarborgfonds

	Per 30-09-2012	Per 31-12-2011	Per 30-09-2011
Aantal actieve garanties	995.000	940.000	947.000
Gegarandeerd vermogen*	145.776	136.207	136.600
Garantievermogen*	770	729	707
Kapitaalratio	0,53%	0,54%	0,52%

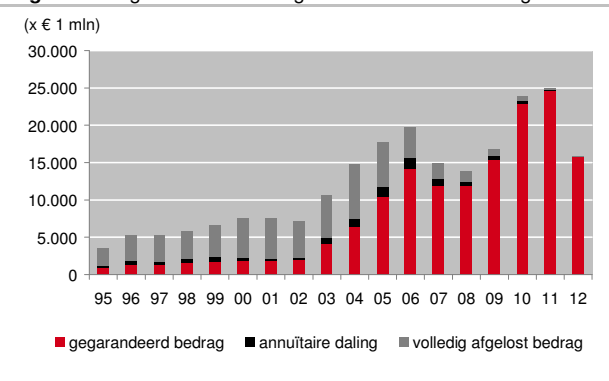
* (x € 1.000.000)

Garantievermogen op peil

Ondanks de verdere toename van het aantal NHG-verliezen blijft het garantievermogen op peil. De toegenomen verliezen worden immers gecompenseerd door de premie-inkomsten in verband met nieuwe NHG's.

Het totale gegarandeerde vermogen is de som van alle lopende leningen met NHG. Voor wat betreft het risico voor het waarborgfonds dient te worden bedacht dat tegenover deze leningen de waarde van de woning staat. Het risico voor het waarborgfonds betreft uitsluitend de eventuele restschuld bij een gedwongen verkoop van de woning.

Figuur 3: Gegarandeerd vermogen: in- en uitstroom van garanties



Oudere garanties en risico's lopen uit portefeuille

Vanaf 2003 zijn aanzienlijk meer leningen verstrekt dan in de jaren daarvoor. Ook bij onveranderde economische omstandigheden zou het aantal NHG-verliezen nu dus op een hoger niveau hebben gelegen.

Voorts lopen de oudere leningen uit het risico. Zowel door de annuïtaire afloop van de borgstelling, volledige aflossing vanwege verkoop of herfinanciering als door de toenmalige prijsontwikkelingen van woningen. De huidige NHG-verliezen hebben daarom vooral betrekking op leningen verstrekt vanaf 2003.

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.