



# Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

1° KWARTAAL 2013

peildatum 2 april 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.

## Eindejaarsrally beïnvloedt kwartaalcijfers; structurele trend conform verwachting

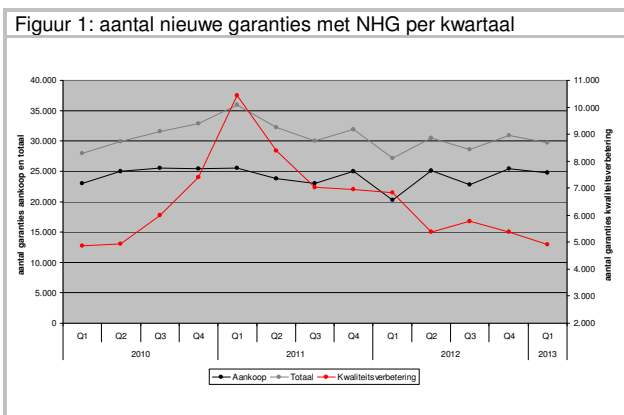
In het eerste kwartaal van 2013 is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 sprake van zowel een hoger aantal nieuwe garanties als een hoger aantal verliesdeclaraties. De kwartaalcijfers staan echter onder grote invloed van de eindejaarsrally op de koopwoningmarkt vanwege de per 1 januari 2013 door het kabinet aangescherpte regelgeving voor hypotheeklen. Dit verschijnsel deed zich ook voor in het derde kwartaal van 2012 door de voorjaarsrally op de koopwoningmarkt als gevolg van de toenmalige onzekerheden over de overdrachtsbelasting per 1 juli 2012.

De structurele trend is echter ongewijzigd. Voor geheel 2013 worden minder nieuwe garanties en meer verliesdeclaraties verwacht dan in 2012. Desondanks wordt voor 2013, met inachtneming van de verhoging van de premie per 1 januari 2013 van 0,70% naar 0,85%, verwacht dat het waarborgfonds op peil blijft. Aanspraken op de achtervangfunctie van de overheid worden niet verwacht.

Punt van zorg is dat de daling van het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering zich doorzet. Vanaf medio 2011 is sprake van een sterk dalende trend. Deze vloeit rechtstreeks voort uit de beperking van de financieringsmogelijkheden voor woningverbetering, waaronder het herstel van achterstallig onderhoud en het treffen van energiebesparende voorzieningen.

## Ontwikkeling garanties

|  | Kwartaal 1 |        | Jaar    |
|--|------------|--------|---------|
|  | 2013       | 2012   | 2012    |
| <i>(Aantallen afgerond op 100-tallen)</i>                                |            |        |         |
| NHG totaal   | 29.900     | 28.200 | 122.600 |
| NHG aankoop woning   | 23.100     | 20.300 | 93.700  |
| NHG woningverbetering  | 4.900      | 6.600  | 22.100  |
| NHG overige  | 1.900      | 1.300  | 6.800   |
| NHG ≤ € 265.000  | 27.800     | 25.500 | 111.400 |
| NHG € 265.000 - € 350.000*   | 2.100      | 2.700  | 11.200  |
| *De kostengrens is per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000 naar € 320.000 |            |        |         |



### Toename garanties door eindejaarsrally

De door het kabinet aangescherpte hypotheekregels per 1 januari 2013 hebben in december 2012 geleid tot een eindejaarsrally op de koopwoningmarkt. Dit verklaart de toename van het aantal nieuwe garanties in het eerste kwartaal van 2013. Zo werden in januari 2013 in totaal 9.800 nieuwe garanties in verband met de aankoop van een woning afgegeven. In februari en maart 2013 waren dat er respectievelijk 7.000 en 6.300. Dit bevestigt dat in het eerste kwartaal van 2013 slechts sprake was van een incidentele toename van het aantal nieuwe garanties.

Het aantal ontvangen meldingen in februari en maart is in lijn met de verwachtingen van het WEW en bevestigt dat in 2013 minder garanties zullen worden verstrekt dan in 2012. Enerzijds vanwege een nog steeds stagnerende koopwoningmarkt, anderzijds vanwege de afbouw van de NHG-kostengrens.

### Daling woningverbetering zet door

Het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering, waaronder het herstel van achterstallig onderhoud en het treffen van energiebesparende voorzieningen, is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 met 26% verder gedaald.

Al vanaf medio 2011 is sprake van deze sterk dalende trend. Deze laat zich verklaren door het feit dat woningverbetering sindsdien niet meer volledig, maar slechts tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering, mag worden meegefinancierd. Vanwege de hierdoor noodzakelijke inbreng van eigen geld zien eigenaren-bewoners in toenemende mate af van de financiering van investeringen in woningverbetering.

Dit is bedreigend voor de kwaliteit en duurzaamheid van het eigen woningbezit in Nederland.

## Aanspraken op de borgstelling

|  | Kwartaal 1 |        | Jaar   |
|--|------------|--------|--------|
|  | 2013       | 2012   | 2012   |
| Aantal ingediende verliesdeclaraties   | 1.313      | 765    | 3.548  |
| % afgehandelde verliesdeclaraties      | 68%        | 100%   | 99%    |
| Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties | 812        | 687    | 3.166  |
| Totaal geborgd verliesbedrag (A)*      | 31,5       | 22,8   | 113,7  |
| Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*   | 29,7       | 22,4   | 110,0  |
| Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€) | 36.595     | 32.577 | 34.735 |
| Pay-out ratio (B/A)                    | 94,3%      | 98,1%  | 96,7%  |

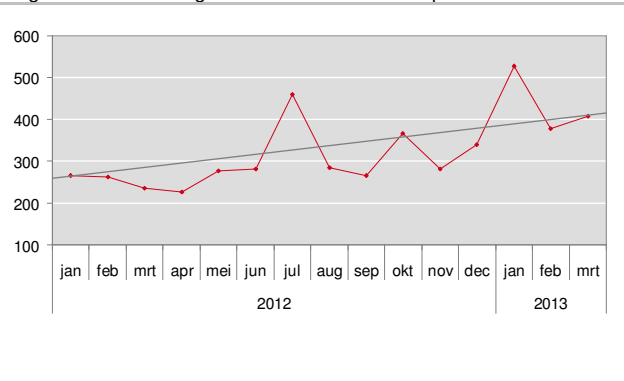
\* o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

### Ook meer verliezen door eindejaarsrally

De eindejaarsrally op de koopwoningmarkt heeft er ook toe geleid dat in het eerste kwartaal van 2013 meer verliesdeclaraties zijn ontvangen. In januari 2013 werden in totaal 530 declaraties ingediend. Deze hebben bijna allemaal betrekking op noodzakelijke verkopen in december 2012. In februari en maart zijn, in lijn met de verwachtingen, respectievelijk 374 en 409 verliesdeclaraties ontvangen. Dit bevestigt dat de forse stijging van het aantal verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2013 is veroorzaakt door de eindejaarsrally.

Dit verschijnsel deed zich ook voor in het derde kwartaal van 2012. Toen was sprake van een voorjaarsrally op de koopwoningmarkt vanwege de onzekerheden over de overdrachtsbelasting per 1 juli 2012.

Figuur 2: ontwikkeling aantal verliesdeclaraties per maand



### Verliezen komen op structureel hoger niveau

De invloed van de eindejaarsrally laat onverlet dat sprake is van een stijgende trend. Dat de verliezen eveneens structureel op een hoger niveau liggen vloeit rechtstreeks voort uit de aanhoudende prijsdaling van woningen. Meer woningen komen hierdoor "onder water" te staan, waarmee de kans op een verlies na een noodzakelijke verkoop groter is dan voorheen. Ook het gemiddelde verliesbedrag loopt onder invloed van de negatieve prijsontwikkeling verder op. Daarnaast is sprake van een volume-effect vanwege het feit dat de afgelopen jaren meer garanties zijn verstrekt dan in de jaren daarvoor. De stijgende trend is echter conform de verwachting van het WEW. Derhalve geven de cijfers over het eerste kwartaal van 2013 geen aanleiding tot het bijstellen van de prognoses.

## Waarborgfonds

|                          | Per<br>31-03-2013 | Per<br>31-12-2012 | Per<br>31-12-2011 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aantal actieve garanties | 1.045.000         | 1.027.042         | 940.000           |
| Gegarandeerd vermogen*   | 155.850           | 154.081           | 136.207           |
| Garantievermogen*        | 786               | 786               | 729               |
| Kapitaalratio            | 0,50%             | 0,51%             | 0,54%             |

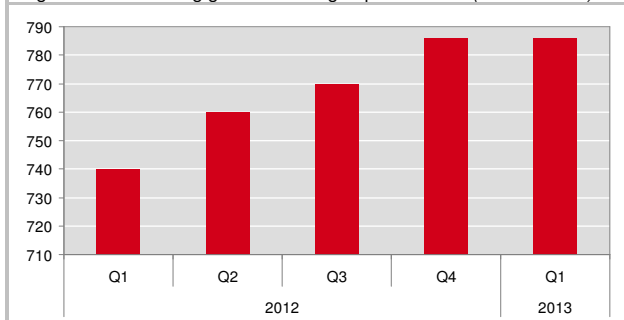
\* (x € 1.000.000)

### Garantievermogen op peil gebleven

De eindejaarsrally op de koopwoningmarkt heeft het eerste kwartaal van 2013 ook invloed gehad op de ontwikkeling van de inkomsten en uitgaven in relatie tot het garantievermogen. Maar ondanks de toename van het aantal verliesdeclaraties is het garantievermogen, door het toegenomen aantal nieuwe garanties, op peil gebleven. Wel is sprake van een iets lagere kapitaalratio.

In totaal staat het WEW per 31 maart 2013 borg voor circa € 156 miljard aan lopende hypothecaire leningen. Het daadwerkelijke risico is uiteraard lager, omdat tegenover de leningen de waarde van de betreffende woningen staat en de borgstelling zich beperkt tot de eventuele restschuld na een noodzakelijke verkoop.

Figuur 3: ontwikkeling garantievermogen per kwartaal (x € 1.000.000)



### Structurele ontwikkelingen in lijn met verwachtingen

De eindejaarsrally op de koopwoningmarkt heeft grote invloed op de cijfers over het eerste kwartaal van 2013. De structurele trend ten aanzien van het aantal nieuwe garanties en het aantal verliesdeclaraties is echter in lijn met de verwachtingen van het WEW voor 2013. Hierin is rekening gehouden met een daling van het aantal nieuwe garanties en een toename van het aantal verliesdeclaraties.

Tegen deze achtergrond is de premie per 1 januari 2013 verhoogd van 0,70% naar 0,85%, teneinde hiermee de omvang van het garantievermogen in 2013 op peil te houden. Aanspraken op de achtervangfunctie van de overheid worden dan ook niet verwacht.

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.