



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

4e kwartaal 2017 | Peildatum: 2 januari 2018

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

NHG blijft in trek, verliezen nemen verder af

De behoefte van woningkopers aan het vangnet van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) blijft op peil. In het 4e kwartaal van 2017 financierden 30.800 huishoudens hun woning met NHG. Tegelijkertijd daalde het aantal huishoudens dat een beroep moest doen op NHG tot 456. De groei van het aantal afgesloten garanties in combinatie met de daling van verliezen zorgt voor een sterker waarborgfonds. Hierdoor kunnen wij beter inspelen op de behoeften van woningeigenaren. Samen met onze ketenpartners en de overheid werken we verder aan slimme, verantwoorde oplossingen voor consumenten die in de huidige markt lastig toegang krijgen tot financiering. Daarnaast benutten wij samen met geldverstrekkers deze tijd van afnemende verliezen om vorm te geven aan actief beheer. Dat draait om de aandacht voor onze klanten, ook als nog geen sprake is van betalingsproblemen. Zo werken we ook in 2018 aan betere woonfinanciering voor meer mensen.

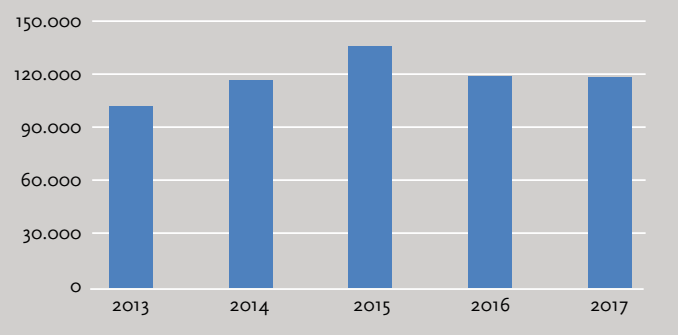
Ontwikkelingen garanties

Garanties	4e kwartaal		Jaar	
	2017	2016	2017	2016
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	30.800	31.200	118.000	118.600
NHG aankoop woning	26.400	27.300	101.200	102.600
NHG woningverbetering	3.900	3.500	15.000	14.300
NHG overige	500	400	1.800	1.700

NHG: voor koop én kwaliteitsverbetering van de woning

Net als in voorgaande jaren is in 2017 verreweg het grootste deel van de garanties verstrekt voor het aankopen van een woning. Er zijn 101.200 nieuwe hypotheekgaranties voor woningaankopen geregistreerd. Daarnaast zijn er in totaal 15.000 garanties geregistreerd voor kwaliteitsverbetering en het treffen van energiebesparende maatregelen.

Totaal aantal nieuwe garanties per jaar (2013-2017)



Nog steeds veel vraag naar NHG

In 2017 koos weer een flink aantal huishoudens voor een verantwoorde financiering met NHG. Dit aantal is nagenoeg gelijk aan 2016. NHG houdt daarmee een stevig bereik in haar relevante marktsegment: het percentage aangekochte bestaande woningen binnen de kostengrens*, dat is gefinancierd via een lening met NHG, bedroeg 69%**.

* De kostengrens voor het verkrijgen van een lening met NHG bedroeg in 2017 € 245.000.

** Deze berekening is gebaseerd op cijfers van het Kadaster en het WEW van 1-1-2017 t/m 31-12-2017.

Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	4e kwartaal		Jaar	
	2017	2016	2017	2016
Aantal ingediende verliesdeclaraties	456	798	2.124	3.501
% afgehandelde verliesdeclaraties	85%	100%	97%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	341	718	1.870	3.117
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	7,9	23,8	49,3	113,8
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	7,3	22,4	46,7	105,6
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	21.413	31.234	24.991	33.891
Pay-out ratio (B/A)	93,0%	94,1%	94,7%	92,8%

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

Verdere afname aantal verliesdeclaraties

Het aantal huishoudens dat in 2017 een beroep moest doen op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop met verlies daalde met 39% ten opzichte van 2016. In totaal dienden geldverstrekkers 2.124 verliesdeclaraties in bij het WEW. Door structurele aandacht voor de kwaliteit van dossiers in samenwerking met geldverstrekkers konden wij opnieuw een hoog aantal van de verliesdeclaraties uitkeren en een hoge pay-out ratio realiseren.

Aantal oplossingen voor woningbehoud in 2017



Opmaat naar actief beheer

Naast het op een verantwoorde wijze mogelijk maken van eigen woningbezit, speelt het WEW een rol bij het realiseren van woningbehoud voor de klant. In 2017 hebben wij in 95 gevallen woningbehoud gerealiseerd. Ook zijn wij samen met geldverstrekkers gestart om vorm te geven aan actief beheer. Een wezenlijk onderdeel hiervan is zorgen dat de klant weet wat hij van zijn geldverstrekker en het WEW mag verwachten als er zich betalingsproblemen voordoen én wat hij zelf moet doen. Deze inspanningen moeten in 2018 resulteren in een set van afspraken hoe we samen invulling geven aan actief beheer.

* Hier biedt het WEW ruimte om af te wijken van de Voorwaarden & Normen als hiermee duurzaam woningbehoud gerealiseerd kan worden.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 31-12-2017	Per 31-12-2016	Per 31-12-2015
Aantal actieve garanties	1.352.000	1.309.000	1.254.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	197.000	193.000	187.000
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.105	970	889
Kapitaalratio ³	0,56%	0,50%	0,47%

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

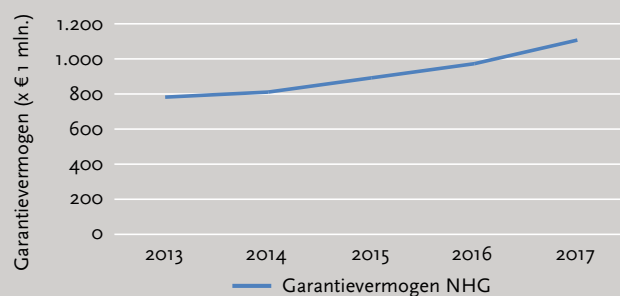
² Het garantievermogen is het vermogen van de Stichting WEW, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.

³ De verhouding tussen het gegarandeerd vermogen en het garantievermogen.

Gezonde financiële basis

Het garantievermogen van het WEW wordt ingezet om woningeigenaren te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. De groei van het garantievermogen is deels te verklaren door de aantrekkelijke woningmarkt en de stijgende woningprijzen. Hierdoor blijft de instroom van garanties op niveau en neemt het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde verliesbedrag af.

Verloop garantievermogen 2013-2017



Vooruitblik 2018: meer oplossingen voor meer doelgroepen

Vanuit onze missie - toegankelijkheid van financiering, betaalbaarheid voor de klant en stabiliteit in de markt – werken wij sinds 2016 aan nieuwe oplossingen voor doelgroepen die lastig toegang krijgen tot woonfinanciering. Eén van de resultaten hiervan is dat zzp'ers nu al na één jaar zelfstandigheid een lening met NHG kunnen afsluiten. De groei van het garantievermogen geeft ons de mogelijkheid verder te werken aan oplossingen. Het beleid voor zzp'ers ontwikkelen wij in 2018 verder door, waardoor meer ondernemers hun woonwensen kunnen gaan vervullen. Daarnaast zien we dat vooral het aandeel starters en ouderen die toegang kunnen krijgen tot de woningmarkt sterk afneemt. Daarom zullen we ons, samen met marktpartijen en overheid, volop inzetten om ook voor deze doelgroepen knelpunten weg te nemen.