



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

4^e KWARTAAL 2014

peildatum 2 januari 2015

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.

NHG Jaarcijfers 2014 in lijn met voorzichtig herstel markt

In 2014 zijn 14% meer nieuwe garanties afgegeven dan in 2013 (van 101.800 naar 116.100). Daarbinnen is het aantal garanties voor de aankoop van een woning ten opzichte van 2013 toegenomen met 20%. Deze toename wordt enigszins getemperd door de verlaging van de kostengrens per 1 juli 2014 naar € 265.000. Het aantal nieuwe garanties is van het derde op het vierde kwartaal met circa 8% toegenomen.

In totaal hebben 4.792 huishoudens in 2014 (2013: 4.521) een beroep gedaan op NHG vanwege een gedwongen verkoop van de woning met verlies. De trend van een sterk toenemend aantal verliesdeclaraties lijkt daarmee vooralsnog af te vlakken. Er wordt echter rekening gehouden met een verdere stijging van het aantal verliezen door het na-ijleffect van de crisis. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag is in 2014 met € 39.240 relatief stabiel ten opzichte van 2013 (€ 39.347).

Door het toegenomen aantal nieuwe garanties en de vooralsnog beperkte stijging van het aantal verliesdeclaraties is het fondsvermogen in 2014 licht gestegen naar € 804 miljoen. De verwachting blijft dat het aantal verliezen verder zal toenemen en het fondsvermogen zal worden aangesproken om toenemende verliezen op te vangen. Op basis van actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

Ontwikkeling garanties

	4 ^e kwartaal		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2014	2013	2014	2013
NHG totaal	32.700	26.200	116.100	101.800
NHG aankoop woning	28.600	23.100	102.200	85.200
NHG woningverbetering	3.400	2.300	11.300	13.600
NHG overige	700	800	2.600	3.000
NHG ≤ € 265.000	32.200	24.600	110.700	94.900
NHG € 265.000 - € 350.000*	500	1.600	5.400	6.900

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

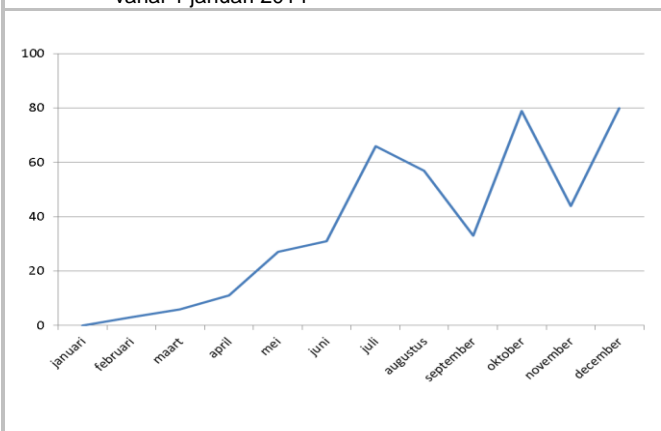
Aantal nieuwe garanties neemt verder toe

In het vierde kwartaal van 2014 nam het aantal nieuwe garanties toe met circa 8% ten opzichte van het derde kwartaal. Voor 2014 als geheel geldt, dat het aantal nieuwe garanties is toegenomen met 14% ten opzichte van 2013. Daarbinnen is het aantal garanties voor de aankoop van een woning toegenomen met 20%. Dit past bij de tekenen van herstel van de koopwoningmarkt.

De daling van de kostengrens per 1 juli 2014 van € 290.000 naar € 265.000 heeft een licht dempend effect op de groei van het aantal nieuwe garanties.

* Per 1 juli 2014 is de kostengrens voor hypotheeklen met NHG verlaagd van € 290.000 naar € 265.000. Na 1 juli 2014 ontvangt het WEW nog enige tijd meldingen van garanties waarbij de offerte voor de hypotheek vóór 1 juli is verstrekt. Deze hypotheeklen kunnen nog tot € 290.000 met NHG worden gefinancierd.

Figuur 1: aantal garanties met restschuldfinanciering vanaf 1 januari 2014



Restschuldfinanciering met NHG

Sinds 1 januari 2014 is het mogelijk een restschuld, die voortvloeit uit een hypotheek met NHG, mee te financieren in een nieuwe hypotheek met NHG. Dit betreft een maatregel die op verzoek van de Minister voor Wonen is getroffen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en zodoende meer oplossingen te bieden in gevallen waarbij de woning 'onder water' staat.

In 2014 zijn 437 garanties verstrekt voor de financiering van een restschuld in een opvolgende hypotheek.

Premie stabiel

Met het oog op rust en stabiliteit op de woningmarkt heeft het WEW besloten de premie voor consumenten in 2015 stabiel te houden op 1% van de hypotheeksom.

Aanspraken op de borgstelling

	4 ^e kwartaal		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2014	2013	2014	2013
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.210	1.105	4.792	4.521
% afgehandelde verliesdeclaraties	62%	100%	89%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	743	1.028	4.010	4.163
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	30,0	42,2	168,1	172,7
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	28,1	40,0	157,4	163,8
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	37.818	38.923	39.240	39.347
Pay-out ratio (B/A)	93,8%	94,9%	93,6%	94,8%

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

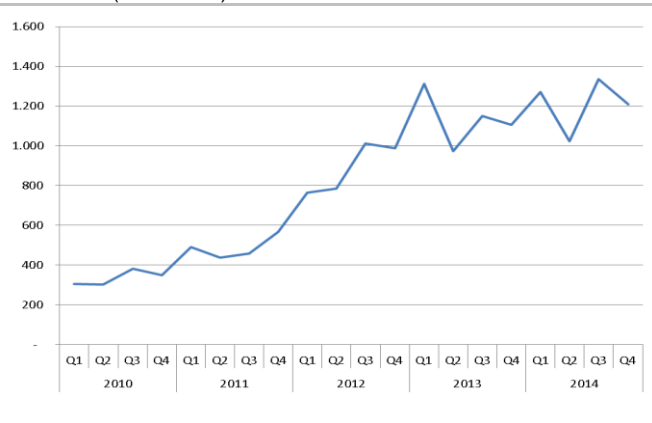
Groei verliesdeclaraties vlakt voorlopig af

In 2014 hebben 4.792 huishoudens een beroep gedaan op NHG vanwege een gedwongen verkoop met verlies. Dit is een stijging van 6% ten opzichte van vorig jaar (4.521). De forse groei van de afgelopen jaren lijkt daarmee wat af te vlakken. Er wordt echter rekening gehouden met een verdere stijging van het aantal verliezen door het na-ijleffect van de crisis. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag is in 2014 met € 39.240 relatief stabiel ten opzichte van 2013 (€ 39.347).

NHG biedt mogelijkheden voor woningbehoud

Ter ondersteuning van geldverstrekkers heeft het WEW actief beleid gericht op het behouden van de woning voor de consument en daarmee het voorkomen van een gedwongen verkoop met verlies. Hiertoe stelt het WEW diensten ter beschikking als job- en budgetcoaches.

Figuur 2: ontvangen verliesdeclaraties per kwartaal (2010-2014)



Ook biedt het WEW in voorkomende gevallen financiële ondersteuning door de hypotheeksom te verlagen, waardoor maandlasten weer passen bij het inkomen. Circa 250 huishoudens hebben inmiddels met behulp van een financiële bijdrage van het WEW hun woning kunnen behouden. Zonder deze bijdrage was het in deze gevallen onvermijdelijk tot een verkoop van de woning met verlies gekomen.

Tot slot heeft het WEW met specifieke financieringsnormen voor beheersituaties extra mogelijkheden gerealiseerd voor duurzaam woningbehoud, ook na een onvoorziene verandering in de inkomenssituatie van de consument. Het actieve beleid gericht op woningbehoud heeft aantoonbaar bijgedragen aan de beperking van de verliezen.

Waarborgfonds

	Per 30-12-2014	Per 31-12-2013	Per 31-12-2012
Aantal actieve garanties	1.175.000	1.093.000	1.027.000
Gegarandeerd vermogen*	176.000	164.000	154.000
Garantievermogen*	804	778	786
Kapitaalratio	0,46%	0,47%	0,51%

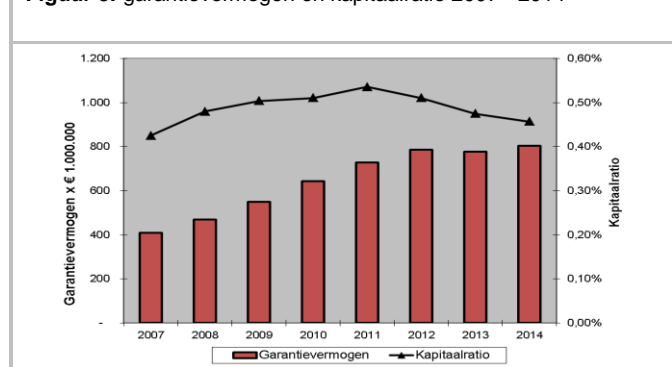
* (x € 1.000.000)

Waarborgfonds niet aangesproken

Het toegenomen aantal nieuwe garanties en de lager dan eerder geraamde stijging van het aantal verliezen leidt ertoe dat het waarborgfonds in 2014 licht is toegenomen tot € 804 miljoen, nadat het eerder (medio 2013 tot en met het eerste kwartaal van 2014) licht was afgenomen.

Figuur 3 laat zien dat dit gelijk opgaat met een verdere daling van de kapitaalratio van 0,47% naar 0,46%, omdat het gegarandeerde vermogen procentueel meer toenam dan het garantievermogen.

Figuur 3: garantievermogen en kapitaalratio 2007 - 2014



Verdere inzet fonds verwacht

Op basis van de actuele Liquiditeitsprognose 2014 - 2019 van het waarborgfonds is het de verwachting dat het garantievermogen zal worden aangesproken. Dit komt enerzijds door de verwachte toename van het aantal verliezen en anderzijds vanwege verwachte afnemende inkomsten, onder andere door de daling van de kostengrens. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt is de verwachting dat het garantievermogen zich bij stabiel overheidsbeleid vanaf 2019 zal herstellen. Aanspraken op de achtervang van de overheid worden niet verwacht. Het waarborgfonds is daarmee bestand tegen de crisis en kan toenemende verliezen goed opvangen.

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.