



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

2e kwartaal 2016 | Peildatum: 1 juli 2016

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

WEW fondsvermogen neemt in tweede kwartaal verder toe

In het 2e kwartaal van 2016 hebben in totaal 28.300 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning verantwoord gefinancierd met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In dezelfde periode deden 926 huishoudens een beroep op de NHG in verband met de verkoop van hun woning met verlies. Samen leidt dat tot een stijging van het fondsvermogen van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) naar € 915 miljoen. Op basis van de liquiditeitsprognose voor 2016-2021 en bij stabiel overheidsbeleid verwacht het WEW dat deze groei de komende jaren doorzet. Daarmee wordt de buffer van het waarborgfonds voor onzekere tijden groter en kan het WEW zekerheid blijven bieden aan woningeigenaren en de financiële markt. Op basis van deze resultaten kan het WEW verder werken aan een NHG voor specifieke doelgroepen in de woningmarkt, zoals zzp'ers en starters.

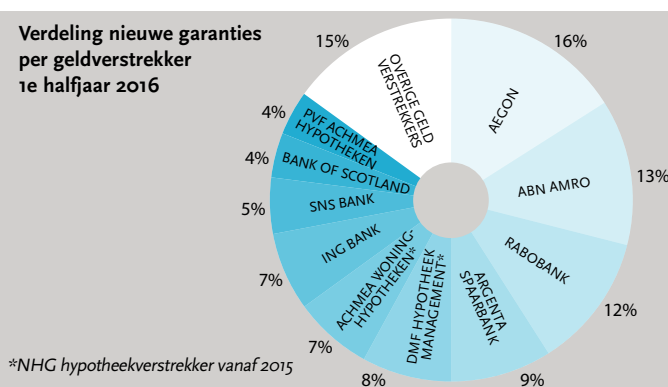
Ontwikkelingen garanties

Garanties	2e kwartaal		1e halfjaar	
	2016	2015	2016	2015
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	28.300	30.700	56.400	62.800
NHG aankoop woning	24.500	26.000	48.100	53.100
NHG woningverbetering	3.400	4.100	7.400	8.400
NHG overige	400	600	900	1.300

Instroom NHG-hypotheken

In het 2e kwartaal van 2016 hebben 28.300 huishoudens de aankoop of verbouwing van hun woning gefinancierd met de NHG. Dit is 8% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Wat mee speelt is dat het WEW in het 2e kwartaal aankondigde de kostengrens per 1 juli te handhaven op € 245.000,-. Hierdoor bleef de piek uit, die in juni 2015 ontstond in aanloop naar de kostengrensverlaging. Van het aantal verstrekte hypotheek binnen de kostengrens is in het 2e kwartaal van 2016 circa 74% met de NHG verstrekt. Dat is een daling ten opzichte van vorig jaar (78%), maar ligt nog steeds boven het aandeel van voor de crisis in 2008 (54%).

Verdeling nieuwe garanties per geldverstrekker 1e halfjaar 2016



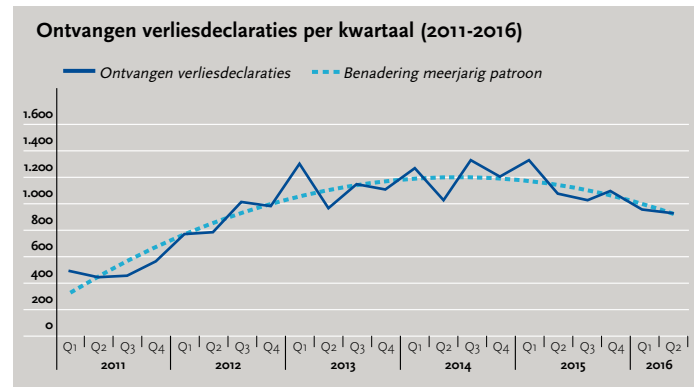
Een dynamische hypotheekmarkt

Bovenstaande figuur laat het aandeel zien van verstrekte garanties per geldverstrekker in het eerste halfjaar van 2016. Er is sprake van een dynamische en concurrerende hypotheekmarkt. Het WEW ziet in de markt een toenemende focus op kortere doorlooptijden, waardoor klanten sneller zekerheid krijgen over hun hypotheek. Samen met haar ketenpartners werkt het WEW aan het verbeteren van het acceptatieproces, om zo onnodige drempels weg te nemen voor een verantwoorde NHG-hypotheek. Een concreet voorbeeld is de onlangs opgeleverde verbeterde NHG model-werkgeversverklaring.

Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	2e kwartaal		1e halfjaar	
	2016	2015	2016	2015
Aantal ingediende verliesdeclaraties	926	1.069	1.873	2.394
Perc. afgehandelde verliesdeclaraties	83%	100%	91%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	687	948	1.541	2.140
Tot. geborgd verliesbedrag (A)*	25,2	39,3	58,8	89,1
Tot. uitgekeerd verliesbedrag (B) *	23,3	36,8	54,6	83,9
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	33.883	38.829	35.439	39.208
Pay-out ratio (B/A)	92,3%	93,7%	92,9%	94,2%

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



Aantal verliesdeclaraties

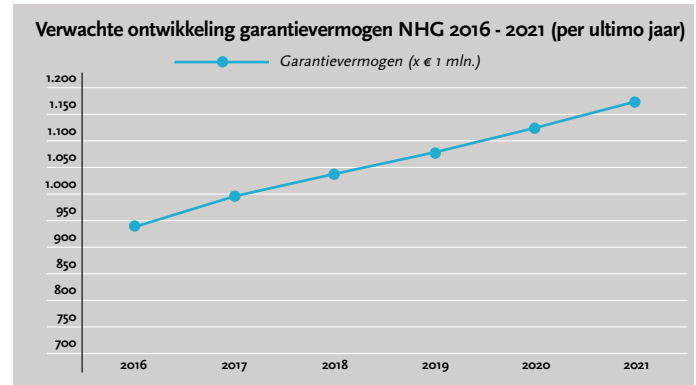
In het 2e kwartaal van 2016 werden door geldverstrekkers in totaal 926 verliesdeclaraties ingediend bij het WEW. Dit is 13% minder dan in het 2e kwartaal van 2015. Het percentage afgehandelde verliesdeclaraties (83%) is toegenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (69%). Dit heeft te maken met de in 2015 geïntroduceerde "First Time Right" werkwijze. Hierbij stuurt het WEW op het aanleveren van complete dossiers door geldverstrekkers, waardoor dossiers sneller beoordeeld kunnen worden en klanten sneller zekerheid hebben.

Verliesdeclaraties in meerjarenperspectief

De ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties over de langere termijn laat vanaf 2015 een daling zien. De afname is te verklaren door een combinatie van marktontwikkelingen en het beleid van het WEW. Door onder meer extra aflossingen, de lage hypotheekrente, stijgende huizenprijzen en de aantrekkende economie kwamen minder huizen 'onder water' te staan. Daarnaast neemt de gezamenlijke inspanning van geldverstrekkers, adviseurs en het WEW op het gebied van beheer toe. Hierdoor worden voor klanten steeds vaker oplossingen gevonden voor verantwoord woningbehoud. Om ketenpartners hierin te faciliteren, werkt het WEW onder meer aan een educatieprogramma voor de markt.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Ontwikkelingen waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	per 30-06-2016	per 31-12-2015	per 31-12-2014
Aantal actieve garanties	1.282.000	1.254.000	1.175.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	191	187	176
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	915	889	808
Kapitaalratio ³	0,48%	0,47%	0,46%



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.

Bron: liquiditeitsprognose NHG 2016 - 2021

Garantievermogen neemt toe

Het garantievermogen van het waarborgfonds is in het 2e kwartaal 2016 verder toegenomen naar in totaal € 915 miljoen. Deze ontwikkeling is voornamelijk toe te schrijven aan de combinatie van de nog steeds hoge instroom van het aantal nieuwe garanties en de verdere afname van het aantal verliesdeclaraties. De opbouw van het fondsvermogen is bedoeld om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.

Buffer wordt groter

Op 30 juni 2016 publiceerde het WEW haar liquiditeitsprognose voor de periode 2016-2021. Op basis hiervan wordt verwacht dat het fondsvermogen van het WEW de komende vijf jaar een verdere groei doormaakt. Dit is het gevolg van de gunstige conjuncturele omstandigheden, waardoor het aantal door de stichting uit te betalen verliesdeclaraties naar verwachting in de komende jaren daalt. Daarmee wordt de buffer voor onzekere tijden groter, en kan de NHG nu en in de toekomst de zekerheid blijven bieden aan woningeigenaren, geldverstrekkers en het Rijk. Het WEW verwacht dan ook, bij stabiel overheidsbeleid, geen aanspraak te hoeven doen op de achtervang van het Rijk en de gemeenten, en kan op die basis verder werken aan de ontwikkeling van de NHG in een sterk veranderende woningmarkt.