



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

1^e KWARTAAL 2014

peildatum 1 april 2014

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-cijfers in lijn met verwachtingen

In het eerste kwartaal van 2014 hebben in totaal 23.200 huishoudens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. Daarmee ligt het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een woning, ondanks de verlagingen van de NHG-kostengrens nog ongeveer op hetzelfde niveau als in de afgelopen jaren. Dit hangt samen met het aantrekken van de koopwoningmarkt, waardoor binnen de NHG-kostengrens meer verkopen plaatsvinden. Voor de rest van het jaar wordt nog steeds rekening gehouden met een afname van het aantal nieuwe garanties vanwege de verdere verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2014 van thans € 290.000 naar € 265.000.

In totaal hebben 1.272 huishoudens in het eerste kwartaal van 2014, vanwege een noodzakelijke verkoop met verlies, een beroep gedaan op NHG. Dat is weliswaar minder dan in het eerste kwartaal van 2013 (1.313), maar ten opzichte van geheel 2013 is per saldo sprake van een stijgende trend. Ten opzichte van het gemiddelde kwartaalcijfer in 2013 (1.130) is namelijk sprake van een toename van 13%. Dit is in lijn met de verwachtingen over de ontwikkeling van de verliezen.

Het NHG-garantiefonds is de afgelopen jaren opgebouwd om in economisch ongunstige omstandigheden toenemende verliezen op te kunnen vangen. Per saldo is het NHG-garantiefonds van thans € 772 miljoen in het eerste kwartaal van 2014 voor een bedrag van € 6 miljoen aangesproken. Aanspraken op de achtervang van de overheid worden niet verwacht.

Ontwikkeling garanties

	Kwartaal 1		Jaar
	2014	2013	2013
NHG Totaal	26.600	28.800	101.800
NHG aankoop woning	23.200	23.100	85.200
NHG woningverbetering	2.600	4.900	13.700
NHG overige	700	800	2.900
NHG ≤ € 265.000	25.000	26.700	94.900
NHG € 265.000 - € 320.000	1.600	2.100	6.900

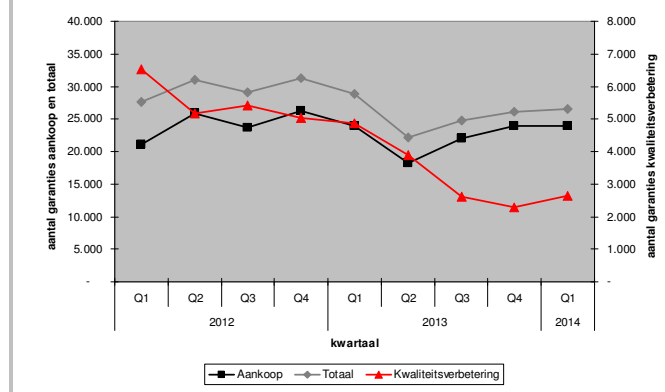
(Aantallen afgerond op 100-tallen)

NHG voor aankoop blijft op niveau

In het eerste kwartaal van 2014 hebben 23.200 huishoudens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. Daarmee blijft de instroom van nieuwe garanties in verband met de aankoop van een woning nog op ongeveer hetzelfde niveau als in de afgelopen jaren. Achtergrond hiervan is het voorzichtig aantrekken van de koopwoningmarkt, als gevolg waarvan sprake is van een toenemend aantal transacties binnen de NHG-kostengrens.

De betekenis van deze cijfers voor de rest van het jaar laat zich nog niet goed duiden. Het herstel van de koopwoningmarkt is immers nog broos. Bovendien neemt het bereik van NHG per 1 juli 2014 af vanwege de verdere verlaging van de NHG-kostengrens van € 290.000 naar € 265.000. Voor de rest van het jaar wordt daarom nog steeds rekening gehouden met een afname van het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een woning.

Figuur 1: aantal nieuwe garanties per kwartaal



Steeds minder NHG voor woningverbetering

Het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering, waaronder het herstel van achterstallig onderhoud en het treffen van energiebesparende voorzieningen, blijft dalen. In het eerste kwartaal van 2014 is zelfs sprake van bijna een halvering ten opzichte van het eerste kwartaal van 2013.

Deze sterke negatieve trend is het directe gevolg van het feit dat woningverbetering niet meer volledig, maar slechts tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering, kan worden meegefinancierd. In de praktijk betekent dit dat ongeveer 40% van de investering uit eigen middelen moet worden betaald. Indien deze financiële middelen ontbreken zal moeten worden afgezien van de woningverbetering. Hierdoor heeft deze, destijds met de gemeenten ontwikkelde garantiefaciliteit, haar betekenis verloren als instrument voor het beheer van de kwaliteit en de duurzaamheid van het eigen woningbezit.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 1		Jaar
	2014	2013	2013
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.272	1.313	4.521
% afgehandelde verliesdeclaraties	65%	100%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	775	1.203	4.155
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	31,1	48,5	171,4
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	29,8	45,5	162,9
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	38.437	37.830	39.206
Pay-out ratio (B/A)	95,6%	93,9%	95,0%

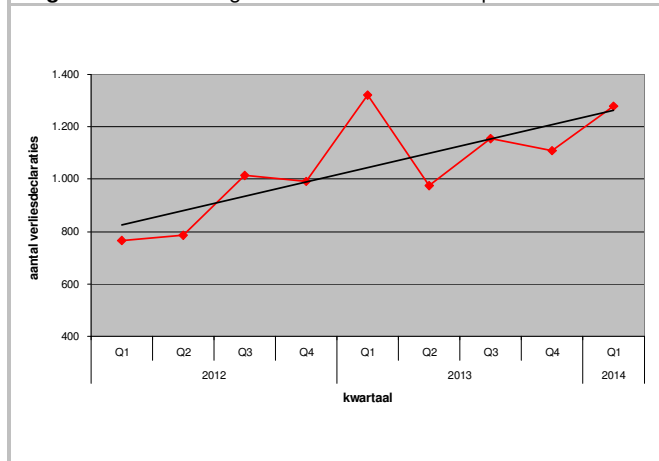
*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

Toename verliezen zoals verwacht

In het eerste kwartaal van 2014 zijn in totaal 1.272 verliesdeclaraties ontvangen in verband met een noodzakelijke verkoop met verlies. Dat is weliswaar iets minder dan in het eerste kwartaal van 2013, maar per saldo is toch sprake van een stijgende trend. Het aantal verliezen in het eerste kwartaal van 2014 is immers 13% hoger dan het gemiddelde aantal in de vier kwartalen van 2013 (1.130).

Deze toename is in lijn met de verwachtingen. Er is namelijk nog steeds sprake van dalende woningprijzen, waardoor woningen meer en dieper "onder water" komen te staan. Dat wordt ook zichtbaar op basis van een hoger gemiddeld verlies per woning in het eerste kwartaal van 2014 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2013.

Figuur 2: ontwikkeling aantal verliesdeclaraties per kwartaal



Rekening wordt gehouden met na-ijleffecten

Bij de verwachtingen over de ontwikkeling van de verliezen wordt ook rekening gehouden met de mogelijke na-ijleffecten bij het aantrekken van de koopwoningmarkt. Bedacht dient te worden dat daarbij ook meer woningen met verlies zullen worden verkocht, omdat de prijzen van woningen voorlopig nog niet zijn hersteld.

Voorts wordt rekening gehouden met een volume-effect vanwege het feit dat de afgelopen jaren, mede door de hogere NHG-kostengrens, meer garanties zijn verstrekt dan de jaren daarvoor.

Ook vanwege deze effecten wordt voor 2014 rekening gehouden met een verdere toename van de verliezen.

Waarborgfonds

	Per 31-03-2014	Per 31-12-2013	Per 31-12-2012
Aantal actieve garanties	1.100.000	1.093.000	1.027.000
Gegarandeerd vermogen*	165.000	164.000	154.000
Garantievermogen*	772	778	786
Kapitaalratio	0,47%	0,47%	0,51%

* (x € 1.000.000)

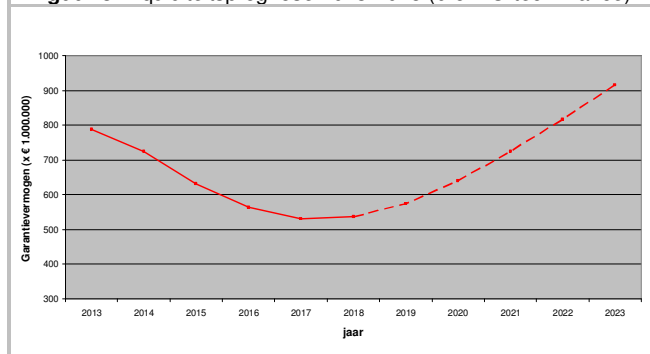
NHG-garantiefonds iets afgenomen

Het NHG-garantiefonds is de afgelopen jaren opgebouwd om in economisch ongunstige omstandigheden toenemende verliezen op te kunnen vangen.

In dit verband is het NHG-garantiefonds in het eerste kwartaal van 2014 voor in totaal € 6 miljoen aangesproken en bedraagt het fonds thans € 772 miljoen.

Het totale gegarandeerde vermogen is de som van alle lopende leningen met NHG en bedraagt aan het einde van het eerste kwartaal van 2014 € 165 miljard. Hierbij dient te worden bedacht dat het risico van het WEW zich beperkt tot de eventuele restschulden na een gedwongen verkoop.

Figuur 3: Liquiditeitsprognose 2013-2018 (bron: Ortec Finance)



Resultaten binnen prognoses

In de actuele liquiditeitsprognose wordt voor de komende jaren rekening gehouden met nog oplopende verliezen en, door de afbouw van de NHG-kostengrens, met minder nieuwe garanties. In het verlengde hiervan is de verwachting dat ook dat het NHG-garantiefonds de komende jaren verder zal dalen, maar dat vanaf 2018 sprake zal zijn van een snel herstel.

Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en in het bijzonder de koopwoningmarkt, worden aanspraken op de achtervang van de overheid niet verwacht. De resultaten in het eerste kwartaal 2014 vallen binnen de aannames in de liquiditeitsprognose.

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.