



# Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2<sup>e</sup> KWARTAAL 2013

peildatum 1 juli 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.

## NHG halfjaarcijfers 2013: waarborgfonds goed bestand tegen crisis

De resultaten over de eerste helft van 2013 zijn in lijn met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en mede daarom conform verwachting.

In de eerste helft van 2013 hebben 40.700 (2012: 45.400) huishoudens de aankoop van een eigen woning gefinancierd met NHG. Daarmee blijft NHG populair onder huizenkopers. De afname laat zich ook verklaren door de afbouw van de NHG-kostengrens van € 350.000 naar € 320.000 per 1 juli 2012.

Het aantal verliesdeclaraties in verband met een gedwongen verkoop is in de eerste helft van 2013 opgelopen naar 2.284 (2012: 1.547). Dat is een stijging van 48% ten opzichte van de eerste helft van 2012.

Ondanks de toegenomen verliezen en de afname van het aantal nieuwe garanties is het garantievermogen in de eerste helft van 2013 op hetzelfde niveau gebleven. Op basis van de actuele liquiditeitsprognose is echter de verwachting dat het garantievermogen vanaf de tweede helft van 2013 zal afnemen. Op basis van de actuele inzichten en bij ongewijzigd beleid zal het garantievermogen zich vanaf 2018 snel kunnen herstellen naar het huidige niveau en hoger. Aanspraken op de achtervang van de overheid worden dan ook niet verwacht. Dit bevestigt dat het waarborgfonds, ook onder de huidige extreme marktomstandigheden, de risico's van de borgstelling goed kan opvangen. Hiermee toont NHG haar meerwaarde als vangnet voor de financiële risico's van de financiering van het eigen woningbezit.

## Ontwikkeling garanties

|                           | Kwartaal 2 |        | Cumulatief t/m kwartaal 2 |        |
|---------------------------|------------|--------|---------------------------|--------|
|                           | 2013       | 2012   | 2013                      | 2012   |
| NHG totaal                | 23.100     | 31.800 | 53.000                    | 60.000 |
| NHG aankoop woning        | 17.600     | 25.100 | 40.700                    | 45.400 |
| NHG woningverbetering     | 3.900      | 5.100  | 8.800                     | 11.700 |
| NHG overige               | 1.600      | 1.600  | 3.500                     | 2.900  |
| NHG ≤ € 265.000           | 21.600     | 28.500 | 49.400                    | 54.000 |
| NHG € 265.000 - € 350.000 | 1.500      | 3.300  | 3.600                     | 6.000  |

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

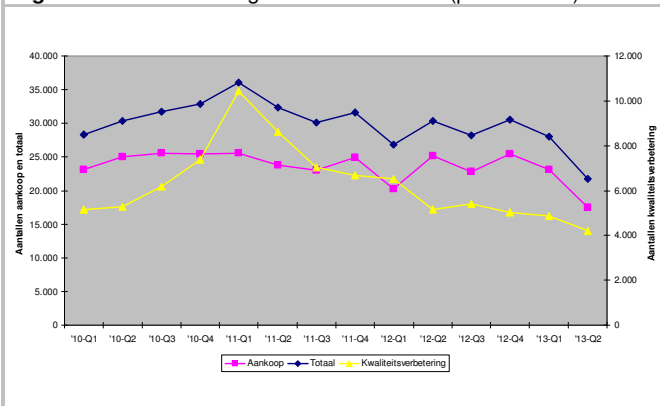
### Minder nieuwe garanties

Het aantal nieuwe garanties is in de eerste helft van 2013 ten opzichte van de eerste helft van 2012 met 12% afgenomen. Dit is conform de verwachtingen. Binnen de reguliere NHG-kostengrens van € 265.000 blijft deze afname beperkt tot 9%.

In het segment vanaf € 265.000 is sprake van een daling van 40%. Dit is het effect van de verlaging van de tijdelijk verhoogde NHG-kostengrens van € 350.000 naar € 320.000 per 1 juli 2012, in combinatie met het afnemen van de nieuwbouwproductie in dit segment. Onder invloed hiervan heeft in 2013 nog slechts 9% van de garanties betrekking op de aankoop van een nieuwbouwwoning. In 2010 en 2011 was dit respectievelijk nog 13% en 12%.

Deze trend zal zich door de verdere stapsgewijze afbouw van de verhoogde NHG-kostengrens naar € 290.000 per 1 juli 2013 en € 265.000 per 1 juli 2014, voortzetten.

Figuur 1: aantal nieuwe garanties 2010-2013 (per kwartaal)



### Afname woningverbetering zet door

Het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering is in de eerste helft van 2013, ten opzichte van de eerste helft van 2012, met 25% verder gedaald. Ten opzichte van de eerste helft van 2011, waarin sprake was van 19.000 garanties in verband met woningverbetering, is dit zelfs een daling van 54%.

Deze sterk dalende trend is het gevolg van het feit dat woningverbetering vanaf medio 2011 niet meer volledig, maar tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering mag worden meegefinancierd. Vanwege de noodzakelijke inbreng van eigen geld zien eigenaren-bewoners, die over onvoldoende eigen middelen beschikken, in toenemende mate af van investeringen in woningverbetering. Dit vormt een ernstige bedreiging voor de kwaliteit en duurzaamheid van het particuliere eigen woningbezit in Nederland, vooral in de oudere wijken in grote steden.

## Aanspraken op de borgstelling

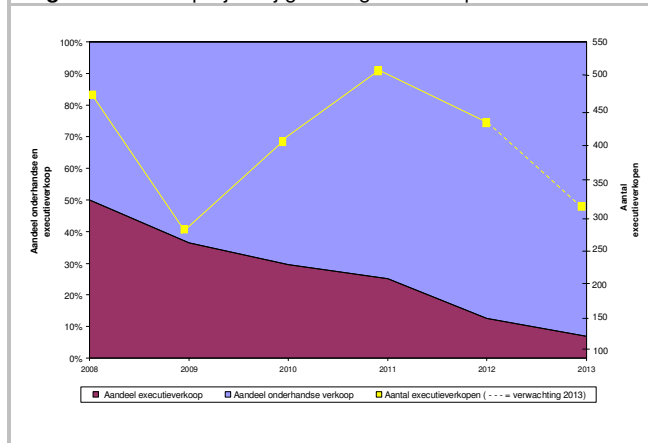
|  | Kwartaal 2 |        | Cumulatief t/m kwartaal 2 |        |
|--|------------|--------|---------------------------|--------|
|  | 2013       | 2012   | 2013                      | 2012   |
| Aantal ingediende verliesdeclaraties   | 974        | 784    | 2.284                     | 1.547  |
| % afgehandelde verliesdeclaraties      | 79%        | 100%   | 90%                       | 100%   |
| Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties | 702        | 700    | 1.884                     | 1.371  |
| Totaal geborgd verliesbedrag (A)*      | 27,5       | 26,2   | 74,8                      | 50,7   |
| Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*   | 26,4       | 24,3   | 70,9                      | 46,8   |
| Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€) | 37.618     | 34.776 | 37.652                    | 34.100 |
| Pay-out ratio (B/A)                    | 96,1%      | 93,0%  | 94,8%                     | 92,2%  |

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

### Meer gedwongen verkopen met verlies

Het aantal verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen met verlies is in de eerste helft van 2013 met 48% gestegen ten opzichte van de eerste helft van 2012. Het gemiddelde gehonoreerde verlies per woning is met ongeveer 10% gestegen. Dit is overeenkomstig de verwachtingen over de ontwikkeling van verliezen. Door de aanhoudende prijsdaling van woningen is de kans op verlies bij een noodzakelijke verkoop groter dan voorheen. Daarnaast is sprake van een volume-effect, aangezien de afgelopen jaren meer garanties zijn verstrekt dan in de jaren daarvoor. De gedwongen verkopen worden in 65% van de gevallen veroorzaakt door relatiebeëindiging en 15% door werkloosheid. In 2012 was dit respectievelijk 61% en 16%.

Figuur 2: Verkoopwijze bij gedwongen verkoop



### Minder verkopen via de veiling

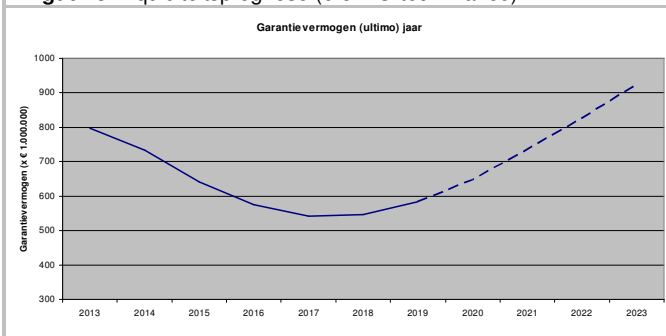
Bij woningen die gefinancierd zijn met NHG en waarbij de gedwongen verkoop via een veiling heeft plaatsgevonden is een spectaculaire daling te zien. In de eerste helft van 2013 vond nog slechts 7% van de gedwongen verkopen plaats via de veiling. Ook blijkt het aantal veilingverkopen, ondanks de toename van het aantal gedwongen verkopen, in absolute zin te zijn gedaald. Deze ontwikkeling is onder meer het resultaat van het beleid van de stichting verkopen via de veiling zo veel mogelijk te voorkomen. Daarbij wordt in samenwerking met de geldgever bij een onvermijdelijke verkoop actief gestuurd op onderhandse verkoop. Achtergrond van dit beleid is dat een woning op de veiling ruim € 20.000 minder oplevert dan bij een onderhandse verkoop.

## Waarborgfonds

|                          | Per 30-06-2013 | Per 31-12-2012 | Per 31-12-2011 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aantal actieve garanties | 1.059.000      | 1.027.042      | 940.000        |
| Gegarandeerd vermogen*   | 159.000        | 154.081        | 136.207        |
| Garantievermogen*        | 787            | 786            | 729            |
| Kapitaalratio            | 0,49%          | 0,51%          | 0,54%          |

\*(x € 1.000.000)

Figuur 3: Liquiditeitsprognose (bron: Ortec Finance)



### Garantievermogen nog op hetzelfde niveau

Ondanks enerzijds hogere uitgaven in verband met toenemende verliezen en anderzijds lagere inkomsten vanwege minder nieuwe garanties, is het waarborgfonds in de eerste helft van 2013 op hetzelfde niveau gebleven.

In totaal staat het waarborgfonds per 30 juni 2013 borg voor € 159 miljard aan lopende hypothecaire leningen.

Het daadwerkelijke risico is uiteraard lager dan het gegarandeerd vermogen, omdat tegenover de leningen de waarde van de desbetreffende woningen staat en de garantie zich beperkt tot de eventuele restschuld na een gedwongen verkoop.

### Waarborgfonds vangt toegenomen verliezen goed op

Op basis van de actuele liquiditeitsprognose van het waarborgfonds is het de verwachting dat het garantievermogen, enerzijds vanwege toenemende verliezen en anderzijds vanwege afnemende inkomsten, vanaf de tweede helft van 2013 zal afnemen. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt is de verwachting dat het garantievermogen zich bij ongewijzigd beleid vanaf 2018 snel zal herstellen naar het huidige niveau en hoger. Aanspraken op de achtervang van de overheid worden dan ook niet verwacht. Dit bevestigt dat het waarborgfonds de risico's van de borgstelling ook onder de huidige extreme marktomstandigheden goed kan 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.