



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

3e kwartaal 2017 | Peildatum: 2 oktober 2017

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

Positieve cijfers bieden ruimte voor investeringen in verduurzaming

De behoefte van woningkopers aan het vangnet van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is blijvend hoog. In de eerste drie kwartalen van 2017 hebben ruim 87.000 huishoudens hun woning gefinancierd met NHG. In dezelfde periode moesten 1.669 huishoudens hun woning met verlies verkopen en een beroep doen op NHG. Dit is gelukkig een sterk teruglopend aantal mensen.

Deze positieve ontwikkelingen leiden tot een sterker waarborgfonds met een hoger vermogen. Dit stelt het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) in staat om, samen met markt en overheid, verder te werken aan maatwerkoplossingen op de koopwoningmarkt.

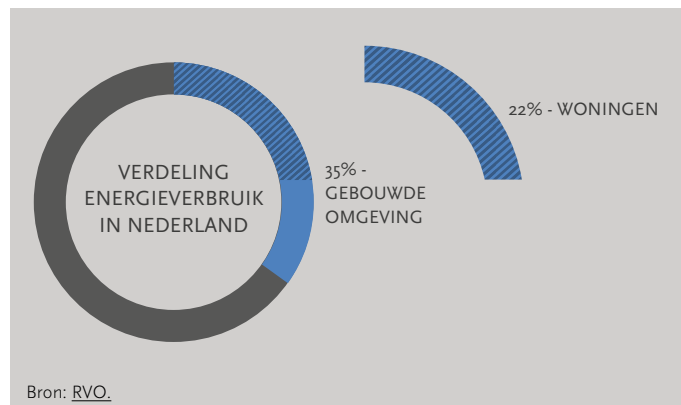
Ontwikkelingen garanties

Garanties	3e kwartaal		t/m 3e kwartaal	
	2017	2016	2017	2016
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	29.600	31.100	87.200	87.500
NHG aankoop woning	25.700	27.200	74.800	75.300
NHG woningverbetering	3.400	3.500	11.100	10.900
NHG overige	500	400	1.300	1.300

Het aantal afgesloten garanties is stabiel

In de eerste drie kwartalen van 2017 is van het aantal verstrekte hypotheek binnen de NHG-kostengrens van € 245.000 circa 69% met NHG verstrekt.* Het aantal afgesloten NHG hypotheek is nagenoeg gelijk als in dezelfde periode vorig jaar. In 2018 stijgt de kostengrens naar € 265.000. Voor leningen met energiebesparende voorzieningen is de grens in 2018 € 280.900.

* Deze berekening is gebaseerd op cijfers van het Kadaster van 1-1-2017 t/m 31-07-2017.



Noodzakelijke verduurzaming

Om de Nederlandse klimaatdoelstellingen te halen, moet een groot gedeelte van de woningvoorraad verduurzaamd worden. Volgens de Dutch Green Building Council en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland moeten tot 2050 dagelijks 1.000 gebouwen verduurzaamd worden. Dit is een forse uitdaging, maar tegelijkertijd zijn er voldoende mogelijkheden. Ruim één vijfde van het energieverbruik in Nederland komt voort uit woninggebruik en daar is nog een enorme verbetering mogelijk.

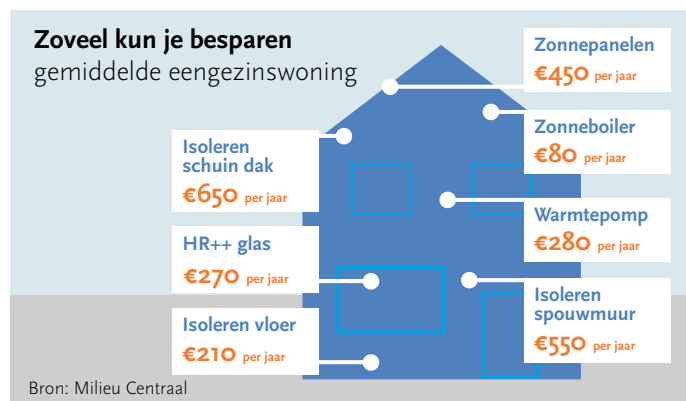
Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	3e kwartaal		t/m 3e kwartaal	
	2017	2016	2017	2016
Aantal ingediende verliesdeclaraties	495	838	1.669	2.704
% afgehandelde verliesdeclaraties	87%	100%	96%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	377	732	1.438	2.400
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	10,3	25,6	40,2	89,9
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	9,8	23,5	38,2	83,2
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	25.930	32.088	26.587	34.672
Pay-out ratio (B/A)	95,3%	91,8%	95,2%	92,5%

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

Aantal verliezen neemt verder af

Met het verdere herstel van de koopwoningmarkt is het aantal verliesdeclaraties dat geldverstrekkers bij het WEW indienden afgenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (-35%). Mede door de stijgende woningprijzen is ook het gemiddelde verliesbedrag afgenomen (-23%). Door continue aandacht voor de kwaliteit van dossiers in samenwerking met geldverstrekkers, is het WEW in staat een hoog aantal van de verliesdossiers uit te keren en een hoge payout-ratio te realiseren. Ondanks de afnemende problematiek, zet het WEW onverminderd in op verbetering van preventief beheer en begeleiding van mensen met betalingsproblemen.



Inzet WEW voor klimaatdoelstellingen

Met 1,3 miljoen bestaande klanten en jaarlijks tussen de 75.000 en 100.000 nieuwe klanten wil het WEW een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van eigen woningen in Nederland. Vanuit haar maatschappelijke rol, maar ook omdat het voor veel van de huishoudens belangrijke voordelen oplevert. Recent zijn in dit kader bijvoorbeeld de NHG Voorwaarden & Normen vereenvoudigd. Door verduurzaming te stimuleren zorgt het WEW dat huishoudens kunnen investeren in duurzame woningverbetering waardoor de energielasten van huishoudens aanzienlijk kunnen dalen, hun wooncomfort toeneemt en de woningwaarde stijgt.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 30-09-2017	Per 31-12-2016	Per 31-12-2015
Aantal actieve garanties	1.330.000	1.309.000	1.254.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	194	193	187
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.067	970	889
Kapitaalratio ³	0,55%	0,50%	0,47%

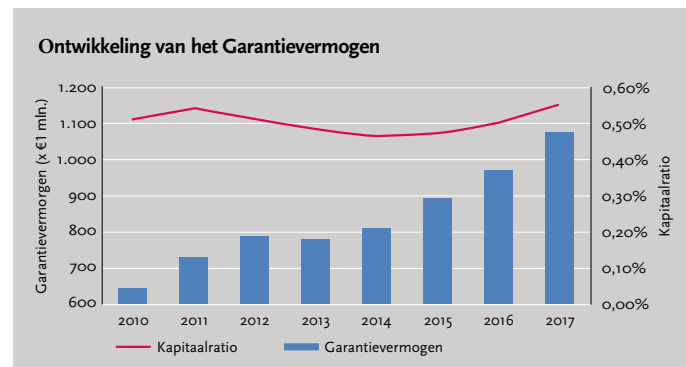
¹ Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

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 is bedoeld 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 aantrekkende 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 en vooruitblik 2018

Onder meer de sterke afname van verliezen en de nog steeds hoge instroom van nieuwe garanties zorgen voor een verbetering van de kapitaalratio. Deze is echter nog steeds volatiel: een daling van de huizenprijzen heeft bijvoorbeeld direct invloed op de kapitaalratio.

Om dergelijke schommelingen op de woningmarkt te kunnen opvangen, blijft de premie die woningeigenaren eenmalig voor een NHG-hypotheek betalen per 1 januari 2018 1% van de lening, net als in 2017. Dit stelt het WEW ook in staat samen met markt en overheid verder te werken aan maatwerkoplossingen op de koopwoningmarkt. Daarnaast wordt de NHG-kostengrens weer bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom (€ 265.000), vermeerderd met de wettelijk toegestane LTV. Hierdoor stijgt de kostengrens naar € 265.000. Voor leningen met energiebesparende voorzieningen bedraagt de grens in 2018 € 280.900.