



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

1e kwartaal 2015 | Peildatum 1 april 2015

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

Cijfers eerste kwartaal 2015 onderstrepen signalen van herstel op de woningmarkt

In het eerste kwartaal van 2015 hebben in totaal 32.100 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning gefinancierd met NHG. Dat is in lijn met de laatste kwartalen van 2014.

In totaal hebben 1.329 huishoudens in het eerste kwartaal van 2015 een beroep gedaan op NHG als gevolg van een verkoop van hun woning met verlies. Deze stijging ten opzichte van het voorgaande jaar is conform prognoses.

De hoger dan verwachte instroom van garanties in combinatie met een beperkte groei van verliesdeclaraties, hebben in het eerste kwartaal van 2015 geleid tot een lichte stijging van het fondsvermogen naar in totaal € 822 miljoen. Het WEW verwacht echter de komende periode het fondsvermogen aan te spreken als gevolg van een verwacht blijvend hoog niveau van verliesdeclaraties en een op termijn dalend aantal nieuwe garanties. De resultaten van het WEW zijn van meerdere, meestal onzekere economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Op basis van actuele inzichten en bij stabiel overheidsbeleid wordt echter geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

Ontwikkelingen garanties

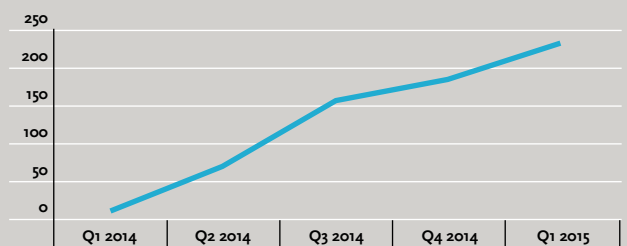
Aantal nieuwe garanties

Aantal afgerond op 100-tallen	Kwartaal 1 2015	Kwartaal 1 2014	Jaar 2014
NHG-totaal	32.100	26.600	116.100
NHG aankoop woning	27.100	23.300	102.200
NHG woningverbetering	4.300	2.600	11.300
NHG overige	700	700	2.600
NHG ≤ € 265.0000	31.900	25.000	110.700
NHG > € 265.0000 tot € 350.000	200	1.600	5.400

Stijging instroom nieuwe garanties

Het totaal aantal verstrekte garanties voor aankoop is in het eerste kwartaal van 2015 in lijn met de laatste kwartalen van voorgaand jaar. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging van 16%, ondanks de kostengrensverlaging van € 290.000 naar € 265.000 euro, halverwege 2014. Het hoge volume aan nieuwe garanties past bij de groei van de hypotheekmarkt.

Aantal nieuwe garanties met restschuldfinanciering



Restschuldfinanciering neemt in populariteit toe na voorzichtige start in 2014

Sinds 1 januari 2014 is het mogelijk een restschuld, die voortkomt uit een hypotheek met NHG, mee te financieren in een nieuwe hypotheek met NHG. Aanvankelijk werd hier aarzelend gebruik van gemaakt; in 2014 hebben in totaal 437 huizenkopers gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. In het eerste kwartaal van 2015 zien we echter reeds 233 aangemelde garanties met een meegefinancierde restschuld. Deze mogelijkheid tot restschuldfinanciering draagt bij aan de doorstroom binnen de woningmarkt.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 1 2015	Kwartaal 1 2014	Jaar 2014
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.329	1.272	4.800
% afgehandelde verliesdeclaraties	74%	100%	97%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	928	1.167	4.391
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	37,5	48,7	184,8
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	35,1	46,3	173,8
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	37.867	39.666	39.589
Pay-out ratio (B/A)	93,8%	95,0%	94,1%

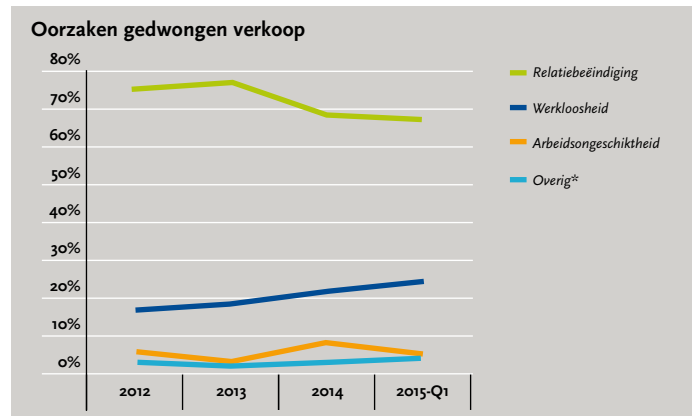
*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties x 1.000.000

Lichte stijging verliesdeclaraties

Sinds 2013 is de trend van een sterk toenemend aantal verliesdeclaraties doorbroken. Sindsdien is er sprake van een licht stijgende lijn. De resultaten over het eerste kwartaal bevestigen nogmaals deze ontwikkeling. Het gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag is redelijk stabiel.

Resultaten woningbehoud dragen bij aan beperking verlies

Woningbehoud voor klanten blijft een van de belangrijkste speerpunten voor het WEW en de geldverstrekkers. In navolging van 2014 (voor ruim 300 gezinnen woningbehoud met een bijdrage en interventie van het WEW) zijn ook in het eerste kwartaal weer tientallen gezinnen geholpen met een bijdrage van het WEW. In het eerste kwartaal van 2015 heeft dat inmiddels geresulteerd in een netto besparing op verliesuitkeringen van circa € 1,1 miljoen.



*Niet verwijfbare inkomensdaling, overlijden, een combinatie van oorzaken en overige oorzaken

Werkloosheid als oorzaak voor verkoop met verlies neemt toe

Relatiebeëindiging is al jaren met afstand de belangrijkste oorzaak voor een verkoop met verlies. Het herstel op de markt in combinatie met de inspanningen van het WEW voor woningbehoud na relatiebeëindiging, leiden er toe dat relatiebeëindiging als reden voor verkoop daalt. Daarentegen neemt werkloosheid als oorzaak toe naar bijna een kwart in het eerste kwartaal van 2015. Klanten die door de crisis hun baan verliezen, kunnen over het algemeen nog wel enige tijd het hoofd boven water houden.

Uiteindelijk leidt dit echter in sommige gevallen tot gedwongen en onvermijdelijke verkopen met verlies wanneer de werkloosheid aanhoudt. Het lijkt er op dat deze effecten van de crisis nu met vertraging zichtbaar worden in de cijfers van het WEW.

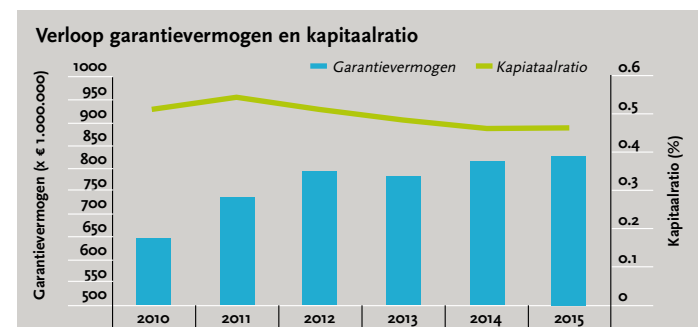
Ontwikkelingen Waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting Per 31-03-2015	Jaarrekening Per 31-12-2014	Jaarrekening Per 31-12-2013
Aantal actieve garanties	1.203.000	1.175.000	1.093.000
Gegarandeerd vermogen*	179.000	176.000	164.000
Garantievermogen NHG*	822	808	778
Kapitaalratio	0,46%	0,46%	0,47%

*x € 1.000.000

Garantievermogen toegenomen

In eerdere prognoses van het WEW is er rekening mee gehouden dat in het eerste kwartaal het garantiefonds aangesproken zou worden. Het hogere volume aan nieuwe garanties in combinatie met een beperkte stijging van verliezen heeft echter in het eerste kwartaal van 2015 geleid tot een lichte stijging van het garantievermogen.



Groter beroep op het fonds verwacht

Het WEW gaat er van uit dat er de komende periode aanspraak op het garantievermogen gedaan zal worden door een verwachte toename van verliesdeclaraties. Bovendien zal de kostengrensverlaging vanaf 1 juli 2015 ook impact hebben op de instroom van nieuwe garanties. Vanaf dat moment daalt de grens van € 265.000 naar € 245.000 waardoor tevens het bereik van NHG afneemt.

De resultaten van het WEW zijn van veel, vaak onzekere, economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Op basis van actuele inzichten, en bij stabiel overheidsbeleid, wordt echter geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.