



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

4^e KWARTAAL 2012 peildatum 2 januari 2013

Dit kwartaalbericht is onderdeel van de publicaties 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, eventueel aangevuld met externe data.

NHG Jaarcijfers 2012: kopers kiezen massaal voor NHG

In 2012 hebben 93.700 huishoudens (2011: 97.500) de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. Binnen de NHG-kostengrens heeft ongeveer 90% van de kopers gekozen voor een lening met NHG. In onzekere economische omstandigheden kiezen kopers dus massaal voor veilig en verantwoord lenen.

Het aantal nieuwe garanties voor woningverbetering is daarentegen met ongeveer een derde afgenomen van 32.800 in 2011 naar 22.100 in 2012. Deze dramatische daling is het gevolg van het feit dat woningverbetering, waaronder achterstallig onderhoud en energiebesparing, niet meer volledig kan worden meegefinancierd.

Conform de verwachtingen is onder invloed van de voortdurende prijsdaling van woningen het aantal gedwongen verkopen met verlies verder toegenomen van 2.004 in 2011 naar 3.549 in 2012. Relatiebeëindiging (61%) en werkloosheid (16%) waren ook in 2012 de belangrijkste oorzaken voor de gedwongen verkoop.

Het garantievermogen van het waarborgfonds is in 2012 met € 53 miljoen gestegen tot € 782 miljoen. De hogere verliezen over 2012 zijn dus ruimschoots gecompenseerd door de premie-inkomsten voor nieuwe garanties. Hierdoor is het weerstandsvermogen op peil gebleven.

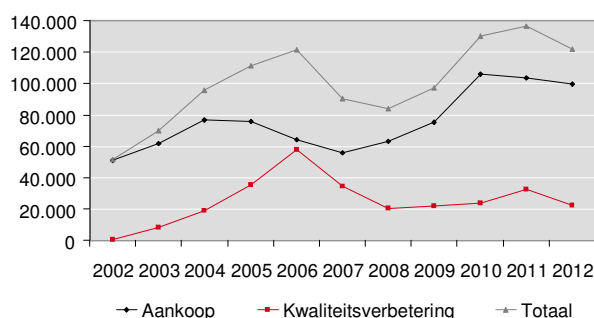
Ook voor 2013 wordt, mede door de verhoging van de premie voor nieuwe garanties (van 0,70% naar 0,85%) per saldo een positief resultaat voor het waarborgfonds verwacht. Aanspraken op de achtervang van het Rijk worden niet verwacht.

Ontwikkeling garanties

	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2012	2011	2012	2011
NHG Totaal	32.200	33.100	122.000	136.500
NHG aankoop woning	25.500	24.900	93.700	97.500
NHG woningverbetering	5.000	6.700	22.100	32.800
NHG overige	1.700	1.500	6.200	6.200
NHG ≤ € 265.000	29.700	29.800	110.900	121.200
NHG € 265.000 - € 350.000	2.500	3.300	11.100	15.300

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

Figuur 1: Aantal leningen met NHG van 2002 - 2012



Kopers zoeken zekerheid

In 2012 zijn bijna evenveel nieuwe garanties voor de aankoop van een woning verstrekt als in 2011 (-4%). Onder invloed van een toenemende behoefte aan zekerheid is in 2012 binnen de NHG-kostengrens ongeveer 90% van de verkochte woningen gefinancierd met NHG. Voor de kredietcrisis was dat ongeveer 60%.

NHG voor woningverbetering blijft dalen

Het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering is in 2012 met ongeveer een derde gedaald ten opzichte van 2011.

Deze dalende trend zal zich voortzetten, omdat woningverbetering, waaronder het herstel van achterstallig onderhoud en energiebesparing, niet meer volledig kan worden meegefinancierd. Thans kan woningverbetering nog slechts worden meegefinancierd tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering.

In de praktijk betekent dit dat ongeveer 40% van de investering moet worden betaald uit eigen middelen. Veel eigenaren-bewoners zullen bij het ontbreken van voldoende eigen geld moeten afzien van de verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van hun woning.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2012	2011	2012	2011
Aantal ingediende verliesdeclaraties	990	566	3.549	2.004
% afgehandelde verliesdeclaraties	62%	100%	89%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	562	521	2.815	1.802
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	20,8	17,7	102,6	64,0
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	19,7	17,0	96,9	60,9
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	35.138	32.719	34.426	33.770
Pay-out ratio (B/A)	94,8%	96,1%	94,5%	95,1%

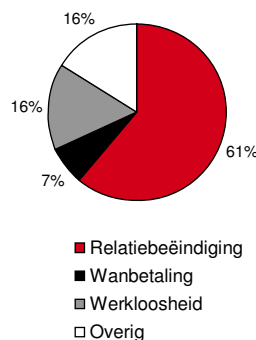
*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

Toename aanspraken conform verwachting

Conform de verwachtingen is het aantal verliesdeclaraties in verband met een gedwongen verkoop met verlies verder toegenomen. Deze toename laat zich met name verklaren door de voortdurende prijsdaling van woningen. Dit verhoogt immers de kans dat bij een gedwongen verkoop de opbrengst van een woning lager is dan de uitstaande hypotheekschuld. Daarnaast is sprake van een volume-effect als gevolg van de groei van het aantal nieuwe garanties in de afgelopen jaren.

Ook in 2012 was relatiebeëindiging met een aandeel van 61% (2011: 50%) de belangrijkste oorzaak van gedwongen verkoop. In 16% (2011: 20%) van de gevallen was werkloosheid de oorzaak.

Figuur 2: Verliesdeclaraties naar oorzaak



Figuur 3: Verliesdeclaraties naar verkoopwijze



Gemiddeld verlies ongeveer gelijk

Ondanks de daling van de woningprijzen is het gemiddelde verlies per gedwongen verkoop ten opzichte van 2011 nauwelijks toegenomen.

Het beleid gericht op het zo veel mogelijk beperken van de verliezen lijkt daarmee succesvol. Belangrijk onderdeel hiervan is het bij gedwongen verkoop samen met de geldgevers bevorderen van onderhandse verkoop in plaats van verkoop via de veiling. Doel hiervan is het realiseren van een hogere opbrengst en daarmee een lagere restschuld.

In 2012 vond slechts 13% van de verkopen plaats via de veiling. In 2011 was dat nog 25%.

Waarborgfonds

	Per 31-12-2012	Per 31-12-2011	Per 31-12-2010
Aantal actieve garanties	1.020.000	940.000	908.000
Gegarandeerd vermogen*	149.000	136.207	126.422
Garantievermogen*	782	729	643
Kapitaalratio	0,52%	0,54%	0,51%

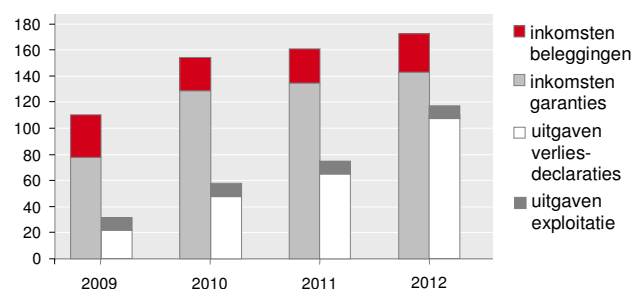
* (x € 1.000.000)

Garantievermogen op peil

Het garantievermogen is in 2012 met € 53 miljoen gestegen tot € 782 miljoen. De hogere verliezen over 2012 zijn dus ruimschoots gecompenseerd door de premie-inkomsten voor nieuwe garanties. Hierdoor is het weerstandsvermogen van het WEW op peil gebleven.

Het totale gegarandeerde vermogen is de som van alle lopende leningen met NHG. Hierbij dient te worden bedacht dat het risico van het WEW zich beperkt tot de eventuele restschulden na gedwongen verkoop.

Figuur 4: Inkomsten en uitgaven (x € 1.000.000)



Verwachtingen 2013

Voor 2013 wordt vanwege een voortdurende prijsdaling van woningen een verdere toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies verwacht. Voorts wordt door de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden een daling van het aantal nieuwe garanties verwacht.

Per saldo is de prognose dat, mede door de verhoging van de premie voor nieuwe garanties (van 0,70% naar 0,85%), ook in 2013 sprake zal zijn van een positief resultaat voor het waarborgfonds. Aanspraken op de achtervang van het Rijk worden niet verwacht.

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.