



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

3e kwartaal 2018 | Peildatum: 30 september 2018

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

Continue aandacht voor verbetering

In het 3e kwartaal van 2018 is het totale aantal nieuwe NHG-garanties met 5,1% afgenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. In dezelfde periode is ook het aantal ingediende verliesdeclaraties met 65% afgenomen (tot 174) ten opzichte van het 3e kwartaal van 2017. Dit is het laagste aantal verliesdeclaraties sinds 2009. De voortdurend sterke stijging van de huizenprijzen leidt tot een waarborgfonds met een steeds robuuster fonds.

NHG onderzoekt op welke vlakken zowel toegang van consumenten tot de woning- en hypotheekmarkt als de samenwerking met ketenpartners verder kan worden verbeterd. Dit betreft bijvoorbeeld de vraag in hoeverre de maatwerkpropositie aansluit bij de zzp-doelgroep en de vraag of de borgtochtprovisie in 2019 verder verlaagd kan worden. Daarnaast delen we sinds kort onze inzichten met geldverstrekkers over hun garantiemeldingen om van elkaar te leren en om onze gezamenlijke processen te optimaliseren.

Ontwikkelingen nieuwe garanties

Garanties	3e kwartaal		t/m 3e kwartaal	
	2018	2017	2018	2017
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	28.100	29.600	82.600	87.200
NHG aankoop woning	22.500	25.800	66.300	74.800
NHG woningverbetering	3.100	3.400	10.700	11.100
NHG overige	2.500	400	5.600	1.300

Daling aantal garanties

Het totale aantal nieuwe NHG-garanties nam in het derde kwartaal jaar-op-jaar met 5,1% af. Het aantal huishoudens dat een hypotheek met NHG heeft gesloten voor de aankoop van een woning daalde in het derde kwartaal van dit jaar jaar-op-jaar flink (12,8%). Deze afname werd deels veroorzaakt door de sterke stijging van de woningprijzen in combinatie met de vaste NHG-kostengrens; hierdoor kwamen steeds minder woningen in aanmerking voor een lening met NHG. Daarnaast daalde volgens het Kadaster in het derde kwartaal van dit jaar het aantal verkochte bestaande woningen jaar-op-jaar met 7,3%. In het derde kwartaal hebben 2.500 huishoudens hun klantsituatie verbeterd door hun hypotheek naar NHG over te sluiten. Dat is 8,9% van het totale aantal nieuwe garanties.

Hoe oud / jong is de zzp'er

Leeftijdsklasse	Aantal startende zzp'ers NHG	%
15 - 25 jaar	123	15,0
25 - 35 jaar	475	57,5
35 - 45 jaar	133	16,1
45 - 55 jaar	83	10,1
55 - 65 jaar	10	1,2
Totaal*	824	100

*Totaal is excl. meldingen van één geldverstrekker

Resultaten van de Inkomensverklaring voor zzp'ers

Bij het verstrekken van hypotheekleningen was tot voor kort de bepaling van het inkomen gebaseerd op werken in loondienst. Hierdoor ervoeren veel zzp'ers hoge drempels. Daarom introduceerde NHG eind 2016 de Inkomensverklaring met onafhankelijke rekenexperts. Met de verklaring kunnen zelfstandigen al na 1 jaar ondernemerschap in plaats van na 3 jaar in aanmerking komen voor een hypotheek. Rekenexperts bepalen het toetsinkomen van een zelfstandige op basis van zaken als de perspectieven in de branche waarin deze werkzaam is, het arbeidsverleden en de inkomsten uit het lopende jaar. Daarmee kunnen zzp'ers thans bij veel geldverstrekkers terecht, ook voor een hypotheek zonder NHG. Ruim 1.000 zzp'ers hebben een huis gekocht met NHG sinds de introductie van de Inkomensverklaring. Opvallend is dat de zzp'ers met NHG relatief vaak werkzaam zijn in de bouw en op het platteland of in krimpgebieden wonen. Vooral zzp'ers jonger dan 35 jaar maken van de mogelijkheid gebruik. Onze eerste conclusie op basis van de cijfers van de afgelopen twee jaar is, dat de startende zzp'er in een gezonde financiële situatie verkeert. Pas over een aantal jaar is een definitief beeld te vormen over de risico's van hypotheekverstrekking aan startende zzp'ers. NHG blijft monitoren of het beeld verandert.

Ontwikkelingen beheer en focus NHG

Aanspraken op de borgstelling

	3e kwartaal		t/m 3e kwartaal	
	2018	2017	2018	2017
Aantal ingediende verliesdeclaraties	174	495	825	1.669
% afgehandelde verliesdeclaraties	81%	100%	96%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	128	437	715	1.498
Totaal geborgd verliesbedrag (A) *	2,6	11,6	14,5	41,5
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B) *	2,3	11,0	13,2	39,4
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	17.767	25.111	18.433	26.322
Pay-out ratio (B/A)	93,0%	94,5%	90,6%	95,0%

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

Daling aantal verliesdeclaraties en gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag

In het derde kwartaal moesten 174 huishoudens een beroep doen op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop van de woning met verlies; dit is een daling van 65% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het is tevens het laagste aantal sinds het derde kwartaal van het jaar 2009. Het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag daalde jaar-op-jaar met bijna 30% tot ruim 17.700 euro. Vanwege de gestegen huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in steeds meer gevallen voldoende om de hypotheekschulden af te kunnen betalen. Desalniettemin blijft NHG inzetten op enerzijds

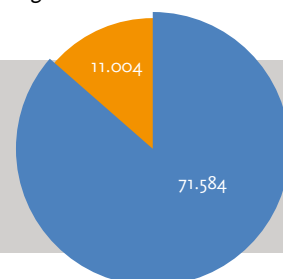
het voorkomen van betalingsachterstanden en anderzijds het behoud van de woning.

Inzicht en verbetering beheerproces met geldverstrekkers

Sinds dit najaar heeft NHG inzicht in de beheersituatie van de ca. 85.000 NHG-leningen die via 37 geldverstrekkers zijn gesloten gedurende de eerste drie kwartalen van 2018. Hiervoor heeft NHG een monitor ontwikkeld: de Garantimonitor. Deze monitor biedt NHG een totaalbeeld van de door geldverstrekkers aangeleverde garantiemeldingen. Het overzicht is onderverdeeld in garanties die direct goed zijn verwerkt en in garanties die niet direct verwerkt konden worden in de administratie van NHG (en waar de betreffende geldverstrekker dus geen aanspraak op de borgtocht kan maken). Met deze resultaten gaat NHG in gesprek met de individuele geldverstrekker: om processen te verbeteren, dan wel om te leren van de foutloze aanlevering. Geldverstrekkers waarderen deze gesprekken die aanknopingspunten bieden voor een verdere verbetering in de samenwerking tussen geldverstrekkers en NHG.

Aanlevering garantiemeldingen NHG
1^e kwartaal - 3^e kwartaal 2018

direct verwerkt
te corrigeren



Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 30-09-2018	Per 31-12-2017	Per 31-12-2016
Aantal actieve garanties	1.397.000	1.353.000	1.309.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	203	198	193
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.218	1.104	970
Kapitaalratio ³	0,60%	0,56%	0,50%

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.

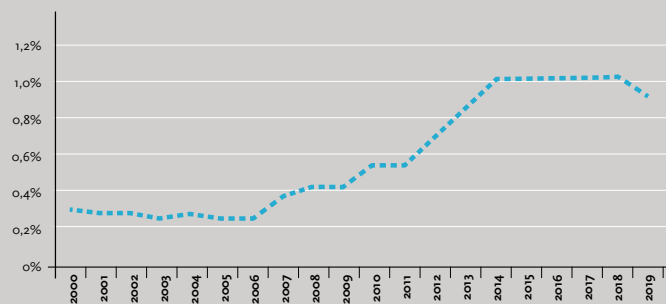
³ Het garantievermogen als percentage van het gegarandeerd vermogen.

In het 3e kwartaal is het garantievermogen toegenomen naar in totaal 1,218 miljard euro: de borgtochtprovisie-inkomsten van nieuwe garanties (43 miljoen euro in het derde kwartaal) waren ruimschoots hoger dan de uitbetaalde verliezen van bestaande garanties (2,3 miljoen euro). De opbouw van het garantievermogen is bedoeld om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.

Verlaging NHG premie in 2019

De borgtochtprovisie voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (de 'NHG premie') wordt per 1 januari 2019 verlaagd. Dit is

Ontwikkeling borgtochtprovisie NHG 2000-2019



een van de wijzigingen in de Voorwaarden & Normen van NHG voor 2019. Woningeigenaren die een hypotheek met NHG aanvragen, betalen daarvoor 0,9% over de hoogte van hun hypotheek in plaats van de huidige 1% die sinds 2014 geldt.

Daarmee wordt een eerste stap gezet naar een lagere en stabielere premie, die niet meer afhankelijk is van schommelingen op de woningmarkt. Daartoe ontwikkelt NHG een nieuwe systematiek om een lange termijn premie te kunnen bepalen. Het reguliere onderzoek dat NHG jaarlijks laat verrichten door een onafhankelijke actuaaris geeft een indicatie voor wat de premie zou moeten zijn om de toekomstige verliesdeclaraties van NHG garanties met een voldoende hoge mate van zekerheid uit te kunnen betalen.

De ontwikkeling van de systematiek is nog niet afgerond. Daarom heeft NHG het besluit genomen om de premie komende jaar in een eerste stap naar 0,9% te verlagen en de gesprekken over de systematiek voort te zetten. NHG streeft naar een borgtochtprovisie die zo hoog is als moet, maar zo laag is als kan.