



Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

3e kwartaal 2016 | Peildatum: 3 oktober 2016

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

WEW kwartaalcijfers weerspiegelen structurele verbetering woningmarkt

De woningmarkt zit in de lift. Dit is terug te zien in de cijfers van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). In het 3e kwartaal 2016 hebben 31.100 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning verantwoord gefinancierd met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In dezelfde periode deden 840 huishoudens een beroep op de NHG in verband met de verkoop van hun woning met verlies, circa 20 procent minder dan een jaar eerder.

De instroom van garanties in combinatie met de daling van verliesdeclaraties heeft geleid tot een stijging van het fondsvermogen van het WEW naar € 944 miljoen. Deze ontwikkelingen tezamen bieden het WEW de gelegenheid om met een gezonder fonds te werken aan nieuwe uitdagingen in de woningmarkt.

Ontwikkelingen garanties

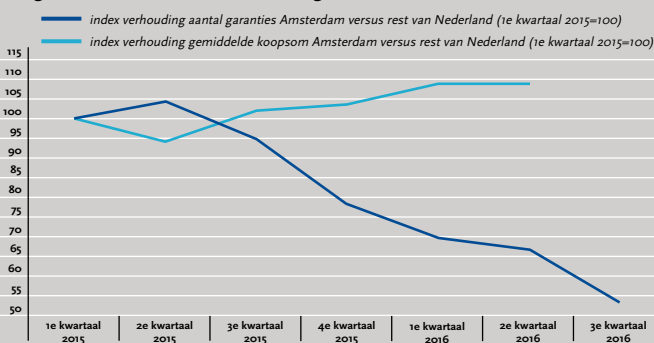
Garanties	3e kwartaal		cumulatief t/m 3e kwartaal	
	2016	2015	2016	2015
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	31.100	37.800	87.500	100.600
NHG aankoop woning	27.200	31.500	75.300	84.600
NHG woningverbetering	3.500	5.600	10.900	14.000
NHG overige	400	700	1.300	2.000

NHG nog steeds in trek onder huizenkopers

In de eerste drie kwartalen van 2016 zijn 13% minder garanties afgesloten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze afname komt overeen met de verwachtingen op basis van de sterk stijgende huizenprijzen en de kostengrensverlaging in juli 2015, waardoor minder hypotheeklen voor de NHG in aanmerking komen. Onder huizenkopers blijft de NHG nog steeds in trek: van het aantal verstrekte hypotheeklen binnen de kostengrens van € 245.000 is in 2016 circa 74% met de NHG verstrekt.*

* Deze berekening is gebaseerd op cijfers van het CBS van 1-1-2016 t/m 31-8-2016.

Regionale verschillen in de woningmarkt



Regionale verschillen in de woningmarkt

Door regionale verschillen in de huizenprijzontwikkelingen verandert ook de verdeling van de verstrekte garanties over de regio's. Dit is vooral goed zichtbaar in de gemeente Amsterdam. In de hoofdstad werden in het 3e kwartaal van dit jaar 757 garanties verstrekt, 53% minder dan in het 3e kwartaal van 2015. Daartegenover staat een afname van 16% in de rest van Nederland. De gemiddelde woningprijs in Amsterdam steeg het afgelopen jaar met ruim 20%, in de rest van Nederland was dit circa 4%*. Vooral voor starters op de woningmarkt is het lastig om toegang te krijgen tot een eigen woning in Amsterdam.

* Deze percentages zijn gebaseerd op cijfers van het CBS van 31-8-2015 t/m 31-8-2016

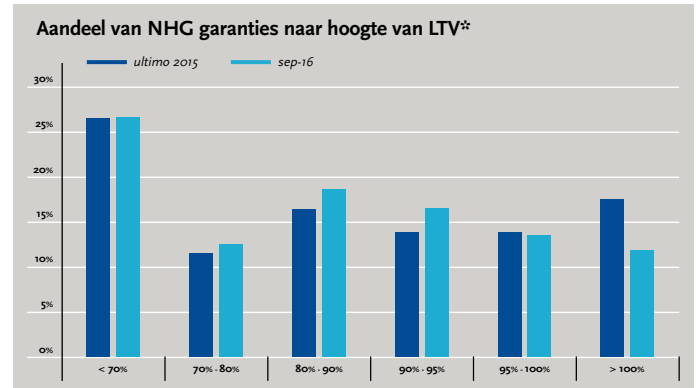
Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Aanspraken op de borgstelling	3e kwartaal		cumulatief t/m 3e kwartaal	
	2016	2015	2016	2015
Aantal ingediende verliesdeclaraties	840	1.030	2.707	3.418
% afgehandelde verliesdeclaraties	87%	100%	96%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	652	921	2.318	3.055
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	22,2	38,5	86,2	127,6
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	20,6	35,9	79,9	119,8
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	31.632	39.010	34.488	39.225
Pay-out ratio (B/A)	93,0%	93,4%	92,7%	93,9%

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

Aantal verliesdeclaraties daalt

In de eerste drie kwartalen van 2016 werden door geldverstrekkers 21% minder verliesdeclaraties ingediend bij het WEW dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit is vooral gedreven door extra aflossingen op hypotheekleningen, de lage hypotheekrente, de stijgende huizenprijzen en de aantrekkende economie. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag daalde met 12%. De payout-ratio ligt op een hoog niveau, dankzij de continue aandacht voor de kwaliteit van de dossiers die geldverstrekkers bij het WEW aandragen voor de beoordeling van verliesdeclaraties.



Herstel van de markt

Het aantal woningen met NHG waarvan de actuele marktwaarde lager is dan het door het WEW geborgde bedrag neemt af. Dit is te zien in het diagram bij '>100%'. In het 3e kwartaal van 2016 was het door het WEW geborgde bedrag in 12% van de gevallen hoger dan de waarde van de woning. Ultimo 2015 was dit nog 18%. Dit reflecteert het herstel van de markt. In de praktijk betekent dit een afname van het risico dat consumenten een beroep op het fonds hoeven te doen vanwege een onvermijdelijke woningverkoop met verlies.

* LTV is hier gedefinieerd als het met NHG geborgde bedrag in relatie tot de waarde van de woning. De actuele marktwaarden zijn gebaseerd op cijfers van het Kadaster.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting per 30-09-2016	Jaarrekening per 31-12-2015	Jaarrekening per 31-12-2014
Aantal actieve garanties	1.298.000	1.254.000	1.175.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	192	187	176
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	944	889	808
Kapitaalratio ³	0,49%	0,47%	0,46%

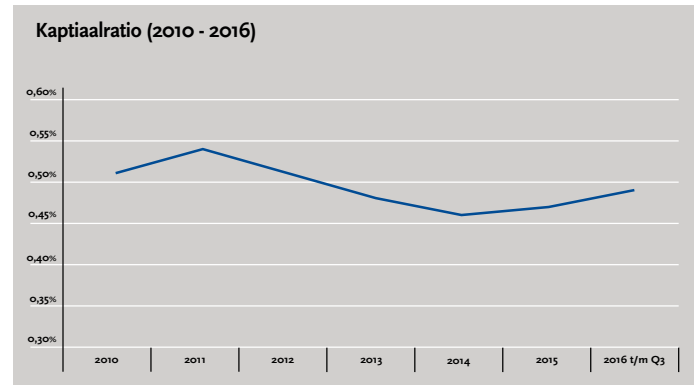
¹ Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

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.

Garantievermogen stijgt

In het 3e kwartaal van 2016 is het garantievermogen van het waarborgfonds verder toegenomen naar in totaal € 944 miljoen. De toename heeft te maken met de combinatie van de instroom van het aantal nieuwe garanties en de verdere afname van het aantal verliesdeclaraties. Het fondsvermogen wordt aangewend om woning-eigenaren te ondersteunen bij problemen en om onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.



Gezonde financiële basis

De kapitaalratio, de verhouding tussen garantievermogen en gegarandeerd vermogen, neemt geleidelijk aan weer toe sinds 2014. Op dat moment werden ook de eerste tekenen van herstel op de woningmarkt zichtbaar. Onder meer de sterke afname van verliezen en de nog steeds hoge instroom van nieuwe garanties zorgden voor een verbetering van de kapitaalratio.

Vooruitblik 2017

Per 1 januari 2017 blijft de premie die woningeigenaren eenmalig voor een NHG-hypotheek betalen 1% van de lening, net als in 2016. Daarnaast wordt de NHG-kostengrens gekoppeld aan de gemiddelde woningwaarde. Hierdoor komen meer mensen in aanmerking voor NHG. Dit draagt bij aan een gezonde financiële basis voor het fonds en een aantrekkelijk product voor consumenten en geldverstrekkers in de sterk veranderende woningmarkt.