



# Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

3e kwartaal 2015 | Peildatum 1 oktober 2015

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

## Een verdere toename van het aantal garanties en een daling van het aantal verliesdeclaraties

In het derde kwartaal van 2015 hebben in totaal 37.800 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning gefinancierd met NHG. Dat is een toename ten opzichte van het vorige kwartaal. Daar staat tegenover dat 1.031 huishoudens in deze periode een beroep hebben gedaan op NHG in verband met de verkoop van hun woning met verlies. Dat is een daling ten opzichte van het vorige kwartaal.

De hoge instroom van garanties gecombineerd met een daling van het aantal verliesdeclaraties heeft in het derde kwartaal van 2015 geleid tot een verdere stijging van het fondsvermogen naar € 868 miljoen. Het WEW verwacht 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 de meest recente Liquiditeitsprognose en bij stabiel overheidsbeleid verwacht het WEW echter geen aanspraak op de achtervang van de overheid te hoeven maken.

## Ontwikkelingen nieuwe garanties

Aantal nieuwe garanties	3e kwartaal		Cumulatief t/m 3e kwartaal	
	2015	2014	2015	2014
Afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	37.800	30.300	100.600	83.400
NHG aankoop woning	31.500	26.900	84.600	73.600
NHG woningverbetering	5.600	2.800	14.000	7.900
NHG overige	700	600	2.000	1.900
NHG ≤ € 265.000	37.800	28.600	100.400	78.500
NHG > € 265.000 – € 350.000*	0	1.700	200	4.900

\* De kostengrens is per 1 juli 2015 verlaagd van € 265.000 naar € 245.000

### Herstel woningmarkt zet door

De cijfers laten een stijging van het aantal garanties met 25 procent zien vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt deels verklaard door een sterke groei van het aantal aangevraagde hypotheekoffertes in het tweede kwartaal, in aanloop naar de NHG kostengrensverlaging per 1 juli. De hypotheekaanvragen tot 1 juli hebben in het derde kwartaal geresulteerd in daadwerkelijk gesloten hypotheeklen en zijn nu zichtbaar in de resultaten van het WEW. Daarnaast weerspiegelt de stijging over geheel 2015 vergeleken met het vorige jaar duidelijk het herstel op de woningmarkt.

Totaal aantal nieuwe garanties NHG per kwartaal 2010 - 2015



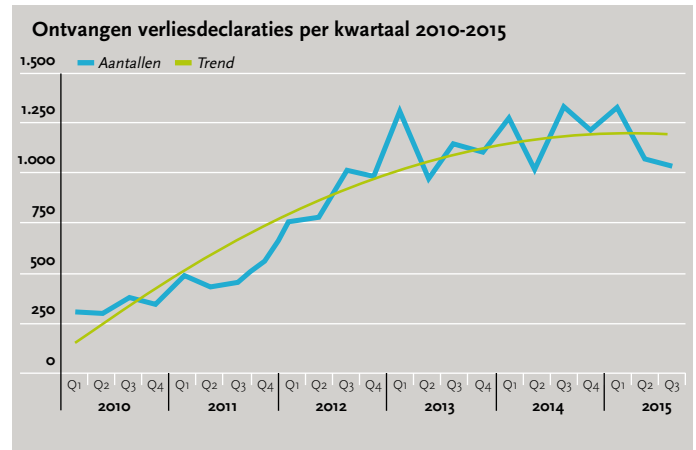
### Veel vraag naar NHG

Ondanks de jaarlijkse kostengrensverlagingen per 1 juli, waardoor het bereik van NHG afneemt, ziet het WEW een stijgende vraag naar NHG. De verklaring hiervoor ligt enerzijds in de marktontwikkeling, waardoor het volume toeneemt. Anderzijds wordt een deel van deze toename verklaard door de toetreding van een aantal hypotheekaanbieders dat exclusief hypotheeklen met NHG aanbiedt.

## Ontwikkelingen verliesdeclaraties

Ontwikkeling verliesdeclaraties	3e kwartaal		Cumulatief t/m 3e kwartaal	
	2015	2014	2015	2014
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.031	1.335	3.421	3.585
Perc. afgehandelde verliesdeclaraties	80%	100%	93%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	744	1.238	2.863	3.298
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	30,3	51,5	118,3	139,8
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B) *	28,3	47,6	111,6	131,4
Gem. uitgekeerd verliesbedrag (in €)	38.076	38.432	38.977	39.836
Pay-out ratio (B/A)	93,5%	92,3%	94,4%	94,0%

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



### Daling aantal verliesdeclaraties

Er is een daling van 23 procent in het aantal ingediende verliesdeclaraties ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014 en een lichte daling van het gemiddelde verliesbedrag. Deze dalingen schrijft WEW grotendeels toe aan de aantrekkende woningmarkt. Het aantal ingediende verliesdeclaraties met als oorzaak echtscheiding neemt daarbij af. Dit wordt mede beïnvloed door het WEW beleid op het terrein van woningbehoud, waardoor echtscheiding minder vaak hoeft te leiden tot gedwongen verkoop. Het aantal verliesdeclaraties met andere redenen (zoals werkloosheid) verandert niet sterk.

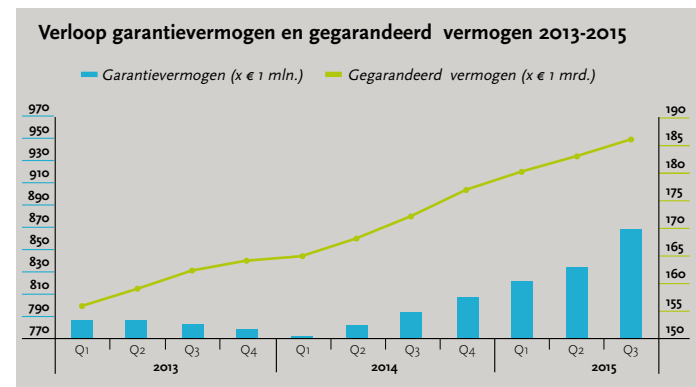
### Verliesdeclaraties in meerjarenperspectief

De ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties over de langere termijn, laat voor het eerst een daling zien over twee achtereenvolgende kwartalen. Het is nog te vroeg om te concluderen dat deze daling aanhoudt. In meerjarenperspectief ligt een verdere daling wel in de lijn der verwachtingen.

## Ontwikkelingen waarborgfonds

Ontwikkelingen waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 30-09-2015	Per 31-12-2014	Per 31-12-2013
Aantal actieve garanties	1.250.000	1.175.000	1.093.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mln. <sup>1</sup>	186.000	176.000	164.000
Garantievermogen NHG x € 1 mln. <sup>2</sup>	868	808	778
Kapitaalratio	0,47%	0,46%	0,47%

<sup>1</sup> Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.  
<sup>2</sup> Het garantievermogen is het vermogen van de Stichting WEW, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.



### Garantievermogen NHG toegenomen

Het garantievermogen is in het derde kwartaal verder toegenomen naar € 868 miljoen in totaal. Dit is met name toe te schrijven aan de grote instroom van het aantal nieuwe garanties en de afname van het aantal verliesdeclaraties.

### De vooruitzichten voor het waarborgfonds zijn licht verbeterd

Het garantievermogen neemt sinds het eerste kwartaal van 2014 toe. Belangrijke redenen hiervoor zijn de aantrekkende woningmarkt en de verbeterde economische ontwikkelingen. Het gegarandeerd vermogen nam al langer toe, voornamelijk door een groei van het aantal nieuwe NHG hypotheekleningen. De lagere kostengrens sinds 1 juli 2015 drukt deze ontwikkeling in termen van de hoogte van die hypotheekleningen. De kapitaalratio, de verhouding tussen garantievermogen en gegarandeerd vermogen, stijgt het derde kwartaal naar 0,47 procent.