



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

3^e KWARTAAL 2014

peildatum 1 oktober 2014

Dit kwartaalbericht is onderdeel van vier publicaties over de kwartaalcijfers 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.

Derde kwartaal 2014: verliezen blijven beheersbaar

In het derde kwartaal van 2014 hebben 30.300 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning met NHG gefinancierd. Dat betekent dat tot en met het derde kwartaal van 2014 er 10% meer garanties zijn verstrekt dan in dezelfde periode een jaar geleden. De toename van het aantal nieuwe garanties lijkt erop te wijzen dat eerdere signalen over het mogelijke herstel van de koopwoningmarkt worden bevestigd.

In totaal hebben 3.587 huishoudens tot en met het derde kwartaal van 2014 een beroep gedaan op NHG vanwege een noodzakelijke verkoop van de woning met verlies. Dit betreft een lichte stijging van 5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties in verband met een noodzakelijke verkoop beheersbaar. Er wordt rekening gehouden met een verdere stijging van het aantal verliezen door het na-ijleffect van de crisis.

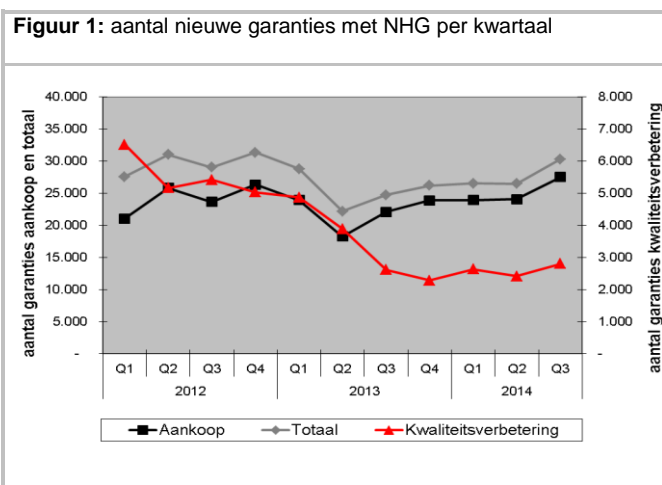
Door het toegenomen aantal nieuwe garanties en door de voorsnog beperkte stijging van het aantal verliesdeclaraties neemt het fondsvermogen in het derde kwartaal licht toe naar € 791 miljoen.

De verwachting blijft dat het aantal verliezen verder zal toenemen en het fondsvermogen zal worden aangesproken om het toenemende aantal verliezen op te vangen. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

Ontwikkeling garanties

	3 ^e kwartaal		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2014	2013	2014	2013
NHG totaal	30.300	24.700	83.400	75.700
NHG aankoop woning	26.900	21.400	73.600	62.100
NHG woningverbetering	2.800	2.600	7.900	11.400
NHG overige	600	700	1.900	2.200
NHG ≤ € 265.000	28.600	23.000	78.500	70.400
NHG € 265.000 - € 350.000*	1.700	1.700	4.900	5.300

(Aantallen afgerond op 100-tallen)



Wederom meer garanties dan jaar geleden

In de eerste drie kwartalen van 2014 is het aantal nieuwe garanties (voor aankoop en kwaliteitsverbetering) toegenomen met 10% ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aantal nieuwe garanties toegenomen met 14%. Hiermee lijken eerdere tekenen van stabilisatie op de woningmarkt door te zetten en lijken signalen over het mogelijke herstel van de woningmarkt te worden bevestigd.

* Per 1 juli 2014 is de kostengrens voor hypotheek met NHG verlaagd van € 290.000 naar € 265.000. Na 1 juli 2014 ontvangt NHG nog enige tijd meldingen van garanties waarbij de offerte voor de hypotheek vóór 1 juli 2014 is verstrekt. Deze hypotheek kunnen nog tot € 290.000 met NHG worden gefinancierd.

Normalisering instrument NHG

De verlaging van de kostengrens betreft een normalisering van het instrument NHG. De oorspronkelijke kostengrens van € 265.000 is in 2009 verhoogd naar € 350.000. Dit betrof een tijdelijke crisismaatregel om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Met de actuele kostengrens van € 265.000 bevindt de kostengrens zich weer op het niveau van voor de crisis.

Met de stapsgewijze verlaging van de kostengrens in de komende twee jaar naar € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016 wordt het bereik van NHG aangepast aan de daling van de gemiddelde huizenprijs. NHG richt zich daarmee weer op haar oorspronkelijke segment.

Aanspraken op de borgstelling

	3 ^e kwartaal		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2014	2013	2014	2013
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.336	1.148	3.587	3.426
% afgehandelde verliesdeclaraties	69%	100%	87%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	912	1.066	2.954	3.149
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	36,3	44,9	123,2	130,5
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	33,5	42,7	115,9	123,8
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	36.699	40.042	39.243	39.310
Pay-out ratio (B/A)	92,2%	95,1%	94,1%	94,8%

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

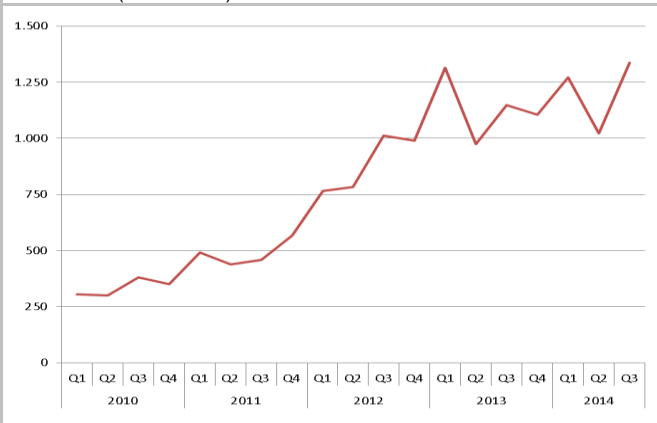
Lichte stijging aantal verliezen

Het aantal ingediende verliesdeclaraties in verband met een noodzakelijke verkoop met verlies stijgt in de eerste drie kwartalen van 2014 met 5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag is over de eerste drie kwartalen per saldo stabiel gebleven op ruim € 39.000.

Markt in beweging

Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aantal verliezen in het derde kwartaal toegenomen met 34%. Daaruit blijkt dat de markt momenteel in beweging is.

Figuur 2: ontvangen verliesdeclaraties per kwartaal (2010-2014)



Over de kwartalen van de afgelopen anderhalf jaar laat de trend echter een stabilisatie in het aantal verliezen zien ten opzichte van een stijging in de jaren daarvoor.

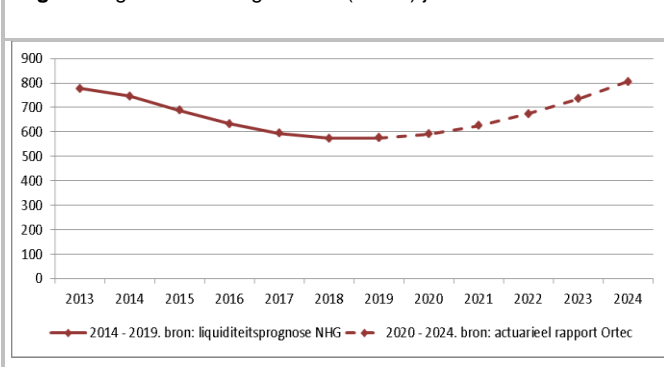
Ondanks deze trend van stabilisering wordt door het naïjfeffect van de crisis rekening gehouden met een toename van het aantal verliezen. Dit effect wordt mede veroorzaakt doordat in de afgelopen jaren, onder andere door de verhoging van de kostengrens, meer garanties zijn verstrekt. Daarnaast is de verwachting dat meer woningen die "onder water staan" worden verkocht als de woningmarkt verder aantrekt.

Waarborgfonds

	Per 30-09-2014	Per 31-12-2013	Per 31-12-2012
Aantal actieve garanties	1.144.000	1.093.000	1.027.000
Gegarandeerd vermogen*	171.000	164.000	154.000
Garantievermogen*	791	778	786
Kapitaalratio	0,46%	0,47%	0,51%

* (x € 1.000.000)

Figuur 3: garantievermogen NHG (ultimo) jaar



Waarborgfonds niet aangesproken

Het toegenomen aantal nieuwe garanties en de beperkte stijging van het aantal verliezen leidde ertoe dat het waarborgfonds in het derde kwartaal van 2014 licht is toegenomen met € 5 miljoen naar € 791 miljoen. Ook vorig kwartaal is het waarborgfonds licht toegenomen. In de drie kwartalen daarvoor was het fonds licht gedaald.

Verdere inzet fonds verwacht

Op basis van de actuele Liquiditeitsprognose 2014 - 2019 van het waarborgfonds is het de verwachting dat het garantievermogen verder zal worden aangesproken.

Dit komt enerzijds door de verwachte toename van het aantal verliezen en anderzijds vanwege afnemende inkomsten, onder andere door de daling van de kostengrens. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt is de verwachting dat het garantievermogen zich bij stabiel overheidsbeleid vanaf 2019 zal herstellen.

Aanspraken op de achtervang van de overheid worden dan ook niet verwacht. Het waarborgfonds is daarmee goed bestand tegen deze crisis en kan toenemende verliezen goed opvangen.

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.