



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

4^e KWARTAAL 2013

Peildatum 2 januari 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.

NHG Jaarcijfers 2013: toenemende verliezen beheersbaar

In 2013 heeft ongeveer 90% van alle kopers binnen de NHG-kostengrens de aankoop van de woning gefinancierd met NHG. Ten opzichte van 2012 is het aantal huishoudens dat de aankoop van de woning gefinancierd heeft met NHG wel 9% lager dan het jaar ervoor (85.200 in 2013 t.o.v. 93.700 in 2012). Deze daling laat zich verklaren door de afbouw van de NHG-kostengrens.

In totaal 4.522 (2012: 3.548) huishoudens hebben een beroep gedaan op NHG vanwege een restschuld voortvloeiende uit een gedwongen verkoop. Deze stijging ten opzichte van 2012 is vanwege de verdere prijsdaling van woningen in 2013 overeenkomstig de verwachtingen.

In 79% (2012: 75%) van alle verliezen kon de restschuld van de voormalige eigenaar-bewoners worden kwijtgescholden. Bij relatiebeëindiging was dat zelfs 93%. In de overige gevallen bleek dat op basis van het inkomen en/of het vermogen de verkoop niet noodzakelijk was. NHG is hiermee een uniek vangnet voor huishoudens die na een noodzakelijke verkoop worden geconfronteerd met een restschuld.

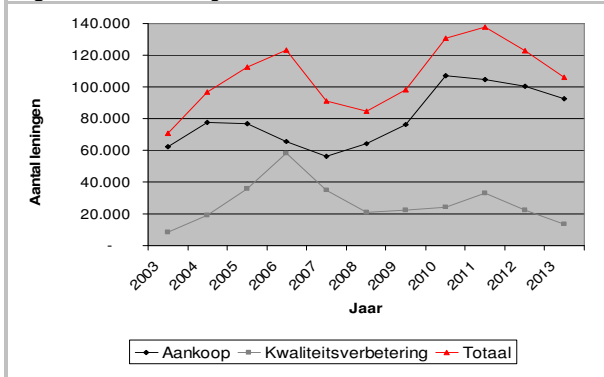
Het NHG-garantiefonds van thans € 778 miljoen is bedoeld voor het opvangen van onder economisch ongunstige omstandigheden toenemende restschulden. In 2013 is het NHG garantiefonds voor een bedrag van € 8 miljoen aangesproken. Uit de Liquiditeitsprognose 2013-2018 blijkt dat de toenemende verliezen beheersbaar zijn. Aanspraken op de achtervang van het Rijk worden dan ook niet verwacht.

Ontwikkeling garanties

	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2013	2012	2013	2012
NHG totaal	27.700	32.200	106.200	122.000
NHG aankoop woning	23.100	25.500	85.200	93.700
NHG woningverbetering	2.300	5.000	13.700	22.100
NHG overige	2.300	1.700	7.300	6.200
NHG ≤ € 265.000	26.100	29.700	99.300	110.900
NHG € 265.000 - € 350.000	1.600	2.500	6.900	11.100

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

Figuur 1: aantal leningen met NHG van 2003 - 2013



Kopers blijven kiezen voor NHG

Door de afbouw van de NHG-kostengrens van € 350.000 naar € 320.000 per 1 juli 2012 en naar € 290.000 per 1 juli 2013, is het aantal nieuwe garanties in verband met de aankoop van een woning in 2013 met 9% gedaald. Deze daling is lager dan verwacht. Achtergrond hiervan is dat de koopwoningmarkt in 2013 vooral in het NHG-segment is aangetrokken. Hierdoor vonden binnen de NHG-kostengrens meer transacties plaats dan begin van het jaar was verondersteld.

In 2013 heeft, net als in 2012, ongeveer 90% van de kopers binnen de NHG-kostengrens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. NHG blijft dus bij kopers van woningen onverminderd populair.

Steeds minder NHG voor woningverbetering

Het aantal nieuwe garanties in verband met woningverbetering, waaronder herstel van achterstallig onderhoud en energiebesparing, is in 2013 met 38% verder gedaald. Ten opzichte van 2011 is zelfs sprake van een daling van bijna 60%.

Omdat woningverbetering slechts tot de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering mag worden meegefinancierd, moet ongeveer 40% van de investering worden betaald uit eigen middelen. Bij het ontbreken van eigen geld is financiering niet mogelijk en zal van de woningverbetering moeten worden afgezien.

Hierdoor verliest deze met de gemeenten ontwikkelde garantiefaciliteit haar betekenis als instrument ter optimalisering van de kwaliteit en duurzaamheid van het eigen woningbezit.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2013	2012	2013	2012
Aantal ingediende verliesdeclaraties	1.106	989	4.522	3.548
% afgehandelde verliesdeclaraties	70%	100%	92%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	757	909	3.876	3.203
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	29,7	35,9	158,7	121,4
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	28,3	32,6	150,7	112,0
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€)	37.366	35.907	38.877	34.968
Pay-out ratio (B/A)	95,4%	90,8%	94,9%	92,3%

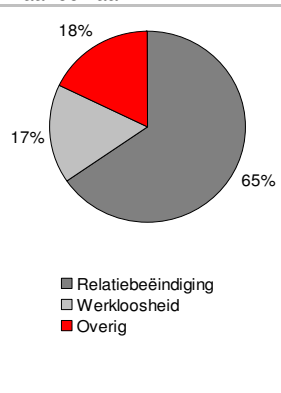
*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

Toename verliezen conform verwachting

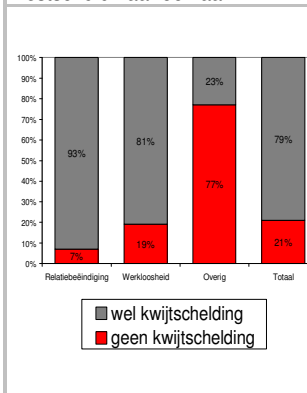
Het aantal verliesdeclaraties vanwege een gedwongen verkoop is verder toegenomen (+27%). Ook het gemiddeld verlies per woning is toegenomen (+11%). Dit is conform verwachting vanwege de ook in 2013 nog verder gedaalde woningprijzen. Daarnaast is sprake van een volume-effect als gevolg van de groei van het aantal nieuwe garanties en hogere leningen in de afgelopen jaren door de tijdelijk verhoogde NHG-kostengrens.

In 2013 vond nog slechts 7% (2012: 13%) van de verkopen plaats via de veiling. Met de geldgevers wordt erop gestuurd veilingverkoop zo veel mogelijk te voorkomen. Het verlies bij veilingverkoop is immers gemiddeld € 20.000 hoger dan bij een onderhandse verkoop via een makelaar.

Figuur 2: verliesdeclaraties naar oorzaak



Figuur 3: kwijtschelding restschuld naar oorzaak



NHG vangnet voor restschulden

In 2013 waren relatiebeëindiging (65%) en werkloosheid (17%) de belangrijkste aanleidingen voor een gedwongen verkoop met verlies. Relatiebeëindiging is een groter risico dan werkloosheid, omdat veelal sprake is van een direct noodzakelijke verkoop. Bij werkloosheid kan verkoop, dankzij de WW, in afwachting van ander werk worden uitgesteld en dus vaker worden voorkomen.

In 2013 is bij 79% (2012: 75%) van de verliezen de restschuld van de voormalige eigenaar-bewoners kwijtgescholden. Bij relatiebeëindiging is dat zelfs 93%. In de overige gevallen bleek dat op basis van het inkomen en/of het vermogen de verkoop niet noodzakelijk was. NHG is hiermee een uniek vangnet voor huishoudens met een restschuld na een noodzakelijke verkoop.

Waarborgfonds

	Per 31-12-2013	Per 31-12-2012	Per 31-12-2011
Aantal actieve garanties	1.093.000	1.027.000	940.000
Gegarandeerd vermogen*	164.000	154.000	136.000
Garantievermogen*	778	786	729
Kapitaalratio	0,47%	0,51%	0,54%

* (x € 1.000.000)

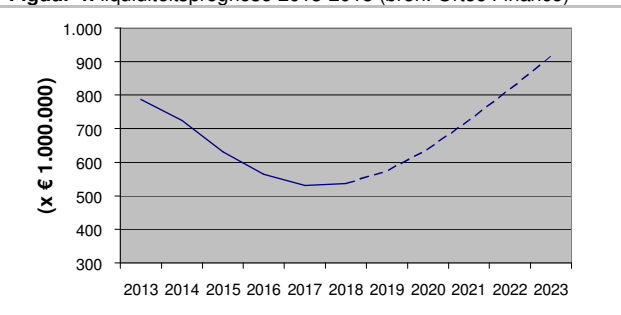
NHG-garantiefonds iets lager

Het NHG-garantiefonds is de afgelopen jaren opgebouwd om in economisch ongunstige omstandigheden toenemende verliezen op te vangen.

In 2013 is het NHG-garantiefonds voor in totaal € 8 miljoen aangesproken voor het opvangen van de toegenomen verliezen. Per 31 december 2013 bedraagt het garantievermogen € 778 miljoen.

Het totale gegarandeerde vermogen is de som van alle lopende leningen met NHG en bedraagt per 31 december 2013 in totaal € 164 miljard. Hierbij dient te worden bedacht dat het risico van het WEW zich beperkt tot de eventuele restschulden na gedwongen verkoop.

Figuur 4: liquiditeitsprognose 2013-2018 (bron: Ortec Finance)



Toenemende verliezen beheersbaar

Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met nog oplopende verliezen en, door de afbouw van de NHG-kostengrens, met minder nieuwe garanties.

In de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is dan ook de verwachting dat het NHG-garantiefonds de komende jaren verder zal dalen.

Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en in het bijzonder de koopwoningmarkt, is de verwachting dat vanaf 2018 sprake zal zijn van een snel herstel. Aanspraken op de achtervang van het Rijk worden dan ook 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.