



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie

3^E KWARTAAL 2011

Vangnet NHG werkt

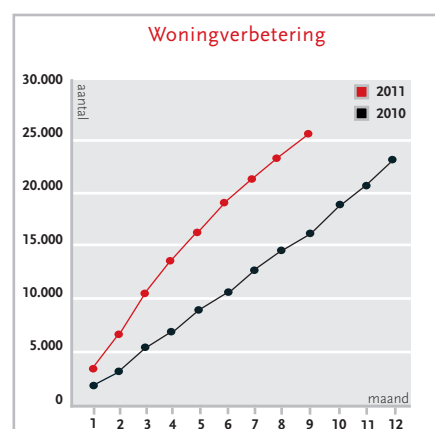
De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft in de eerste drie kwartalen van 2011 meer Nationale Hypotheek Garanties (NHG's) verstrekt dan in dezelfde periode vorig jaar. Daarbij is het aantal NHG's voor de aankoop van woningen ongeveer gelijk gebleven. In tegenstelling tot de eerste twee kwartalen van 2011 is in het derde kwartaal het aantal NHG's voor aankoop van een woning lager dan vorig jaar. Het aantal NHG's voor woningverbetering is sterk toegenomen.

In lijn met voorgaande kwartalen neemt het aantal verliesdeclaraties toe. Ten opzichte van 2010 bedraagt deze groei 44%. Desondanks is het fondsvermogen verder gegroeid en het weerstandsniveau op peil gebleven. Dit komt doordat het aantal verstrekte NHG-leningen is gestegen, waardoor de premie-inkomsten zijn toegenomen.

In deze publicatie geven wij een overzicht van de meest relevante ontwikkelingen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) tot en met het derde kwartaal 2011.

Ontwikkeling garanties

t/m kwartaal 3 (Aantallen afgerond op 100-tallen)	Kwartaal 3		Cumulatief	
	2011	2010	2011	2010
Aantal NHG totaal	31.900	34.000	103.900	95.800
Aantal NHG aankoop	23.300	25.600	73.000	73.800
Aantal NHG woningverbetering	7.100	6.200	26.200	16.700
Aantal NHG overige	1.500	2.200	4.700	5.300
Aantal NHG ≤ € 265.000	28.300	29.500	91.900	84.000
Aantal NHG € 265.000 tot € 350.000	3.600	4.500	12.000	11.800



Vraag naar veilige hypotheek onverminderd groot

In de eerste drie kwartalen van 2011 zien we een verdere stijging van het totale aantal leningen met NHG. We zien echter in het derde kwartaal van 2011 een afname van het aantal leningen met NHG voor de aankoop van een woning. Deze afname komt door de lagere vraag naar koopwoningen. Hierdoor vinden er in alle segmenten van de woningmarkt minder transacties plaats.

Afgenomen verhuisbereidheid en tijdelijke verlaging BTW-tarief

Het aantal woningverbeteringen die zijn gefinancierd met NHG is wel verder toegenomen. Deze ontwikkeling is in lijn met de afgenomen verhuisbereidheid. Huishoudens die nu niet verhuizen lijken er momenteel voor te kiezen hun woonwensen in hun huidige woning te realiseren.

Daarnaast speelt de tijdelijke verlaging van de BTW-tarieven op de arbeidskosten een rol. Deze crisismaatregel is tot 1 oktober 2011 van kracht en geldt voor bouwprojecten die vóór 1 juli 2011 zijn gestart. Het lijkt erop dat veel huishoudens van deze maatregel gebruik hebben gemaakt. Bouwprojecten met een aanvangsdatum vóór 1 juli 2011 kunnen na deze datum nog bij het WEW worden aangemeld.

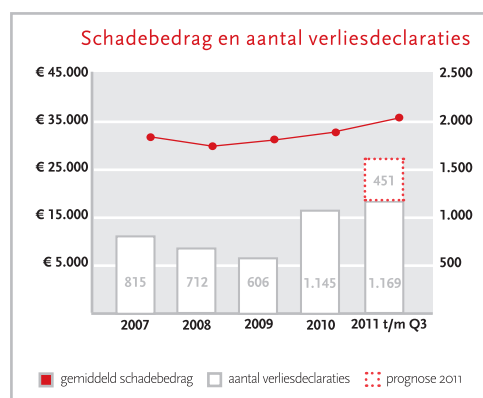
Ondanks de toename van de vraag naar NHG-leningen voor de financiering van woningverbetering, verwachten wij dat deze ontwikkeling in het vierde kwartaal zal afvlakken. Deze verwachting is ingegeven door: de stagnerende woningmarkt, het afgenomen consumentenvertrouwen, de beëindiging van de hiervoor genoemde BTW-verlaging en de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden door banken en verzekeraars per 1 augustus 2011.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 3		Cumulatief t/m kwartaal 3	
	2011	2010	2011	2010
Aantal ingediende verliesdeclaraties	458	381	1.416	981
Aantal afgewezen verliesdeclaraties	74*	30	186*	75
Aantal verliesdeclaraties in behandeling	55	2	61	6
Aantal toegewezen verliesdeclaraties	329	349	1.169	900
Totaal geborgd bedrag **	11,6	11,7	42,0	30,1
Totaal uitgekeerd bedrag **	10,8	11,0	39,6	28,3
Pay-out ratio	93%	94%	94%	94%

* voorlopig afgewezen en kan alsnog worden toegewezen

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



Meer huishoudens doen aanspraak op garantie

In 2011 zullen naar verwachting ongeveer 2.000 huishoudens uit de problemen worden geholpen door NHG. Dat is ten opzichte van de voorgaande jaren een groeiend aantal. Deze stijging is conform onze prognoses en wordt deels verklaard door het groeiende aantal leningen met NHG in de afgelopen jaren.

Oorzaken verliesdeclaraties

De meest voorkomende oorzaken voor een verliesdeclaratie zijn (echt)scheiding (46,4%) en werkloosheid (21,4%). Deze aandelen zijn tijdens de kredietcrisis nauwelijks veranderd. Vooral voor werkloosheid is dit opvallend. Blijkbaar zijn veel Nederlandse huishoudens in staat om (tijdelijke) financiële tegenslagen het hoofd te bieden.

Toename hoogte verliesbedragen

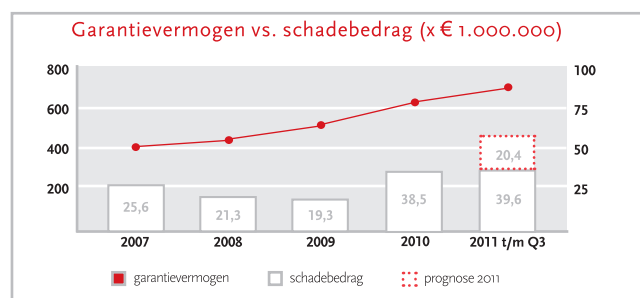
Opvallend is de toename van de gemiddelde hoogte van het schadebedrag met circa 10%. Dit wordt mede veroorzaakt door de negatieve prijsontwikkeling van koopwoningen. Hierdoor neemt de loan-to-value van een hypotheek toe en daarmee ook het gemiddelde verliesbedrag per woning.

Een andere oorzaak van de toegenomen hoogte van het gemiddelde schadebedrag is de stagnatie op de woningmarkt. Door gemiddeld langere verkooptrajecten lopen ook de achterstanden langer op. Dit beïnvloedt het gemiddelde verlies.

Waarborgfonds

	Cumulatief t/m kwartaal 3		
	per 30-9 2011	per 31-12 2010	per 30-9 2010
Aantal actieve garanties	947.000	920.000	890.000
Gegarandeerd vermogen *	136.600	126.422	122.912
Garantievermogen NHC *	707	643	623
Kapitaalratio	0,52%	0,51%	0,51%

* (x € 1.000.000)



Verdere groei waarborgfonds

De omvang van het garantievermogen is in het derde kwartaal verder toegenomen tot € 707 mln. Dit is het resultaat van een positieve balans tussen de premie-inkomsten en de uitgekeerde schades. Welliswaar neemt het schadebedrag toe, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de momenteel eveneens hoge premie-inkomsten. Hierdoor blijft de kapitaalratio stabiel en het weerstandsniveau op peil.

Het gegarandeerd vermogen is toegenomen tot nominaal € 136 mrd. Hierbij is van belang dat de borgstelling van het WEW zich beperkt tot de restschuld na gedwongen verkoop van het onderpand. Bovendien bouwen veel huishoudens vermogen op binnen hun hypotheek. Het risico van het Rijk mag daarom niet worden verward met het gegarandeerd vermogen.

NHG geeft vertrouwen en brengt stabiliteit terug in de markt

Woningkopers hebben meer dan voorheen behoefte aan zekerheden en beperking van de financiële risico's verbonden aan de aankoop en/of verbetering van een eigen woning en kiezen nu vaker voor een lening met NHG. Komen zij desondanks financieel in de problemen dan kunnen zij een beroep doen op de borgstelling van NHG. Dit bevestigt het belang van NHG voor de continuïteit van de koopwoningmarkt.

NHG is een institutionele waarborg. Het beperkt de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor banken en consumenten. Hiermee draagt NHG bij aan de stabiliteit van de woningmarkt. In het huidige economisch tijdperk geeft NHG vertrouwen en bewijst daarmee haar meerwaarde.

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.