

Disclaimer: Dit kwartaalbericht is gebaseerd op cijfers van NHG, zonder controle van de accountant.

Ontwikkelingen nieuwe garanties

Stijging aantal nieuwe garanties

Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018 is het aantal huishoudens dat een hypotheek met NHG afsloot in het tweede kwartaal van dit jaar toegenomen met 12%. Het aantal nieuwe garanties voor de financiering van de aankoop van een woning is licht toegenomen met 4%. In het eerste kwartaal van dit jaar was juist sprake van een jaar-op-jaar daling van ruim 12%. Deze omslag is in lijn met de jaar-op-jaar afnames van het aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen die het CBS heeft gepubliceerd: 9,0% in het eerste kwartaal en 0,8% in het tweede kwartaal. Per saldo is in de eerste helft van 2019 het aantal garanties voor de aankoop van een woning jaar-op-jaar gedaald met 4%. In 5,5% van deze gevallen was sprake van nieuwbouw.

Het aantal huishoudens dat een woningverbetering financierde met NHG steeg in het tweede kwartaal jaar-op-jaar met 22%. Het aandeel garanties van de categorie 'NHG overig' is gelijk gebleven aan het aandeel in het eerste kwartaal.

GARANTIES	Kwartaal 2 - 2019	Kwartaal 2 - 2018	1e half jaar 2019	1e half jaar 2018
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG aankoop woning	22.700	21.900	41.800	43.700
NHG woningverbetering	4.500	3.500	8.100	7.600
NHG overig	3.600	2.100	6.700	3.100
Totaal	30.800	27.500	56.600	54.400

Ontwikkeling aanspraken op de borgstelling

Forse afname aantal verliesdeclaraties en gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag

Het aantal verliesdeclaraties dat NHG ontving van geldverstrekkers, was het afgelopen kwartaal slechts 102 en daarmee bijna tweederde lager dan in het 2e kwartaal van 2018 (-65%). Dat is gemiddeld dus iets meer dan één declaratie per dag.

Deze afname hangt vooral samen met de stijging van de huizenprijzen. Hierdoor is de verkoopopbrengst van een woning meestal voldoende om de hypotheekschuld te kunnen afbetalen.

AANSPRAKEN OP DE BORGSTELLING	Kwartaal 2 - 2019	Kwartaal 2 - 2018	1e half jaar 2019	1e half jaar 2018
Aantal ingediende verliesdeclaraties	102	291	223	652
% afgehandelde verliesdeclaraties	97%	100%	99%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	95	265	206	596
Totaal ingediend verliesbedrag (A)*	1.667	5.076	3.384	12.118
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B) *	1.352	4.541	2.933	10.979
Gem. uitgekeerd verliesbedrag *	14	17	14	18
Pay-out ratio (B/A)**	81,1%	89,5%	86,7%	90,6%

*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000)

**De definitie van payout ratio is gewijzigd. Per 1 januari 2019 wordt 'ingediend' gebruikt, in plaats van 'geborgd', in relatie tot 'uitgekeerd'.

Ontwikkelingen waarborgfonds

Toename garantievermogen: solide basis voor toekomst

Het garantievermogen is in het tweede kwartaal van dit jaar toegenomen tot € 1,34 miljard. Dat is een stijging van 6% ten opzichte van het eind van 2018. De stijging laat zich verklaren door de ontvangen borgtochtprovisies, het zeer beperkte aantal verliesdeclaraties en de relatief lage gemiddelde uitgekeerde verliesbedragen. De opbouw van het garantievermogen maakt het NHG mogelijk om woningeigenaren ook in de toekomst duurzaam en betaalbaar te laten (blijven) wonen. Een robuust fonds kan onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen opvangen. Het door NHG gegarandeerde bedrag is in het tweede kwartaal gestegen tot bijna € 212 miljard. Hier tegenover staat een (geschatte) totale waarde van de onderpanden van bijna € 335 miljard.

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is € 5,6 miljard. Dit is een technische raming van het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden.

ONTWIKKELINGEN WAARBORGFONDS

	Schatting per 30-06-2019	Jaarrekening per 31-12-2018	Jaarrekening per 31-12-2017
Aantal actieve garanties	1.462.000	1.416.000	1.353.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	212	205	198
Garantievermogen NHG x € 1 mrd. ²	1,34	1,27	1,10
Kapitaalratio ³	0,63%	0,62%	0,56%

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

2. Het garantievermogen is het vermogen van de stichting, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.

3. Het garantievermogen als percentage van het gegarandeerd vermogen.

Meer consumenten toegang bieden tot verantwoorde woonfinanciering

NHG zet zich samen met de markt elke dag in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken door toegang te bieden tot de woningmarkt, samen processen te verbeteren en duurzaam en betaalbaar wonen te bevorderen. Zo draagt NHG bij aan een goed functionerende woningmarkt via verantwoorde woonfinanciering, zodat iedereen kan wonen in de woning die past bij zijn of haar situatie.

Verduurzaming

NHG omarmt de ambitie uit het Klimaatakkoord om de gebouwde omgeving te verduurzamen. Om deze ambitie waar te maken zijn structurele en fundamentele veranderingen en ingrepen nodig. Dit vraagt een enorme inzet van verschillende partijen. Veel van de beleidsmaatregelen, technische ontwikkelingen en wetswijzigingen die worden besproken door de verschillende partijen hebben effect op de langere termijn. NHG onderschrijft veel van de voorgestelde beleidswijzigingen, ingrepen en de aanpak en zoekt de samenwerking op met verschillende stakeholders om waar nodig en mogelijk al bij te dragen.

NHG ziet echter naast de lange termijn oplossingen ook diverse mogelijkheden nu en op korte termijn. Veel woningeigenaren hebben nu al behoefte hun woning te verduurzamen en kunnen ook al veel maatregelen nemen. In Q2 heeft NHG daarom vanuit haar rol weer volop ingezet op het stimuleren van energiebesparende maatregelen op woningen waarvoor een NHG wordt afgesloten. De focus lag daarbij op het informeren en stimuleren van zowel adviseurs als klanten via de NHG website, een boekje over verduurzaming, rekenvoorbeelden en infographics.

En dat inzetten op maatregelen loont, is de afgelopen maanden bewezen. In Q2 2018 werden op bijna 3.000 (circa 5,3%) van de hypotheekverstrekkingen met NHG energiebesparende maatregelen meegefinancierd. Eind Q2 2019 werden op bijna 5.000 (8,7%) van de verstrekkingen met NHG energiebesparende maatregelen meegefinancierd.

Aantal senioren met NHG groeit

Senioren lopen tegen eigen uitdagingen aan bij het verkrijgen van woonfinanciering. NHG draagt bij aan een oplossing voor deze groep door de toegang tot woonfinanciering te verbeteren.

We zien dat het segment senioren een steeds grotere groep vormt binnen de afgesloten garanties. In Q2 2019 viel 10,3% van de afgesloten garanties binnen het segment senioren met 3.230 garanties ten opzichte van 8,2% in Q2 2018 met 2.302 garanties. NHG zet zich dit jaar in op het verder verkennen naar mogelijke oplossingen voor senioren.

SENIOREN MET NHG

	Aantallen senioren in portefeuille	% t.o.v. totaal afgesloten garanties Q2
Q2 - 2018	2.302	8,2%
Q2 - 2019	3.230	10,3%