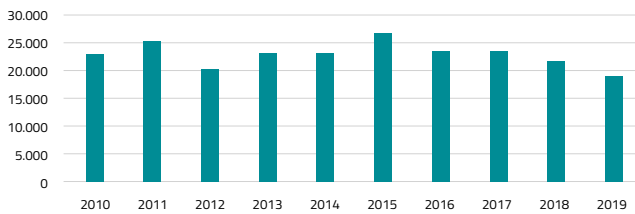


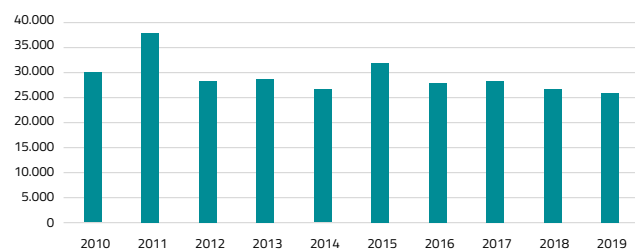
Disclaimer: Dit kwartaalbericht is gebaseerd op cijfers van NHG, zonder controle van de accountant.

Ontwikkelingen nieuwe garanties

NHG-GARANTIES VOOR AANKOOP WONING IN HET 1E KWARTAAL



NHG-GARANTIES IN HET 1E KWARTAAL



Daling aantal nieuwe garanties

Het aantal huishoudens dat in het eerste kwartaal van dit jaar een hypotheek met NHG heeft afgesloten voor de financiering van de aankoop van een woning, is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 afgenomen met ruim 12%. Deze daling is iets groter dan de daling van 9% van het aantal door consumenten aangekochte bestaande woningen dat het Kadaster publiceerde en de daling van 5% van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief kavels) volgens cijfers van de NVM¹. Het aantal verstrekte garanties, zowel totaal als alleen voor de aankoop van een woning, was sinds jaren niet zo laag in het eerste kwartaal.

GARANTIES

	Kwartaal 1 2019	Kwartaal 1 2018	Jaar 2018
Aantal afgerond op 100-tallen			
NHG totaal	25.800	26.900	111.400
NHG aankoop woning	19.100	21.800	88.500
NHG woning-verbetering	3.600	4.100	14.000
NHG overig	3.100	1.000	8.900

Toename aantal oversluitingen

Het aantal oversluiters steeg in de gehele woningmarkt in 2018 met 23%². NHG ziet binnen het NHG-portfolio een stijging van 31,5% in het aantal oversluitingen in 2018. Dit kan verklaard worden door een gebrek aan passend woningaanbod waardoor eigenaren investeren in de eigen woning. Daarbij wordt vaak ook meteen de huidige hypotheek vernieuwd. Ook de huidige lage (hypotheek)rentetarieven kan consumenten een extra stimulans geven om over te sluiten. In het eerste kwartaal van 2019 registreerde NHG 5.960 oversluitingen tegenover 4.531 oversluitingen in het eerste kwartaal van 2018. In 2019 betrof 35% daarvan NHG naar NHG (oversluitingen m.b.t. kwaliteitsverbetering of het verduurzamen van de woning). 65% betrof niet-NHG naar NHG (oversluitingen zonder of met kwaliteitsverbetering, waaronder ook het verduurzamen van de woning)

¹ <https://www.nvm.nl/marktinformatie/nieuwbouw>

² Hypotheekupdate IG&H

Ontwikkeling aanspraken op de borgstelling

AANSPRAKEN OP DE BORGSTELLING

	Kwartaal 1 - 2019	Kwartaal 1 - 2018	Jaar 2018
Aantal ingediende verliesdeclaraties	121	362	1.007
% afgehandelde verliesdeclaraties	98%	100%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	108	329	911
Totaal ingediend verliesbedrag (A)*	1,6	6,6	17,6
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	1,4	6,1	16,0
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	12.684	18.407	17.609
Pay-out ratio (B/A)**	84,3%	91,3%	91,0%

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

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

Forse afname aantal verliesdeclaraties en gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag

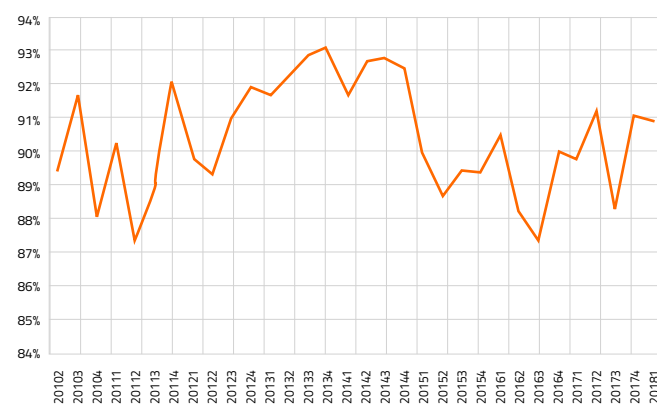
Het aantal verliesdeclaraties dat NHG ontving van geldverstrekkers, is het afgelopen kwartaal ruim gehalveerd ten opzichte van het 1e kwartaal van 2018 (-67%). Deze afname hangt vooral samen met de verder aangetrokken economie en de stijging van huizenprijzen.

Hierdoor is de verkoopopbrengst van een woning in steeds meer gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. Het aantal gehonoreerde verliesdeclaraties kan nog toenemen tussen de publicatie van het kwartaalbericht en hetzelfde kwartaal een jaar later vanwege nog te behandelen verliesdeclaraties (waarvan een deel mogelijk afgewezen wordt).

Verbetering processen met en voor ketenpartners

De afname van het aantal verliesdeclaraties laat zich ook verklaren door de inzet van NHG voor een nog betere ondersteuning van ketenpartners om klanten te helpen met woningbehoud. Door het herinrichten van afdelingen en processen in 2018 is de dienstverlening aan ketenpartners verbeterd, om samen de klanten nog beter te bedienen. Hierdoor zijn betalingsachterstanden goed opgepakt en was woningbehoud door vroegtijdige signalering vaker mogelijk. In 2019 bouwt NHG hier verder aan door samen met ketenpartners verbeteringen in de klantreis te identificeren en te realiseren. Zowel bij het aanvragen van een hypotheek om klanten zo snel en goed mogelijk te helpen, als bij het beheer. Dit heeft als doel om klanten zo vroeg mogelijk te informeren over het recht op kwijtschelding en de processen en digitalisering met geldverstrekkers te vereenvoudigen en te verbeteren.

PERCENTAGE TOEGEWEEZEN VERLIESDECLARATIES



Ontwikkelingen waarborgfonds

Toename garantievermogen: solide basis voor toekomst

Het garantievermogen is in het eerste kwartaal van dit jaar toegenomen naar in totaal € 1.299 miljoen. Dat is een stijging van 2,7% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018. De stijging laat zich verklaren door de afname van het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag. 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.

ONTWIKKELINGEN WAARBORGFONDS	Schatting	Voorlopige	Jaarrekening
	per 31-03-2019	per 31-12-2018	per 31-12-2017
Aantal actieve garanties	1.435.000	1.416.000	1.353.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	208	205	198
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.299	1.265	1.104
Kapitaalratio ³	0,63%	0,62%	0,56%

1. Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire 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.

Toegang blijven bieden tot verantwoorde woonfinanciering

De groei van het fonds in de afgelopen jaren maakt het NHG mogelijk om verder te werken aan oplossingen voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Hiermee draagt NHG haar steentje bij aan verantwoorde woonfinanciering voor onder andere senioren, verduurzamers, flexwerkers en ondernemers.

Verduurzaming

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is een belangrijk onderdeel bij het behalen van de Europese klimaatdoelen. In 2017 heeft NHG het financieren van energiebesparende maatregelen via een hypotheek met NHG daarom gemakkelijker gemaakt. NHG focust zich ook in 2019 op

duurzaam en betaalbaar kunnen (blijven) wonen, door procesverbeteringen door te voeren en de mogelijkheden breder onder de aandacht brengen. Dit is terug te zien in een toename van het aantal huishoudens dat de woning verduurzaamde. In het eerste kwartaal van 2019 maakten bijna 2.000 huishoudens gebruik van deze mogelijkheid, een stijging van 48,7% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018.

Senioren

De samenleving vergrijsd en senioren lopen tegen eigen problematieken aan in het verkrijgen van woonfinanciering. NHG wil daar een oplossing voor bieden en de toegang tot die financiering voor deze groep verbeteren. Met dat doel voor ogen ontwikkelde NHG een nieuwe manier van toetsen voor consumenten die AOW ontvangen of over maximaal 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken en een andere woning willen kopen. Na de introductie in 2018 zet NHG dit jaar in op een toename van het aantal NHG-hypotheekleningen voor senioren, door het verder uitwerken en uitbreiden van de mogelijkheden voor deze groep. In het eerste kwartaal van 2019 werden al 2.712 garanties verstrekt tegenover 2.158 in het eerste kwartaal van 2018, een stijging van 25,7%.

Flexibel inkomen en Ondernemers

De arbeidsmarkt flexibiliseert. Steeds minder mensen werken (voltijds) op basis van een vast contract. Terwijl het vaste contract nog steeds als uitgangspunt wordt gezien in de hypotheekverstrekking. NHG wil toe naar een meer eigentijdse manier van inkomensbepaling en zo verantwoorde toegang tot de koopwoningmarkt voor meer mensen mogelijk maken. De resultaten van het eerste kwartaal geven ons een aanleiding om dit jaar onder andere aandacht te geven aan het uitbreiden van de financieringsmogelijkheden voor flexwerkers, het meer gebruik maken van de perspectiefverklaring en het onderzoeken van uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers.

AANTAL FLEXIBEL INKOMEN EN ONDERNEMERS

	Januari	Februari	Maart	Kwartaal
2018	2.356	2.097	2.558	7.011
2019	2.022	1.825	2.188	5.965
				-14,9%