



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie **4^E KWARTAAL 2011**

peildatum 2 januari 2012

Toenemende behoefte aan veilig en verantwoord lenen

In 2011 zijn in totaal 136.500 NHG-garanties verstrekt in verband met de financiering van de aankoop of verbetering van eigen woningen. Dat is het hoogste aantal sinds de introductie van NHG in 1995. Dit bevestigt dat consumenten en geldgevers in economisch ongunstige omstandigheden meer behoefte hebben aan een veilige en verantwoorde financiering. NHG heeft in 2011 meer dan ooit in die behoefte voorzien.

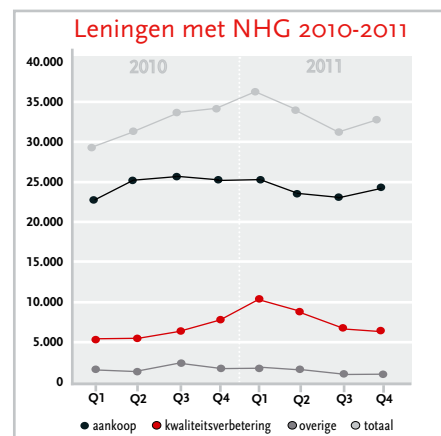
Ongeveer 98.000 garanties hadden betrekking op de aankoop van een woning. Dat is ondanks het afnemen van het aantal woningverkoppen ongeveer evenveel als in 2010 (99.000).

Het aantal huishoudens dat in 2011 vanwege een verkoop met verlies een beroep deed op NHG is zoals verwacht toegenomen. Ondanks deze toename is in 2011 het weerstandsvermogen van het NHG-waarborgfonds verder versterkt. Daarbij hebben de premie-inkomsten in verband met nieuwe garanties het toegenomen verlies ruimschoots gecompenseerd. Hiermee beschikt Nederland over een uniek en sterk vangnet voor het opvangen van de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit.

Deze publicatie geeft een overzicht van de meest relevante kengetallen van NHG over 2011 (peildatum 2 januari 2012).

Ontwikkeling garanties

(Aantallen afgerond op 100-tallen)	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2011	2010	2011	2010
Aantal NHG totaal	33.100	34.500	136.500	130.200
Aantal NHG aankoop	24.900	25.500	97.500	99.300
Aantal NHG woningverbetering	6.700	7.400	32.800	24.000
Aantal NHG overige	1.500	1.600	6.200	6.900
Aantal NHG ≤ € 265.000	29.800	30.200	121.200	114.200
Aantal NHG € 265.000 tot € 350.000	3.300	4.300	15.300	16.000



Meer garanties in 2011

In 2011 is het aantal leningen met NHG opnieuw toegenomen, vooral door een sterke stijging van het aantal garanties in verband met woningverbetering.

Het aantal garanties in verband met woningaankopen ligt ongeveer op hetzelfde niveau als in 2010. Na een lichte daling in het tweede en het derde kwartaal van 2011 laat het vierde kwartaal van 2011 weer een toename zien. Deze toename heeft zich echter uitsluitend voorgedaan onder de reguliere kostengrens van € 265.000.

In het segment tussen € 265.000 en € 350.000 was in het vierde

kwartaal sprake van een daling van het aantal nieuwe garanties. Dit lijkt samen te hangen met de krimp van het nieuwbouwssegment.

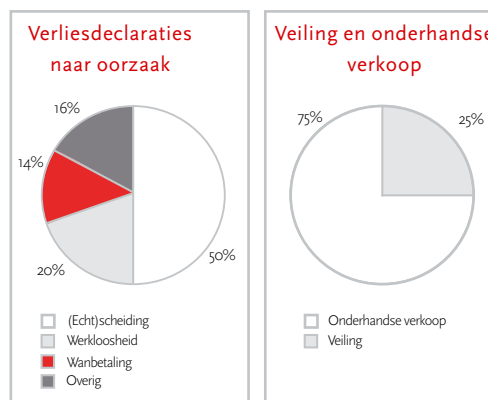
Het aantal garanties in verband met woningverbetering is het afgelopen jaar met 37% toegenomen. Met name in de eerste helft van het jaar lag het aandeel van deze garanties op een hoog niveau. Vermoedelijk heeft de tijdelijke verlaging van BTW-tarieven op arbeidskosten bij bouwprojecten hierbij een belangrijke rol gespeeld. Na de beëindiging van deze crisismaatregel per 1 juli 2011 loopt het aantal garanties voor kwaliteitsverbeteringen weer terug naar het niveau van het eerste kwartaal 2010.

Aanspraken op de borgstelling

	Kwartaal 4		Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2011	2010	2011	2010
Aantal ingediende verliesdeclaraties	566	350	2.004	1331
% afgehandelde verliesdeclaraties	78%	100%	93%	100%
Aantal toegewezen verliesdeclaraties	389	308	1.658	1.214

Totaal geborgd bedrag *	12,1	11,0	57,6	41,3
Totaal uitgekeerd bedrag *	11,7	10,3	54,8	38,7
Gemiddeld gedeclareerd bedrag in €'s	31.092	35.701	34.770	34.002
Pay-out ratio	96,8%	93,4%	95,0%	93,7%

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



Toename aanspraken borg

Conform de verwachtingen is het aantal ingediende verliesdeclaraties in 2011 toegenomen. Tegen de achtergrond van de ongunstige economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar valt de stijging van ruim 50% ten opzichte van 2010 mee. Het hogere aantal verliesdeclaraties wordt met name veroorzaakt door de gedaalde huizenprijzen. Dit verhoogt namelijk de kans dat bij verkoop de opbrengst van een woning lager is dan de resterende hypothecaire lening. Daarnaast kan de toename voor een deel worden verklaard door de groei van het aantal verstrekte garanties in de afgelopen jaren.

Oorzaken

De belangrijkste oorzaak van de verkopen met verlies is nog steeds (echt)scheiding. Het aandeel is gestegen van 33% in 2009, 43% in 2010 naar 50% in 2011. Het aandeel werkloosheid laat even-

eens een stijging zien van 11% in 2009, 18% in 2010 naar 20% in het afgelopen jaar. Het aandeel wanbetaling is de afgelopen jaren gedaald van 25% in 2009, 19% in 2010 naar 14% in 2011.

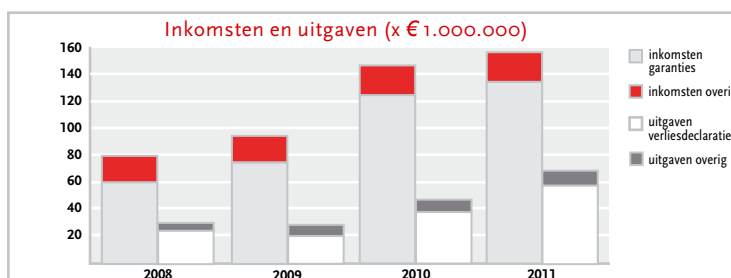
Veilingen

Het met de geldgevers gevoerde beleid gericht op het bij gedwongen verkopen zo veel mogelijk beperken van de restschuld is in toenemende mate succesvol. Zo is het percentage woningen dat via executieveilingen is verkocht verder afgenomen tot 25%. In 2008 was dit nog 50%. Dat is een belangrijke ontwikkeling, want een onderhandse verkoop via een makelaar leidt tot een hogere opbrengst en derhalve tot een lagere restschuld dan bij verkoop via de veiling. Ook is ondanks de gedaalde woningprijzen het gemiddelde verlies per woning in 2011 ongeveer gelijk gebleven aan dat in 2010.

Waarborgfonds

	Cumulatief t/m kwartaal 4	
	2011	2010
Aantal actieve garanties	974.000	920.000
Gegarandeerd vermogen *	140.700	126.422
Garantievermogen NHG *	730	643
Kapitaalratio	0,52%	0,51%

* (x € 1.000.000)



Garantievermogen verder versterkt

Ondanks de toegenomen aanspraken op NHG is het garantievermogen in 2011 met € 87 miljoen gestegen tot € 730 miljoen. Dit komt doordat de verliezen over 2011 ruimschoots zijn gecompenseerd door de premie-inkomsten in verband met nieuwe garanties.

Het gegarandeerd vermogen is tegelijkertijd toegenomen tot bijna € 141 miljard. Hierbij dient echter wel te worden bedacht dat de borgstelling zich beperkt tot de restschuld na gedwongen verkoop van de woning.

Per saldo is het garantievermogen ten opzichte van het gegarandeerd vermogen licht gestegen, hetgeen leidt tot een hogere kapitaalratio van 0,52%. Dit betekent dat het weerstandsvermogen van het NHG-waarborgfonds, ondanks het hogere aantal verliesdeclaraties, het afgelopen jaar verder is versterkt.

Voor 2012 wordt een daling van het aantal verstrekte garanties verwacht, onder meer als gevolg van de verlaging van de NHG-kostengrens naar € 320.000 per 1 juli 2012. Ten aanzien van het aantal verliesdeclaraties wordt bij een aanhoudende prijsdaling van woningen een verdere toename verwacht. Desondanks wordt vanwege de verhoging van de premie voor nieuwe garanties (van 0,55% naar 0,70%) ook in 2012 een positief resultaat verwacht.

De resultaten in 2011 alsmede de verwachting voor de komende jaren geven geen aanleiding te veronderstellen dat een beroep moet worden gedaan op de achtervangfunctie van het Rijk.

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.