



# Kwartaalcijfers

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

1e kwartaal 2018 | Peildatum: 1 april 2018

Disclaimer: dit kwartaalbericht is gebaseerd op voorlopige cijfers van het WEW, zonder controle van de accountant.

## Maatwerk met NHG

De behoefte van woningkopers aan NHG (Nationale Hypotheek Garantie) blijft. In het 1e kwartaal van 2018 financierden 27.000 woningzoekenden hun woning met NHG. In dezelfde periode deden 362 huishoudens die eerder hun woning met NHG financierden er daadwerkelijk beroep op, omdat zij hun woning met verlies moesten verkopen. Dat is gelukkig veel minder dan tijdens de crisisjaren. De stabiele instroom van garanties in combinatie met de daling van het beroep op NHG, heeft geleid tot een stijging van het garantievermogen naar 1.137 miljoen euro.

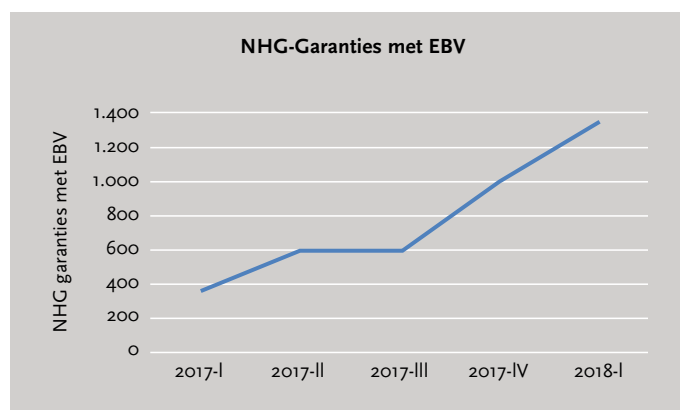
De resultaten over het 1e kwartaal bieden een goede basis om NHG verder door te ontwikkelen, naar maatwerkoplossingen voor doelgroepen in de woningmarkt. NHG is er voor starters, flexwerkers, zzp'ers, maar ook voor senioren en mensen die hun woning willen verduurzamen. Door NHG kunnen ook deze groepen op verantwoorde wijze de uitgaven financieren voor de aanschaf en verbetering van een koopwoning.

## Ontwikkelingen nieuwe garanties

Garanties	1e kwartaal		Jaar
	2018	2017	2017
Aantal afgerond op 100-tallen			
NHG totaal	27.000	28.300	118.000
NHG aankoop woning	22.000	23.800	101.200
NHG woningverbetering	4.000	4.100	15.000
NHG overige	1.000	400	1.800

### Lichte daling aantal garanties

Het aantal huishoudens dat een hypotheek met NHG heeft gesloten voor de aankoop van een woning is ten opzichte van het 1e kwartaal 2017 gedaald (- 7,6 %). Het aantal huishoudens dat een woningverbetering heeft gefinancierd met een NHG-hypotheek daalde licht met 2,4 procent.



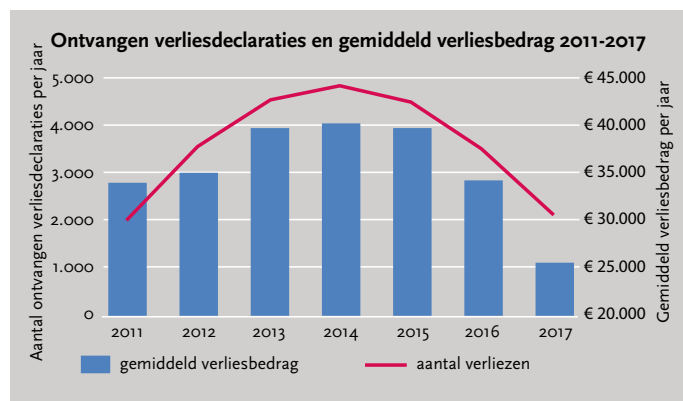
### Woningverduurzaming stijgt

Naast de inzet voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, zet NHG zich in om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Door extra aandacht voor de mogelijkheden van financiering van energiebesparende voorzieningen, oftewel EBV, is het aantal NHG-garanties met EBV opnieuw gestegen. De stijging in investeringen in EBV die niet worden meegenomen in de verbouwing, of niet apart worden gemeld door een geldverstrekker zijn hierbij niet meegenomen. De daadwerkelijke groei van investeringen in EBV ligt dus hoger. En dat is ook noodzakelijk als we de klimaatafspraken van Parijs willen halen.

# Ontwikkelingen beheer en focus NHG

Aanspraken op de borgstelling	1e kwartaal		Jaar
	2018	2017	2017
Aantal ingediende verliesdeclaraties	362	650	2.124
% afgehandelde verliesdeclaraties	73%	100%	98%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	256	583	1.904
Totaal geborgd verliesbedrag (A)*	5,3	17,0	51,6
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)*	5,0	16,1	48,4
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	19.507	27.670	25.444
Pay-out ratio (B/A)	94,0%	94,8%	93,9%

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



## Verdere afname aantal verliesdeclaraties

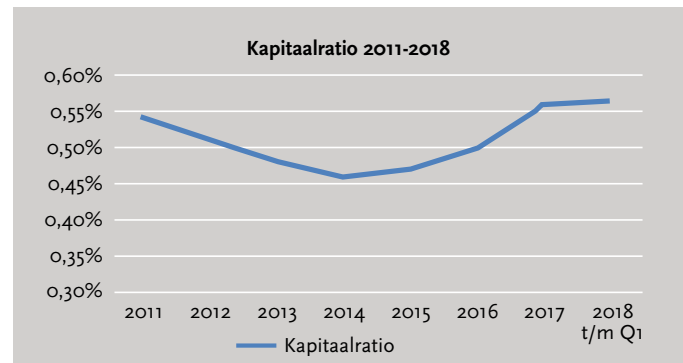
Het aantal huishoudens dat in het eerste kwartaal een beroep moest doen op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop met verlies, daalde met meer dan 55 procent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Door structurele aandacht voor de kwaliteit van dossiers in samenwerking met geldverstrekkers, konden wij opnieuw een hoog aantal van de verliesdeclaraties uitkeren en een hoge pay-out ratio realiseren. Hoewel NHG ziet dat er in de huidige woningmarkt minder problematiek van restschulden en verkopen met verlies zijn, betekent dit niet dat er minder aandacht voor is. Nog steeds is het zaak zoveel als mogelijk te sturen op het voorkomen van betalingsachterstanden en behoud van de woning.

## Minder verliesdeclaraties door stijgende huizenprijzen

Het gemiddelde verliesbedrag is gedaald. En dat is, gezien de stijgende huizenprijzen, ook logisch. Tegelijkertijd is ook het aantal verliezen gedaald en zien we dat de achtervang van NHG zijn werk heeft kunnen doen. Dit geeft NHG de kans om te focussen. Iedere periode vraagt om een andere focus en aanpak. Tijdens de crisis heeft het product zijn meerwaarde getoond en veel verliezen gedekt. Nu ligt de focus op verantwoorde ruimte bieden voor doelgroepen. Daarnaast blijft het belangrijk om rekening te houden met een nieuwe crisis en mensen voor de negatieve gevolgen daarvan te behoeden en een vangnet te bieden.

# Ontwikkelingen waarborgfonds

Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 31-03-2018	Per 31-12-2017	Per 31-12-2016
Aantal actieve garanties	1.380.000	1.353.000	1.309.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. <sup>1</sup>	202	198	193
Garantievermogen NHG x € 1 mln. <sup>2</sup>	1.137	1.104	970
Kapitaalratio <sup>3</sup>	0,56%	0,56%	0,50%



<sup>1</sup> Het gegarandeerd vermogen is de som van de nominale waarde minus de annuïtaire daling van alle lopende leningen met NHG.

<sup>2</sup> Het garantievermogen is het vermogen van de Stichting WEW, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.

<sup>3</sup> De verhouding tussen het gegarandeerd vermogen en het garantievermogen.

## Groei garantievermogen

In het 1e kwartaal is het garantievermogen toegenomen naar in totaal € 1.137 miljoen. De groei is deels te verklaren door de aantrekkende woningmarkt en de stijgende woningprijzen. Hierdoor blijft de instroom van garanties op niveau en neemt het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde verliesbedrag af. De opbouw van het garantievermogen is bedoeld om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.

## Gezondere woningmarkt door maatwerk

De groei van het garantievermogen stelt NHG in staat onverminderd door te gaan op de ingeslagen weg en om bij te dragen aan een structureel gezonde woningmarkt. Om de succesvolle innovaties van 2017 een vervolg te geven, zullen we in 2018 moeten opschalen. Dit gaan we doen door bestaande oplossingen breder onder de aandacht te brengen en innovaties te ontwikkelen voor nieuwe doelgroepen. Dat doen we gelukkig niet alleen. Samen met marktpartijen en overheid is het nu zaak om bestaande initiatieven uit te breiden en nieuwe innovaties te ontwikkelen. In het komende kwartaal gaat NHG zich onder andere richten op initiatieven voor starters, ondernemers en senioren. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid tot meefinancieren van de NHG-premie voor starters, of het verzilveren van de overwaarde van de bestaande hypotheek voor senioren. Recent heeft NHG de eerste van een aantal oplossingen geïntroduceerd ([klik hier](#)).