

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

Nieuwe NHG grens biedt meerwaarde

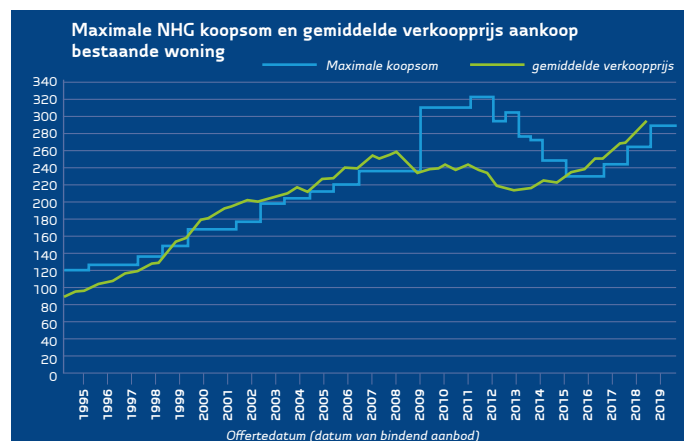
In 2018 hebben meer woningeigenaren dan in het jaar ervoor gebruik gemaakt van de mogelijkheid om middels NHG hun klantsituatie te verbeteren. In de praktijk betekent dit dat geldnemers profiteren van lage rentetarieven voor leningen met NHG; deze zijn voor hoge loan-to-values zo'n 20% lager dan tarieven zonder NHG. Door de lagere hypotheekrente wordt een annuïtaire lening met NHG sneller afgelost dan dezelfde lening zonder NHG. Hierdoor wordt het risico op een restschuld beperkt. De verhoging van de NHG grens per 1 januari 2019 biedt meerwaarde voor een grotere groep starters, doorstromers en oversluiters. Op deze manier wordt woonfinanciering voor mensen toegankelijker en betaalbaarder en draagt NHG bij aan een goed functionerende woningmarkt.

Ontwikkelingen nieuwe garanties

GARANTIES	4e kwartaal		jaar	
	2018	2017	2018	2017
Aantal afgerond op 100-tallen				
NHG totaal	28.900	30.800	111.400	118.000
NHG aankoop woning	22.300	26.400	88.500	101.200
NHG woningverbetering	3.300	3.900	14.000	14.900
NHG overige	3.300	500	8.900	1.800

Daling aantal garanties

Het totaal aantal NHG garanties nam in het vierde kwartaal van 2018 jaar-op-jaar met 6,2% af. Het aantal huishoudens dat een hypotheek met NHG heeft gesloten voor de aankoop van een woning daalde in het vierde kwartaal van 2018 jaar-op-jaar met 15,5%. Deze afname werd veroorzaakt door een combinatie van de sterke stijging van de huizenprijzen in de tweede helft van 2018, de NHG-Kostengrens van € 265.000 en de jaar-op-jaar daling van het aantal verkochte bestaande woningen. In het vierde kwartaal hebben van de 3.300 huishoudens in de categorie 'NHG overige' (met daarin onder andere ook de 1-euro oversluitingen) 2.600 hun klantsituatie verbeterd door hun hypotheek naar NHG over te sluiten. Het aandeel van het aantal gemelde garanties voor de aankoop van een woning in het totaal aantal gemelde garanties daalde van 85,7% in het laatste kwartaal van 2017 naar 77,2% in het laatste kwartaal van 2018.



NHG-Kostengrens volgt gemiddelde koopsom

De NHG-kostengrens bepaalt de maximale koopsom van onderpanden om in aanmerking te komen voor NHG leningen: voor aankopen zonder energiebesparende maatregelen was dit maximum in het jaar 2018 € 265.000. In 2019 wordt deze grens verhoogd naar € 290.000. Tot 2017 werd de maximale koopsom berekend door uit te gaan van de NHG-Kostengrens en de bijkomende kosten.¹ In de figuur hierboven staan zowel de ontwikkeling van de (impliciete) maximale koopsom als de gemiddelde koopsom van de door particulieren aangekochte bestaande koopwoningen. Te zien valt dat de maximale koopsom de gemiddelde koopsom volgt.² Tijdens de kredietcrisis, toen de NHG-Kostengrens (op 1 juli 2009) werd verhoogd van € 265.000 naar € 350.000 en daarna stapsgewijs daalde naar € 245.000, was het verschil een stuk groter.

¹ Zie <https://www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/Aankoop-woning>

² Sinds 2017 wordt de kostengrens berekend op basis van de gemiddelde koopsommen in de maanden juni, juli en augustus van het jaar daarvoor en afgerond naar € 5.000-tallen.

Ontwikkelingen beheer en focus NHG

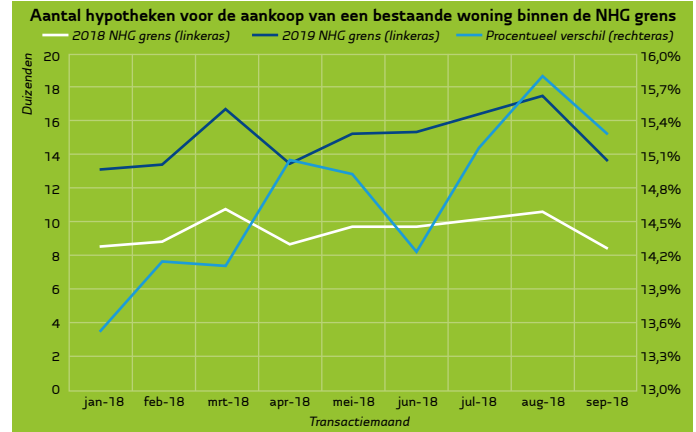
AANSPRAKEN OP DE BORGSTELLING

	4e kwartaal		jaar	
	2018	2017	2018	2017
Aantal ingediende verliesdeclaraties	182	456	1.007	2.124
% afgehandelde verliesdeclaraties	94%	100%	99%	100%
Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties	157	415	905	1.912
Totaal geborgd verliesbedrag (A) *	3,0	10,4	18,4	51,9
Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B) *	2,8	9,3	16,8	48,8
Gem. uitgekeerd verliesbedrag in €	17.897	22.528	18.607	25.512
Pay-out ratio (B/A)	94,0%	90,1%	91,7%	94,0%

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

Daling aantal verliesdeclaraties en gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag

In 2018 hebben ruim duizend huishoudens een beroep gedaan op NHG na een onvermijdelijke verkoop van de woning met verlies; dit is ruim een halvering ten opzichte van vorig jaar en circa driekwart promille van het aantal actieve garanties ultimo 2018. Het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag daalde jaar-op-jaar met ruim 20 procent tot circa 17,9 duizend euro. NHG blijft zich inzetten op enerzijds het voorkomen van betalingsachterstanden en anderzijds het behoud van de woning. Daarnaast kan NHG door structurele aandacht voor de kwaliteit van dossiers in samenwerking met geldverstrekkers een hoog aantal van de verliesdeclaraties uitkeren en een hoge pay-out ratio blijven realiseren.



Bron: Kadaster, bewerking door NHG

Extra mogelijkheden voor NHG

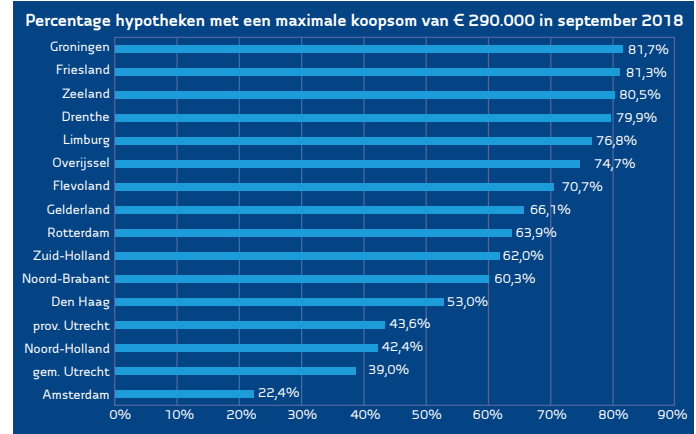
De verhoging van de NHG grens leidt er naar verwachting toe dat begin 2019 ruim 15% meer aankopen van bestaande woningen met NHG gefinancierd kunnen worden. Op basis van cijfers van het Kadaster blijkt dat er in het derde kwartaal van 2018 zo'n 15,5% van de met behulp van een hypotheek aangekochte bestaande woningen met een maximale koopsom van € 290.000 in de prijsklasse tussen de NHG grens in 2018 van € 265.000 en de nieuwe grens in 2019 van € 290.000 viel. Deze extra ruimte voor de financiering van een hypothecaire lening met NHG kan niet alleen door starters, maar ook door doorstromers en oversluiters benut worden.

Ontwikkelingen waarborgfonds

In 2018 is het garantievermogen toegenomen naar in totaal € 1,255 miljard. Ondanks de daling van het aantal nieuwe garanties leidden de borgtochtprovisie-inkomsten van nieuwe garanties tot een toename van het garantievermogen, omdat tegelijkertijd zowel het aantal verliesdeclaraties als het gemiddelde verliesbedrag afnamen. 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.

Ontwikkelingen Waarborgfonds	Schatting	Jaarrekening	Jaarrekening
	Per 31-12-2018	Per 31-12-2017	Per 31-12-2016
Aantal actieve garanties	1.416.000	1.353.000	1.309.000
Gegarandeerd vermogen x € 1 mrd. ¹	205	198	193
Garantievermogen NHG x € 1 mln. ²	1.255	1.104	970
Kapitaalratio ³	0,61%	0,56%	0,50%

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 WEW, waaruit toekomstige verliezen worden betaald.
 3. Het garantievermogen als percentage van het gegarandeerd vermogen.



Bron: Kadaster, bewerking door NHG

In de bovenstaande figuur staat het aandeel van de hypotheekleningen binnen de NHG-Kostengrens van 2019 in het totaal aantal hypotheekleningen voor de door particulieren aangekochte bestaande woningen in september 2018; dit percentage is bepaald voor de twaalf provincies en de vier grootste gemeenten. Vanwege de hoge huizenprijzen in de Randstad (en met name Amsterdam), komt nog slechts een klein deel van de transacties met een hypothecaire financiering aldaar in aanmerking voor NHG. In de provincies Groningen, Friesland en Zeeland is dit aandeel het hoogst met ruim 80%. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft begin 2018 aangegeven dat zij geen voorstander is van een (regionale) differentiëring van de NHG-Kostengrens vanwege mogelijke prijsopdrijvende effecten en extra complexiteit.³

³ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2018/04/20/afschrift-brief-aan-vereniging-eigen-nhg>