



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Heden en Toekomst NHG

Nationale Hypotheek Garantie



Agenda

- WEW en NHG
- Toegevoegde waarde NHG
- Effect op de markt
- Voordelen NHG tijdens kredietcrisis
- NHG Intensief Beheer
- Omgevingskenmerken 2013





WEW en NHG

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

- Vermogen NHG: € 783 miljoen
- Rating AAA (Moody's en Fitch)
- Achtervang van de centrale overheid

Missie

- Bereikbaar maken van een kwalitatief goede eigen woning voor lage en middeninkomens

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

- Kostengrens per 1.7.2013 € 290.000 voor aankoop (265K voor verbetering)
- Kostengrens per 1.7.2014 € 265.000 aflopend naar gemiddelde woningprijs
- Premie: 0,85% hoofdsom
- Veilige en verantwoorde financiering (Nibud)
- Per 1 januari ook financiering van restschulden





Werking NHG

Voorkant

- Hypotheekgegevens verstrekken
- Premie betalen

Achterkant: bank

- Volledige check op voorwaarden en normen NHG
- Schade bank binnen annuïtaire daling borg volledig vergoed
- Restschade niet verhalen op klant (mits vrijwaring klant door NHG)

Achterkant: consument

- Ter goeder trouw (werkloosheid, arbeidsongeschikt, relatiebeëindiging, overlijden partner)
- Volledige medewerking (geen veiling)
- Fraude





Toegevoegde waarde NHG

Overheid (incl. toezicht)

- Stimulering eigenwoningbezit en kwaliteitsverbetering (leefbaarheid)
- Risicobeperking
- Stabiliserend effect op de marktontwikkelingen

Geldgevers

- Concurrentiebevorderend (level playing field)
- Risicoreductie

Consumenten

- Vermogensopbouw (minimaal 50% aflossen)
- Kwijtschelding restschuld bij gedwongen verkoop (onder voorwaarden)
- Korting hypotheekrente





Positief marktverstorend

Financiering

- Veilig (borg bij restschuld)
- Verantwoord (financieringslastnormen Nibud)
- Voordelig (risicoreductie en rentekorting)
- Oplossing van instroomprobleem (hold up)

Bevordering eigenwoningbezit

- Kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad
- Gunstig voor leefbaarheid
- Investeren in een duurzaam woonklimaat (lagere energielasten)





Voordelen NHG tijdens kredietcrisis

NHG stabiliseert woning- en hypotheekmarkt

- Vertrouwen (alle betrokkenen)
- Meer transacties met NHG als risicoperceptie toeneemt (gunstig voor doorstroming)
- Prijzontwikkeling (bij minder transacties is prijsbeweging volatiel)

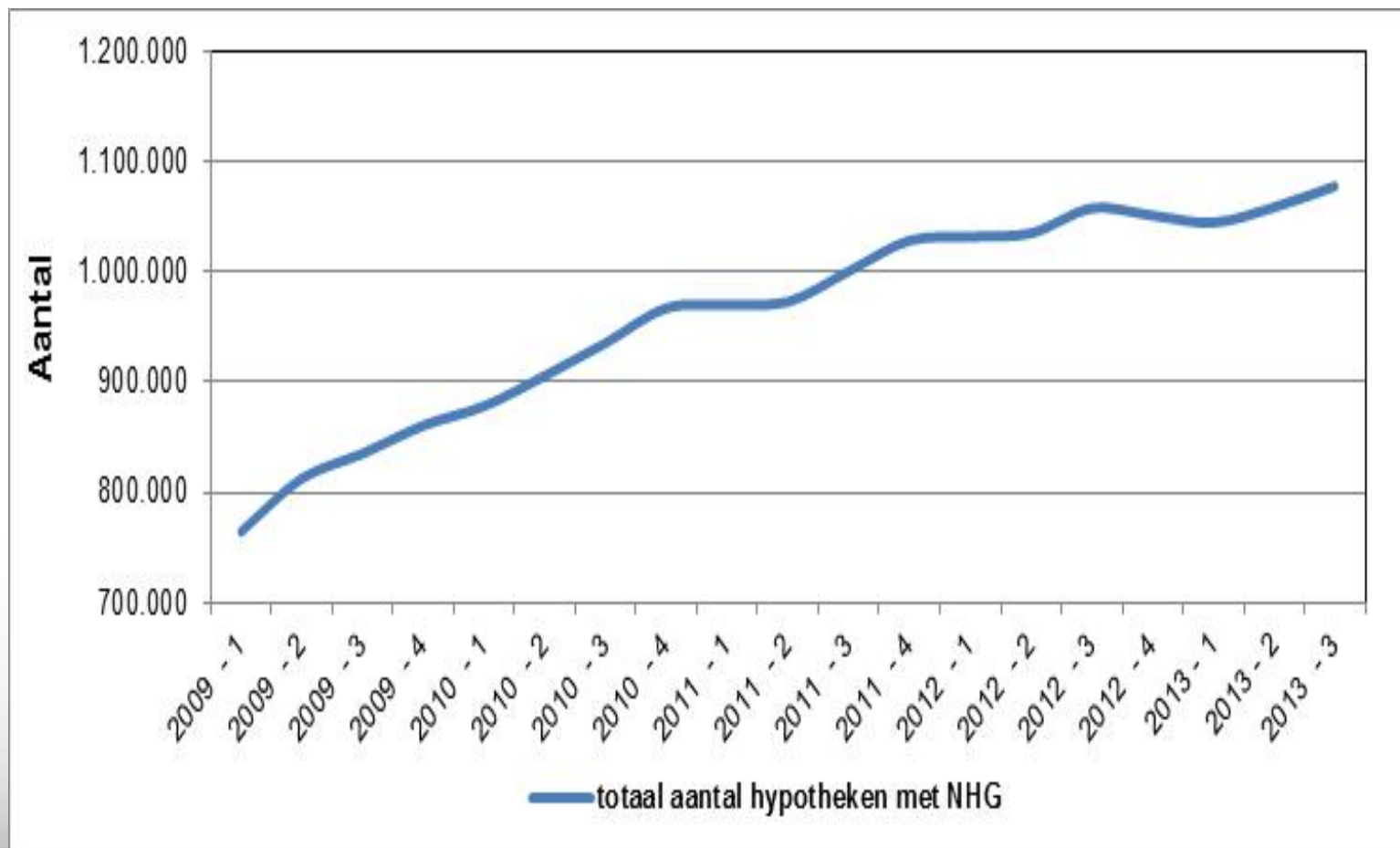
Belang geldgevers bij NHG

- Degelijke financiering (incl. vermogensopbouw)
- Hypotheekproductie niet verder afgenomen
- Hypotheken met NHG zijn te securitiseren (risicoreductie door borg bij restschuld)





Totaal aantal hypotheeken met NHG, 2009-2013 Q3





Omgevingskenmerken 2012

Klanten NHG

▪ Gemiddelde leeftijd klanten NHG (aankoop)	33
▪ Gemiddelde leeftijd klanten NHG (kwaliteitsverbetering)	42
▪ Gemiddeld inkomen klanten NHG (aankoop)	€49.000
▪ Gemiddeld inkomen klanten NHG (kwaliteitsverbetering)	€47.000

Cijfers woningmarkt

▪ Eigenwoningbezit	60%
▪ Aantal koopwoningen	4.360.000
▪ Aantal transacties	117.000
▪ Gemiddelde prijs	€240.000
▪ Aantal transacties onder NHG-kostengrens (€320.000)	99.000
▪ Waarvan afgesloten met NHG-hypoteek	88%

Cijfers hypotheekmarkt

▪ Gemiddelde leensom NHG (aankoop)	€176.000
▪ Gemiddelde leensom alle hypotheke	€260.000
▪ Totaal uitstaande hypotheekschuld	€647 mrd





Toekomst van de NHG

Keuze voor het bereik van de NHG

Hoe om te gaan met renovatie en restschulden

**Keuze voor wel of geen selectie van
doelgroepen; alleen starters of ook
doorstromers**

**Betekenis van de introductie van een lage LTV
voor de inzet van de NHG**

