



Jaarverslag 2022



VOORWOORD

2022 was opnieuw een jaar met ingrijpende gebeurtenissen. De oorlog in Oekraïne, de daarmee samenhangende sterke stijging van de energieprijzen, de hoge inflatie, de gestegen hypotheekrente, de stikstofcrisis, de aanhoudende woningschaarste en halverwege het jaar de eerste tekenen van dalende huizenprijzen. De eerste maanden van het jaar hadden we ook nog te maken met de nasleep van Corona, die nog zorgde voor een lockdown. Stuk voor stuk ontwikkelingen die van invloed zijn op het leven van de consument op de woningmarkt, onze medewerkers en op de partijen met wie we samenwerken.

Deze ontwikkelingen hebben gelukkig niet geleid tot een groei van betalingsachterstanden. Voor NHG was het wel zaak om werk te maken van het verbeteren van de mogelijkheden op woningbehoud. Met de pilot Respijt op Maat zijn we erin geslaagd om de waarde van NHG te verbreden op de momenten waarop we van betekenis kunnen zijn voor consumenten in de knel. Met wat we hieruit leren willen we in 2023 nieuwe standaarden gaan neerzetten die consumenten helpen hun woning te behouden.

Dat is een van de zaken waar we trots op zijn. Maar ook de stappen die we hebben gezet voor duurrenders, richtlijnen voor het stroomlijnen en verbeteren van de erfpacht- en kortingsconstructies en tot slot op de financieringsoplossing die we samen met SVn bieden voor verduurzaming door VvE's.

Voor onze dienstverlening kregen we opnieuw een hoge score van de klanten, die zich goed geholpen voelen. Daar zijn we ontzettend blij mee. Dat we daarin slagen komt ook door onze intensieve samenwerking met onze ketenpartners; we vinden elkaar steeds meer in de inhoud en in de manier waarop we dat proberen te doen. Goed ook om te melden is dat we in 2022 tot een overeenkomst met de Belastingdienst zijn gekomen over onze belastingplicht en de naheffing over voorgaande jaren. Het geeft voldoening dat dit complexe traject is afgerond. Hierdoor gaat inmiddels meer dan de helft van de borgtochtprovisie naar de Rijksoverheid in de vorm van belasting en achtervangvergoeding, dit nemen we mee in de evaluatie in 2023.

NHG is een organisatie van mensen, dat kunnen we niet genoeg benadrukken. Onze mensen maken het verschil. Dat heeft alles te maken met een hoge betrokkenheid en inzet. Het is die combinatie van hard werken en plezier, aan complexe en ingewikkelde opgaven en inspiratie vinden in onze maatschappelijke visie (lees ook de portretjes die we in het jaarverslag hebben opgenomen) en de manier waarop we dat doen.

Met de komst van Roald van der Linde als medebestuurder en Gabriëlle van Veen als manager ontwikkeling is het MT ook weer compleet en is er een flinke dosis kennis en ervaring bijgekomen rond de Rijksoverheid en politiek.

De hectiek op de woningmarkt zal ook in 2023 nog lang niet over zijn. De wereld om ons heen stelt ons elke dag weer voor nieuwe uitdagingen en dilemma's. Wij staan klaar om door samenwerking klanten te helpen en de woningmarkt te verbeteren. Wij gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis, waarin je kunt blijven wonen ook als het tegenzit.

We wensen je veel leesplezier.

Carla Muters & Roald van der Linde





INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
------------------	----------

1 BESTUURSVERSLAG	6
--------------------------	----------

1.1 Resultaten financiën	6
1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties	6
1.1.2 Beroep op het fonds	11
1.1.3 Ontwikkelingen van het fonds	14
1.2 Samen met de markt, voor verantwoorde woonfinanciering	17
1.2.1 Prioriteiten 2022 en een doorkijk naar 2023	17
1.2.2 NHG-organisatie in 2022	22
1.2.3 Blik vooruit: waarde blijven toevoegen voor de klant en maatschappij	33

2 CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE	36
---	-----------

3 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	40
--	-----------

3.1 Statutaire positie	40
3.2 Corporate governance	40
3.3 Samenstelling	41
3.4 Auditcommissie	42
3.5 Remuneratiecommissie	45
3.6 Reguliere taken	46
3.6.1 Vergaderingen	46
3.6.2 Tweedaagse	46
3.6.3 Stakeholders	46
3.6.4 Toezicht	46
3.6.5 Goedkeuringsbesluiten	47
3.6.6 Advisering aan de RvB	48
3.6.7 Aandachtspunten RvC voor 2023	48
3.7 Tot slot	48



4	JAARREKENING 2022	49	4.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	75
4.1	Balans (na resultaatbestemming)	50	4.8.1 Borgtochtprovisie	75
4.2	Staat van baten en lasten	52	4.8.2 Baten uit beleggingen	75
4.3	Kasstroomoverzicht	53	4.8.3 Regres	75
4.4	Algemene toelichtingen	54	4.8.4 Achtervangvergoeding Rijk	76
4.4.1	Activiteiten	54	4.8.5 Uitkering verliesdeclaraties	76
4.4.2	Vestigingsadres	54	4.8.6 Exploitatiebaten	76
4.4.3	Schattingen	54	4.8.7 Personeelskosten	76
4.4.4	Toelichting op het kasstroomoverzicht	54	4.8.8 Overige exploitatiekosten	77
4.5	Waarderingsgrondslagen	54	4.8.9 Kosten accountantsorganisatie	78
4.5.1	Algemeen	54	4.8.10 Venootschapsbelasting	78
4.5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	55	4.8.11 Begroting exploitatie 2022	79
4.5.3	Schattingswijzigingen	56	4.8.12 WNT verantwoording 2022	79
4.5.4	Financiële instrumenten	56	4.8.13 Resultaatverdeling 2022	82
4.5.5	Immateriële vaste activa	56	4.8.14 Transacties met verbonden partijen	82
4.5.6	Materiële vaste activa	57	4.8.15 Gebeurtenissen na balansdatum	82
4.5.7	Financiële vaste activa	57	4.8.16 Ondertekening	82
4.5.8	Voorraad woningen	57	5 OVERIGE GEGEVENS	83
4.5.9	Vorderingen	57	5.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	83
4.5.10	Leasing	57	5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83
4.5.11	Liquide middelen	58	6 OVER DE STICHTING	90
4.5.12	Garantievermogen	58	6.1 Oprichting	90
4.5.13	Voorzieningen	58	6.2 Juridisch kader	90
4.5.14	Pensioenen	58	6.3 Achtervangfunctie	91
4.5.15	Schulden	58	6.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's)	91
4.5.16	Baten en lasten	59	6.5 Corporate Governance	91
4.5.17	Bijzondere waardeverminderingen	60	7 BIJLAGEN	92
4.5.18	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten	61	7.1 Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad van Bestuur	92
4.5.19	Belastingen	61	8 BEGRIPPENLIJST	94
4.5.20	Bepaling reële waarde	61		
4.5.21	Verbonden partijen	62		
4.5.22	Gebeurtenissen na balansdatum	62		
4.6	Risico's financiële instrumenten	62		
4.6.1	Kredietrisico	62		
4.6.2	Rente- en kasstroomrisico	62		
4.6.3	Liquiditeitsrisico	63		
4.6.4	Concentratierisico	64		
4.6.5	Reële waarde	64		
4.7	Toelichting op de balans	65		
4.7.1	Vaste activa	65		
4.7.2	Vlottende activa	68		
4.7.3	Garantievermogen	70		
4.7.4	Pensioenvoorziening	70		
4.7.5	Vlottende passiva	70		
4.7.6	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	71		

1 BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag vind je de resultaten en ontwikkelingen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het verslagjaar 2022. We starten met de resultaten in het afgelopen jaar. Vervolgens zetten we uiteen welke stappen NHG in 2022 heeft gezet om haar ambities te realiseren. Ook schetsen we de ontwikkeling van de organisatie in 2022 en beschrijven we hoe ons risicobeheer deze zaken ondersteunt. Ten slotte kijken we in dit bestuursverslag ook vooruit naar onze prioriteiten in 2023.

1.1 RESULTATEN FINANCIËN

In deze paragraaf belichten we de financiële resultaten van NHG in 2022: de instroom van het fonds, de uitstroom van het fonds en de ontwikkeling van het fondsvermogen. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal nieuw verstrekte leningen met NHG (paragraaf 1.1.1). De uitstroom van het fonds wordt beïnvloed door de verschillende manieren waarop een beroep op het fonds wordt gedaan (paragraaf 1.1.2). Samen bepalen zij (mede) de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3). Aan de hand van deze financiële resultaten stippen we ook de ontwikkelingen in de woningmarkt aan.

1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

Daling aantal nieuw verstrekte garanties

In 2022 daalde het aantal nieuw verstrekte garanties met 18% naar 101.410 (2021: 123.403). Het aantal nieuw verstrekte garanties was hoger dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2022-2027. Deze prognose ging uit van 90.000 hypotheekgaranties in 2022.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG

2013		101.834
2014		116.113
2015		135.370
2016		118.675
2017		117.779
2018		111.446
2019		120.445
2020		132.021
2021		123.403
2022		101.410

De NHG-kostengrens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) is per 1 januari 2022 verhoogd van € 325.000 naar € 355.000. De NHG-kostengrens met investeringen in EBV steeg van € 344.500 naar € 376.300.

Ontwikkeling NHG-marktaandeel

Het NHG-marktaandeel wordt gedefinieerd als 'het aandeel van met NHG gefinancierde woningen in het totale aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen onder de kostengrens zonder EBV-investeringen'. In 2022 was dat aandeel 62% (2021: 67%).

Het NHG-marktaandeel wordt met name beïnvloed door de volgende factoren:

1. de waarde van NHG als vangnet in de perceptie van de woningeigenaar; hypotheekadviseur en geldverstrekker;
2. het hypotheekrentevoordeel van NHG;
3. de hoogte van de borgtochtprovisie voor NHG;
4. het aandeel gekochte woningen binnen de kostengrens van alle woningaankopen;
5. het aandeel woningaankopen door beleggers binnen de NHG-kostengrens;
6. lagere maandlasten bij aflossingsvrije box 3-leningen, die niet met NHG kunnen worden afgesloten.

Tot en met april 2022 was het NHG-marktaandeel circa 60%, maar vanaf mei tot en met december nam het marktaandeel geleidelijk steeds verder toe vanwege een combinatie van enkele van de bovenstaande factoren: minder aflossingsvrije 'box 3'-leningen, minder woningaankopen door beleggers en de dalende huizenprijzen waardoor het aandeel woningen die binnen de kostengrens werden verkocht toenam.

De hoogte van de borgtochtprovisie was in 2022 0,6%. (2021: 0,7%)

Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een NHG-lening met een loan-to-value (LTV: de hoogte van de lening in relatie tot de woningwaarde) van 100% was in 2022 gemiddeld 0,39 (2021: 0,45) procentpunt. Aan het einde van 2022 was dit voordeel 0,47 procentpunt. Het rentevoordeel is hier gedefinieerd als 'het gewogen gemiddelde verschil tussen de tienjaars annuïtaire rentetarieven met en zonder NHG'. De daling van het rentevoordeel vanaf 2015 wordt onder andere veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheekleningen vanwege de dalende maximale LTV en de stijgende huizenprijzen van de afgelopen jaren.

2022 VOLGENS:

SAFIEK MOHAMEDHOESEIN, ICT- & BUSINESSARCHITECT



“
Eén oefening
raakte me echt:
professioneel
roddelen
”

Hoogtepunt?

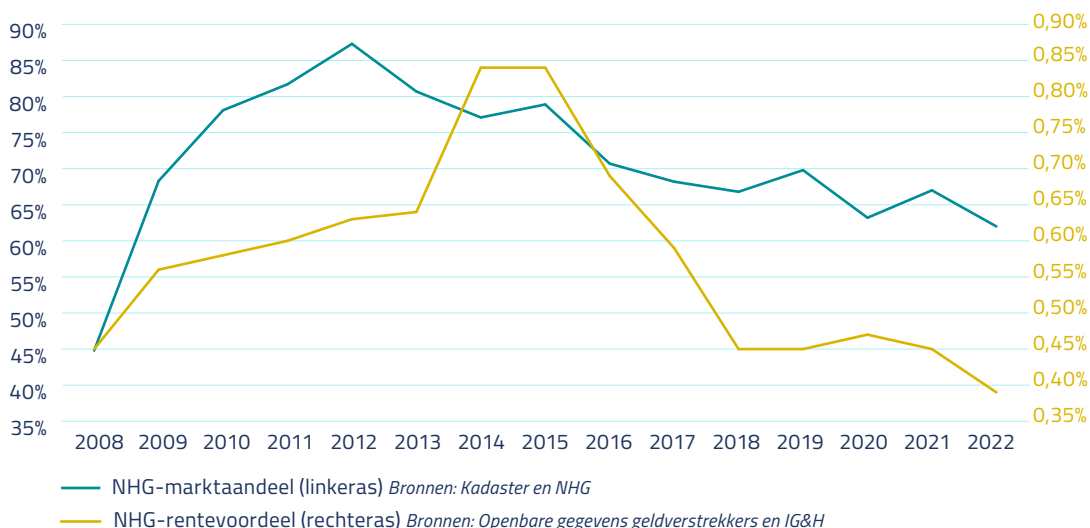
De teamdag met de ICT-experts en onze leidinggevende, die in het teken stond van het verbeteren van het teamgevoel en de onderlinge samenwerking. Na die dag weten we veel beter dat we echt afhankelijk zijn van elkaar en is die samenwerking merkbaar verbeterd. Eén oefening raakte me echt: 'professioneel roddelen' waarin teamleden mij positieve feedback gaven. Daarnaast kijk ik met een goed gevoel terug op het opnieuw inrichten van het NHG-kantoor, zodat medewerkers van NHG na de lockdown hybride konden gaan werken. In het laatste kwartaal zijn we begonnen met de nieuwe IT-architectuurvisie van NHG en hebben we gesprekken gevoerd met onze ketenpartners om te achterhalen hoe zij de ICT-dienstverlening ervaren, en welke wensen zij hebben. Dat loopt door in 2023.

Wat wens je de markt toe in 2023 en wat wordt jouw bijdrage daaraan?

Duidelijk is geworden uit die gesprekken dat er wensen liggen tot uitbreiding van het serviceniveau buiten kantooruren. De meeste geldverstrekkers hebben al voorgesorteerd op de wereld waarin een consument tijd- en plaatsonafhankelijk zelf zijn hypotheekaanvraag kan voorbereiden. Dan willen ze dat onze toetssoftware op ieder moment van de dag beschikbaar is en ook dat in een SLA (service level agreement) duidelijk wordt aangegeven wat er mogelijk is bij een grote storing buiten kantooruren. Ik zie het als een van mijn belangrijkste activiteiten dit jaar om daarover na te denken hoe we dit voor elkaar kunnen krijgen en hoe we dat vervolgens moeten gaan inrichten.

NHG garandeert een eventuele restschuld van een lening voor de geldverstrekker en scheldt onder voorwaarden de restschuld van de geldnemer kwijt. Ook zet NHG zich in voor behoud van de woning door de woningeigenaar bij life events zoals relatiebeëindiging, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en het overlijden van een partner. Voor veel geldnemers betekent dit meerwaarde.

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL ONDER DE KOSTENGRENS



Daling aantal garanties verstrekt voor woningaankoop

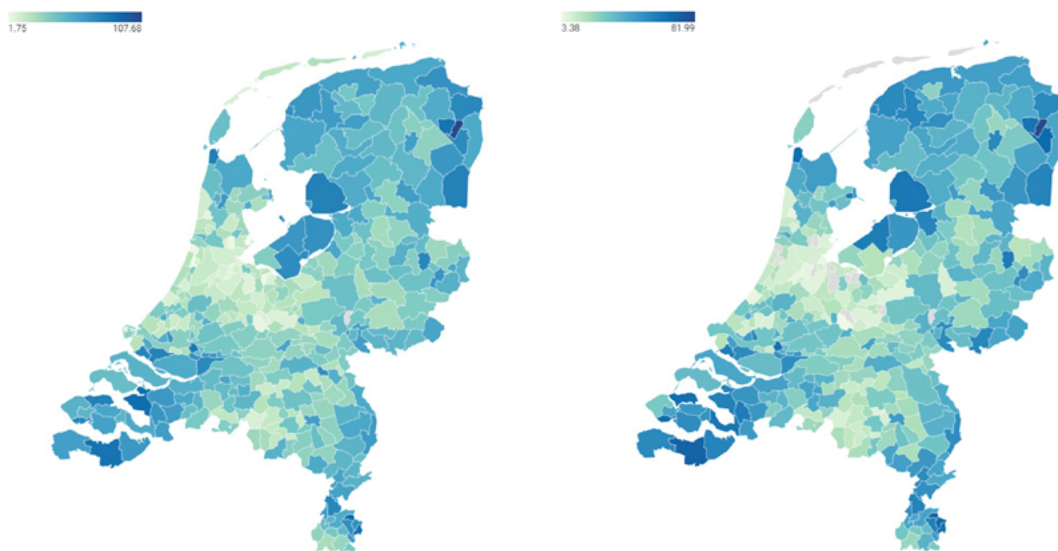
Het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning daalde in 2022 met 25% naar 57.113 (2021: 75.855). Deze daling kan grotendeels verklaard worden doordat door de maand-op-maand stijging van de huizenprijzen in de eerste zeven maanden van het jaar steeds meer verkochte woningen een koopsom boven de kostengrens hadden. Daarnaast werden 44.297 overige garanties geregistreerd (2021: 47.548), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering. Voor deze overige garanties geldt dat de borgtochtprovisie alleen over het eventueel aanvullende leningbedrag wordt betaald.

Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2022 is € 19,1 miljard (2021: € 23,8 miljard).

Regionale verschillen nieuwe garanties

Begin 2022 was er met ruim 21% nog sprake van een zeer sterke jaar-op-jaar stijging van de prijzen van bestaande woningvoorraad in Nederland. Ultimo 2022 was de stijging minder dan 2%. Er waren grote regionale verschillen in prijsontwikkeling en aantallen woningtransacties. Deze leidden tot een verandering van het aantal door particulieren met een hypotheek gefinancierde aankopen van bestaande woningen binnen de NHG-kostengrens in de bevolking van een gemeente, zoals blijkt uit de volgende kaarten.

AANTAL HYPOTHEKEN BINNEN DE KOSTENGRENS PER 10K INWONERS



Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2021 (maart t/m november).

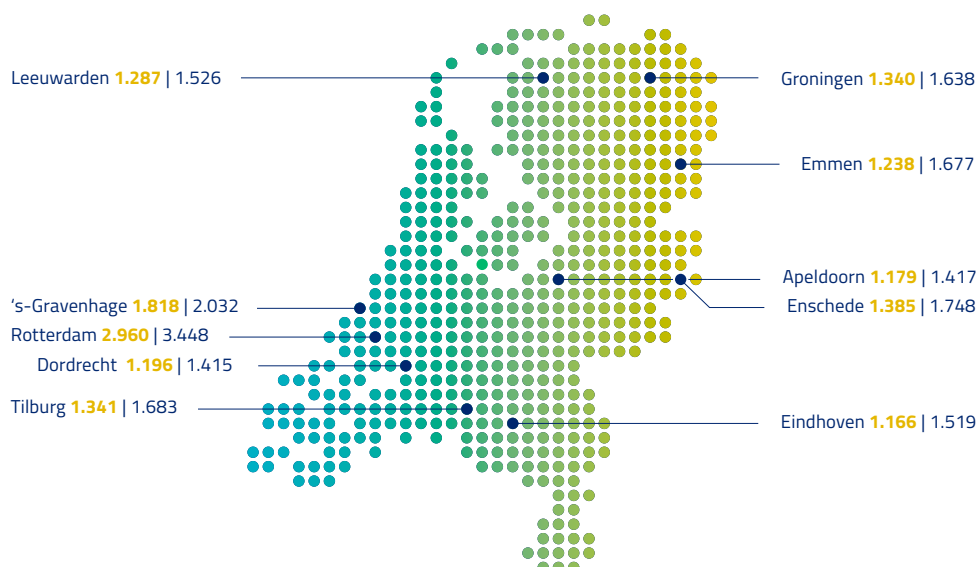
Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2022 (maart t/m november).

Vanwege de zeer sterke stijging van de huizenprijzen, met name buiten de Randstad en zeker in het begin van het jaar 2022, zagen we de toegang tot verantwoorde woningfinanciering vooral voor (jonge) koopstarters in het gedrang komen. Dit komt omdat de NHG-kostengrens wordt vastgesteld op basis van de recente historische ontwikkeling van de gemiddelde koopsom van transacties van bestaande woningen in Nederland. Sinds de start van NHG in 1995 stegen de prijzen in Limburg met 229%, terwijl de toename in Amsterdam 569% bedroeg, ofwel bijna 2,5 keer zo snel.

In 2022 was het aantal nieuwe garanties 21.993, ofwel bijna 18% lager dan in 2021. Deze afname deed zich door hele land voor.

TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

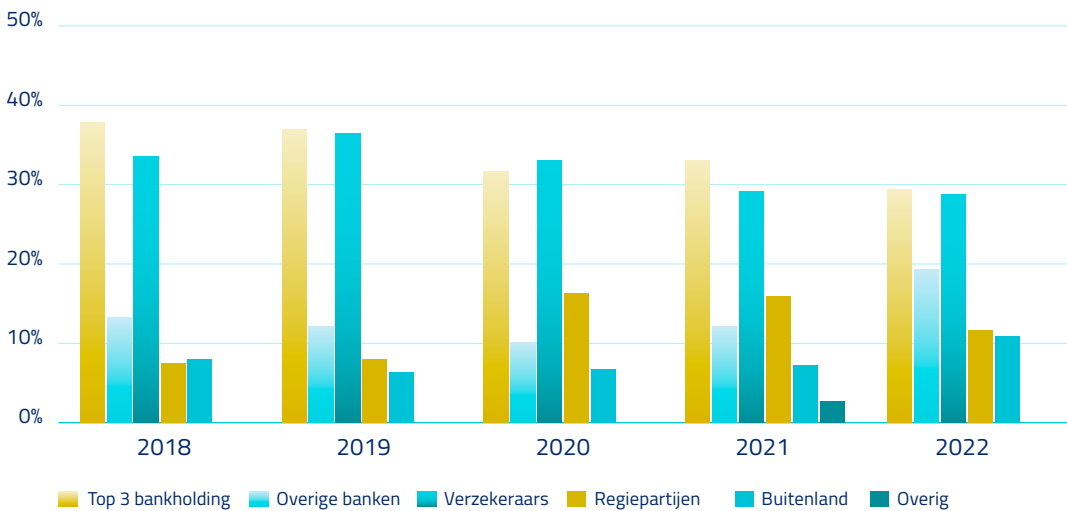
Cijfers 2022 | 2021



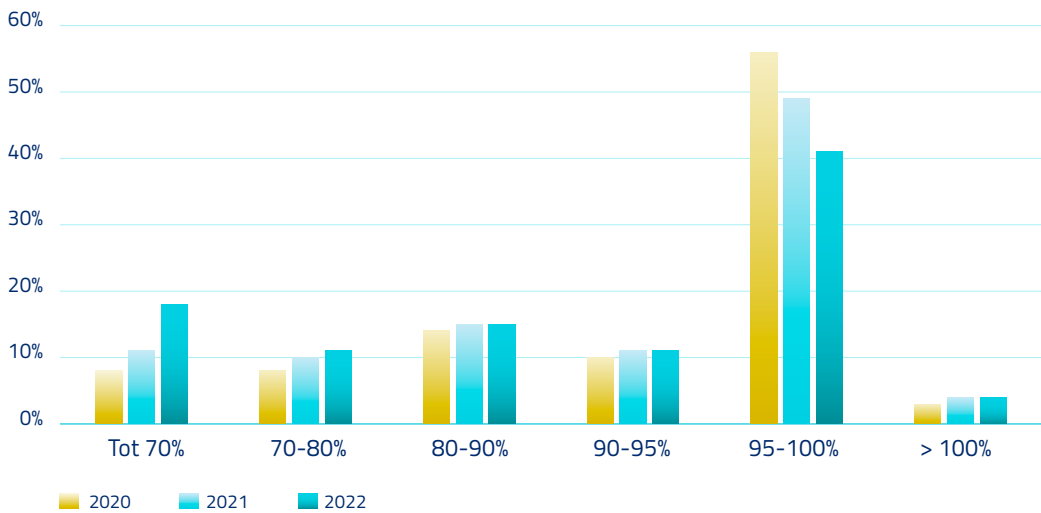
Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

Ongeveer 70% van alle leningen met NHG wordt verstrekt door tien geldverstrekkers. Het aandeel van de banken is toegenomen ten koste van het aandeel van de verzekeraars.

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING



Consumentbehoefte aan zekerheid blijkt uit LTV-verdeling in NHG-portefeuille

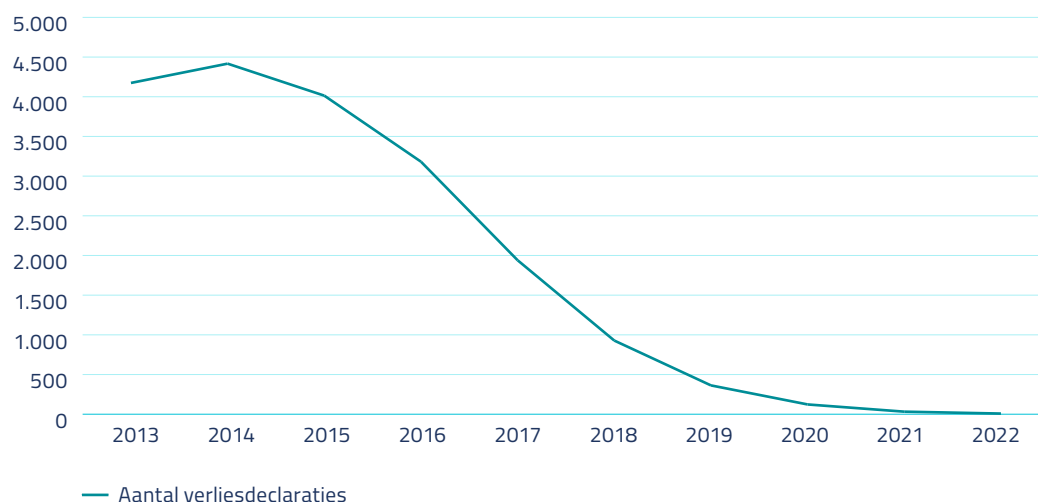
In 2022 was de gemiddelde LTV voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 86% (2021: 89%). In 71% (2021: 79%) van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.

1.1.2 Beroep op het fonds

Forse daling van het aantal verliesdeclaraties en het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag

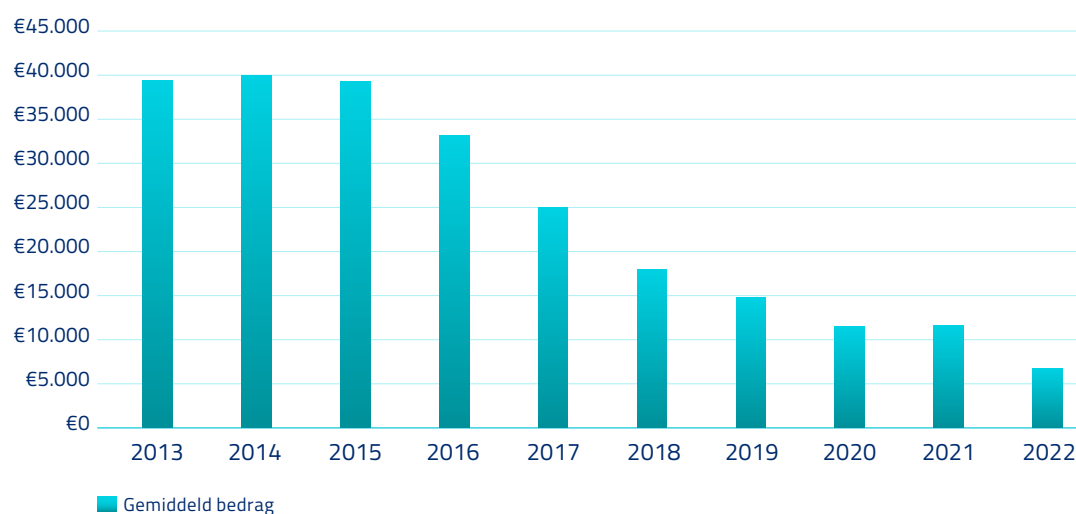
De daling van het aantal verliesdeclaraties heeft zich in 2022 voortgezet en was ruim 70% ten opzichte van 2021. Vanwege de gestegen huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in vrijwel alle gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. NHG ontving in het verslagjaar in totaal 8 (2021: 37) verliesdeclaraties, die allemaal (2021: 32) geheel of gedeeltelijk zijn gehonoreerd.

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de staat van baten en lasten 2022 is een bedrag van € 0,1 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2021: € 0,3 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2022-2027 (€ 1,3 miljoen). Dit hangt vooral samen met de in de afgelopen jaren sterk gestegen huizenprijzen waardoor vrijwel geen restschulden ontstaan. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties lager dan verwacht. In 2022 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 6.787 (in 2021: € 11.558). Dit wordt getoond in de navolgende figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR

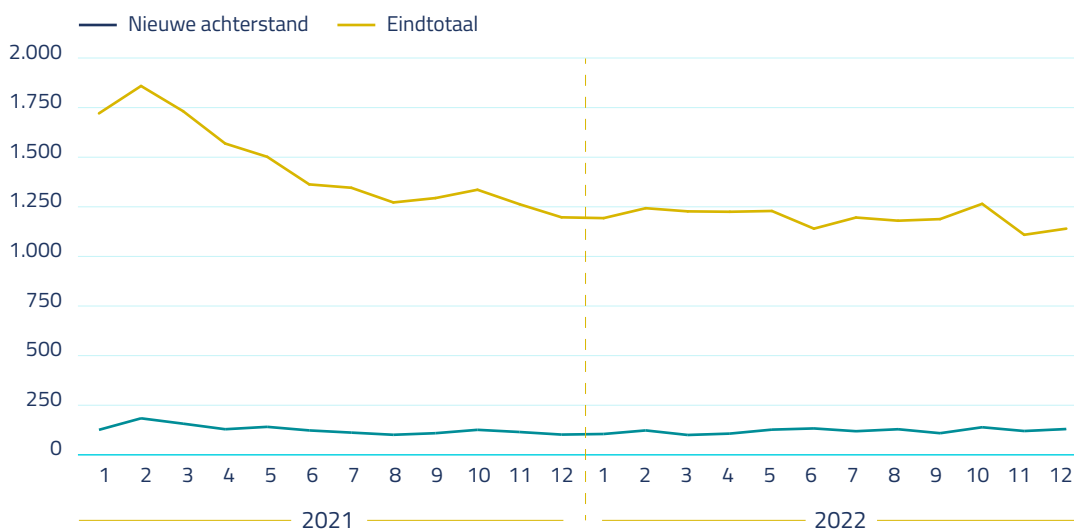


Aandacht voor woningbehoud

In het eerste half jaar van 2022 was nog duidelijk sprake van een overspannen woningmarkt. In de tweede helft zagen we de markt stabiliseren. In zo'n markt, zou de indruk kunnen bestaan dat het niet zinvol is voor NHG om in te zetten op woningbehoud, want bij verkoop van de woning ontstaat vrijwel geen verlies. Ook in 2022 is verkoop van de woning niet altijd de beste keuze. Immers, hoe groot is de kans dat consumenten die hun woning moeten verkopen een nieuwe woning vinden voor een maandlast die lager of tenminste gelijk is aan hun huidige maandlast. Daarom blijft NHG zich onveranderd hard maken voor woningbehoud.

In 2022 heeft NHG bij relatiebeëindiging, samen met de geldverstrekker, 4.076 consumenten geholpen om in hun woning te blijven wonen zoals zij wilden. Dit door, conform de Voorwaarden & Normen, de lening voor het uitkoopbedrag tegen beheercriteria te verhogen. Hiernaast zijn 379 consumenten geholpen met woningbehoud door in hun specifieke consumentensituatie af te wijken van de Voorwaarden & Normen. Dit was mogelijk omdat de geldverstrekker een explain onderbouwing aanleverde waaruit bleek dat de afwijking van de Voorwaarden & Normen in de specifieke klantsituatie een verantwoorde en betaalbare oplossing was.

INSTROOM ACHTERSTANDEN 2021-2022



De instroom van klanten met een nieuwe achterstand is stabiel. Daarnaast zetten geldverstrekkers primair hun eigen oploskracht in om klanten te helpen met woningbehoud. Dit varieert van een goed gesprek tot het herstructureren van de hypothecaire geldlening. Bij een beperkt aantal klanten (29) was de ondersteuning van NHG nodig bij de inzet van een coaching traject.

Zekerheid voor consumenten: vangnetfunctie in financieel moeilijke tijden

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de consument in aanmerking komt voor kwijtschelding. NHG biedt een vangnetfunctie voor consumenten die hun lening door een overmachtssituatie niet meer kunnen betalen. Dit vangnet is een belangrijk onderdeel van NHG en beperkt de financiële risico's van eigenwoningbezit. Als de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van NHG geen schuld heeft aan de onvermijdelijke verkoop én volledig heeft meegewerkt aan verliesbeperking, zal NHG tot kwijtschelding overgaan. Kwijtschelding kan plaatsvinden als de woningeigenaar de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen vanwege relatiebeëindiging, niet-verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

Voorwaarden voor kwijtschelding

NHG kan onder bepaalde voorwaarden de restschuld kwijtschelden. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de consument volgens NHG voldoen aan de volgende criteria.

1. De consument is 'te goeder trouw'

De persoonlijke situatie van de consument is veranderd door één of meer van deze situaties:

- Relatiebeëindiging
- Niet-verwijtbare inkomensdaling
- Arbeidsongeschiktheid
- Overlijden partner

2. Daarnaast heeft de consument volledig meegewerkt.

Dit houdt in dat de consument:

- er alles aan doet om de restschuld zo veel mogelijk te beperken. Dit betekent dat de consument zich moet inspannen om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. De consument heeft geen eigen inkomsten of vermogen meer waarmee het verlies voorkomen of beperkt kan worden.
- de woning voor en tijdens het verkooptraject goed heeft onderhouden.
- de woning voor een zo hoog mogelijk bedrag heeft proberen te verkopen.

Rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling

In 2022 liep er één rechtszaak over de kwijtscheldingsregeling. Deze zaak is inmiddels afgerond.

Ontvangen klachten

In 2022 heeft NHG 9 klachten ontvangen (2021: 13). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Beroep op hardheidsclausule

Op basis van de hardheidsclausule kan NHG besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aanschaf van een woning. In 2022 is de hardheidsclausule bij 10 aanvragers toegepast (2021: 12) en kwamen zij ondanks het niet voldoen aan de Voorwaarden & Normen toch in aanmerking voor een verantwoorde financiering.

Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht

Om ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen te kunnen ondersteunen, voert NHG actief beleid om verliezen te beperken en op die manier het fonds gezond te houden. Dit beleid gaat vooral in op bewaking van veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht van NHG.

Op veilingen bewaakt NHG de opbrengst van woningen. Als een niet-reële opbrengst dreigt, kan NHG besluiten de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid bij het veilen van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor NHG leidt.

NHG is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2022 zijn 3 (2021: 3) woningen op de veiling aangekocht. Er werden geen eerder door NHG op de veiling verworven woningen verkocht (2021: 5). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog 6 woningen in eigendom (2021: 3).

Vanwege de uitoefening van het regresrecht ontving NHG in 2022 in totaal € 5,9 miljoen van verliesdeclaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2021: € 6,8 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen waarop de regresinkomsten betrekking hebben zijn deze inkomsten beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. Bovendien kent NHG een maatschappelijk doel en is er geen winstoogmerk. Dit betekent in de praktijk dat NHG de individuele omstandigheden van de consument meeneemt in de afweging wat in redelijkheid is terug te vorderen.

1.1.3 Ontwikkelingen van het fonds

Toename garantievermogen

In 2022 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.634 miljoen (2021: € 1.608 miljoen). Dit laat zich verklaren doordat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2022 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 101 miljoen (2021: € 144 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 0,1 miljoen (2021: € 0,3 miljoen).

Dit resultaat is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2022-2027. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot € 1.641 miljoen. Het resultaat is lager dan verwacht doordat bij het opstellen van de prognose nog geen rekening kon worden gehouden met de vennootschapsbelastingplicht, die in 2022 is ingegaan. De opbouw van het garantievermogen maakt het NHG mogelijk om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. Daarnaast is NHG door de huidige hoogte van het garantievermogen ook in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote aantallen verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

2022 VOLGENS:

RENÉ VAN HILTEN, KLANTMANAGER OPERATIONS



Ik kijk op veel dingen met plezier terug.

Ik denk aan het bekender maken van Verzoek Uitzondering in Beheer (VUB), Respijt Op Maat (ROM) en het opzetten van kennissessies. Bij de VUB draait het om ingrijpende veranderingen in het leven van een consument, zoals bijvoorbeeld scheiding.

Met de beheertoets kun je aantonen of herstructurering van de lening een optie is. Maar een negatieve uitslag hoeft nog niet te betekenen dat er niets mogelijk is. Overleg altijd met ons en wellicht kan de lening toch verantwoord (deel aflossingsvrij box 3?) voortgezet worden met behulp van het indienen van een Verzoek Uitzondering in Beheer (VUB).

Door kennissessies te organiseren bij geldverstrekkers maken we dit bekender en vergroten we onze toegevoegde waarde voor de consument.

Wat gun je de markt/de consument/ NHG in 2023 en wat wordt jouw bijdrage daaraan?

Ik maak me zorgen om wat er nu allemaal gebeurt in de markt: de hypotheekrente stijgt nog steeds, de huizenprijzen dalen, maar nog niet in verhouding. De energieproblematiek, de inflatie, het prijsplafond, de oorlog in Oekraïne. Duidelijk is dat het levensonderhoud ongelooflijk duurder is geworden.

De afgelopen jaren lag de focus bij geldverstrekkers vooral aan de voorkant (acceptatie) en niet aan de achterkant (bijzonder beheer). De druk bij afdelingen bijzonder beheer neemt weer toe. En daar is veel kennis op het gebied van woningbehoud en verliesbeperking in de afgelopen jaren vertrokken. Als ik daar vanuit NHG met kennissessies kan bijdragen om het voor de consument in een moeilijke situatie draaglijker te maken, is dat een mooie opgave voor 2023.



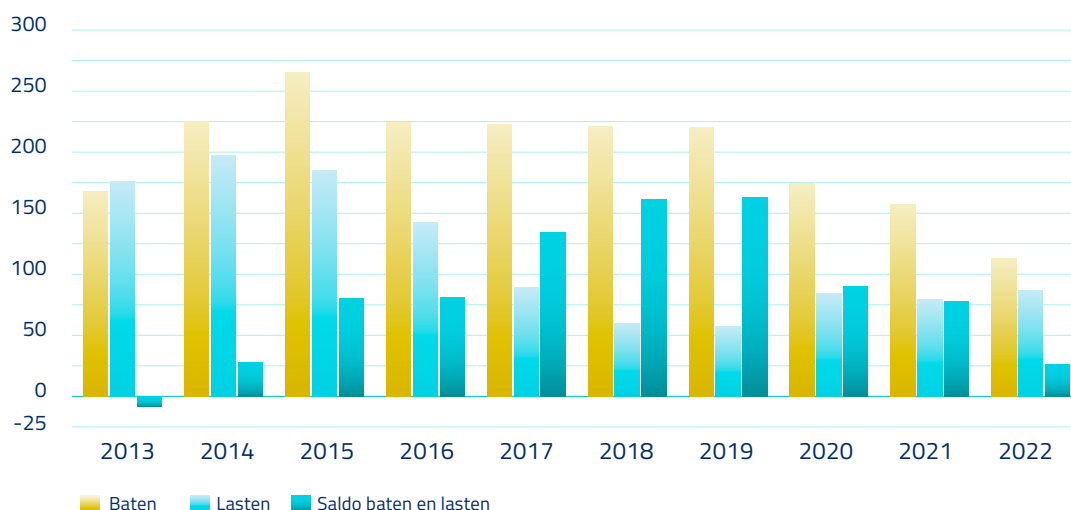
Een negatieve uitslag hoeft niet te betekenen dat er niets mogelijk is.



Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014, waarin € 182 miljoen werd uitgekeerd, gedaald naar € 0,1 miljoen in 2022.

De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 235 miljoen en daalde naar € 101 miljoen in lijn met de verlaging van de borgtochtprovisie en het NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

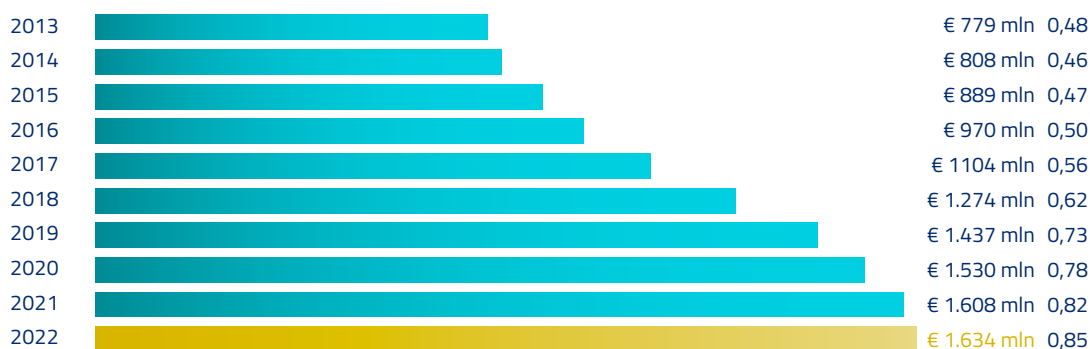
BATEN EN LASTEN NHG 2013-2022 (IN € MILJOEN)



Verbetering kapitaalratio

De kapitaalratio steeg in 2022 naar 0,85% (2021: 0,82%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen (2022: € 1,6 miljard) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. Het garantievermogen van NHG is de laatste jaren gestegen door de sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2015: van € 98 miljoen in 2016 tot € 0,1 miljoen in 2022.

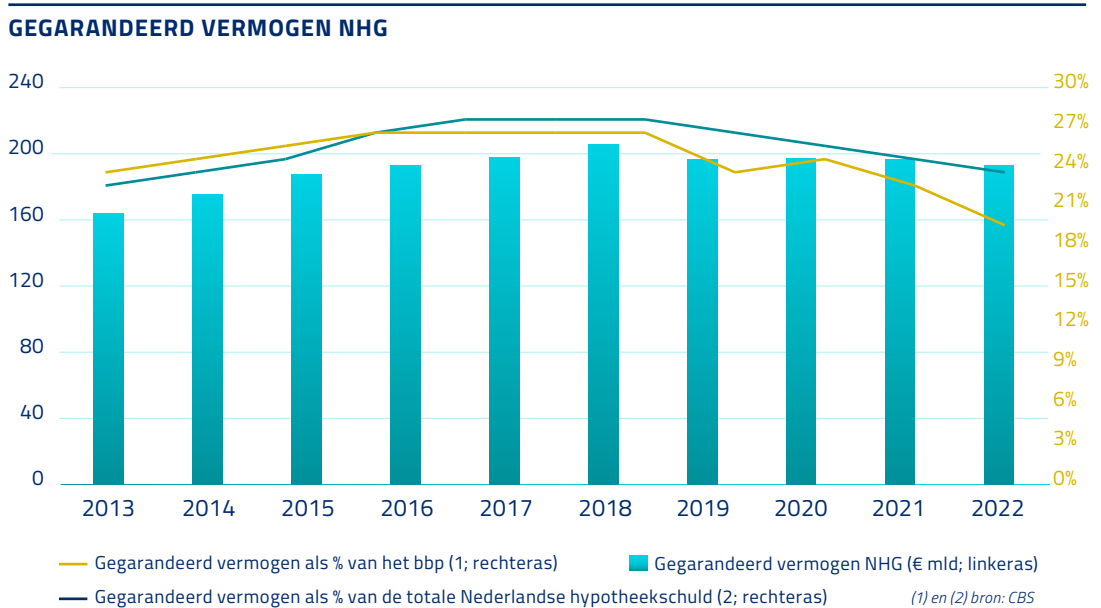
GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO



Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen betreft het bedrag aan hypotheekleningen waarvoor de stichting direct borg staat en bedraagt per eind 2022 € 193,2 miljard.

In de volgende grafiek zetten we het gegarandeerd vermogen NHG af tegen de totale hypotheekschuld en het bruto binnenlands product (bbp). Het bbp is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.



Het gegarandeerd vermogen geeft overigens niet het risico weer dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld met bijkomende kosten na gedwongen verkoop betreft.

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden, ervan uitgaande dat dit geen (negatieve) invloed heeft op de verkoopopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties (de payout-ratio = 100%). Eind 2022 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 4,9 miljard (2021: € 4,4 miljard).

Beleggingsportefeuille

De boekwaarde van de beleggingsportefeuille van NHG bedroeg eind 2022 € 1,6 miljard (2021: € 1,6 miljard). In 2022 realiseerde NHG een beleggingsresultaat van € 6,3 miljoen (2021: € 11,0 miljoen). Omdat NHG haar obligaties in de regel aanhoudt tot het einde van de looptijd, waardeert zij de beleggingen niet op marktwaarde maar op de geamortiseerde kostprijs. De marktwaarde van de beleggingen was eind 2022 € 0,2 miljard lager dan de boekwaarde als gevolg van de in 2022 sterk opgelopen rente. Omdat de jaarlijkse kasstroom vanuit de beleggingen de komende 5 jaar gemiddeld € 180 miljoen per jaar bedraagt en het aantal verliesdeclaraties laag is, hoeven er naar verwachting geen obligaties vroegtijdig te worden verkocht en wordt daardoor naar verwachting geen verlies als gevolg van de lagere marktwaarde gerealiseerd.

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van NHG, zoals vastgelegd in een beleggingsstatuut dat door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is goedgekeurd. NHG belegt uitsluitend in vastrentende waarden.

1.2 SAMEN MET DE MARKT, VOOR VERANTWOORDE WOONFINANCIERING

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is.

Dit komt onder andere tot uiting in de hypotheekgarantie. We bieden hiervoor:

- toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning
- hulp bij beheer en behoud van de woning
- een vangnet in kwetsbare situaties.

Dit doen we vanuit het belang van de consument.

Wij geven invulling aan deze strategie met een meerjarenplan 2020-2023 dat gestoeld is op de volgende vier strategische pijlers.

1. We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering.
2. We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
3. We jagen procesverbeteringen aan in de hypotheekketen.
4. We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud.

1.2.1 Prioriteiten 2022 en een doorkijk naar 2023

In 2022 lag de focus van NHG op de realisatie van woningbehoud, verbetering van de toegang tot de woningmarkt, verduurzaming van de woningvoorraad en het aanjagen van verbeteringen met data en digitalisering in de hypotheekketen.

We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen, ondernemers en senioren. Daarnaast houden we doorlopend in de gaten of andere consumentgroepen aandacht behoeven. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepaling in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het toekomstperspectief en werkelijke lasten van de consument.

Meer toegang tot woonfinanciering, maar altijd verantwoord

NHG zet zich in voor consumenten die tegen onnodige drempels aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek. We onderzoeken daarnaast nieuwe, zorgvuldiger manieren om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen, altijd met oog voor verantwoorde woningfinanciering. Daarbij kijken we naar het toekomstperspectief, betalingsgedrag en werkelijke woonlasten voor de consument.

NHG helpt specifieke doelgroepen

We richten ons op consumenten die het meest kwetsbaar zijn op het gebied van woningfinanciering: starters, mensen met een flexibel inkomen, ondernemers en senioren. In 2022 bestond de instroom van nieuwe hypotheeklen met NHG voor 81,5% uit deze doelgroepen.

Meest innovatieve hypotheekproduct 2022: pilot Duurhuur voor meer toegang voor starters

Begin 2022 is in samenwerking met Florius, BLG Wonen, Aegon, ING Bank en Vereniging Eigen Huis een pilot van start gegaan waarbij huurders met een hoge huurlast op basis van individueel beoordeelde explains in aanmerking kunnen komen voor financiering van een passende woning. De pilot is goed ontvangen door de markt en wordt gewaardeerd door financieel adviseurs. Het initiatief is uitgeroepen tot het meest innovatieve hypotheekproduct van 2022.

Meerdere consumenten hebben dankzij deze pilot in 2022 een woning kunnen kopen waar dat anders niet mogelijk was geweest. Maar de onrustige huis- en hypotheekmarkt, met sterk gestegen rentes, hebben nog niet gezorgd voor een goed volume.

Verantwoorde toepassing van erfpacht- en kortingsconstructies om wonen betaalbaar te maken

Het afgelopen jaar werd het nijpende woningtekort extra zichtbaar, met sterk gestegen huizenprijzen. Met name starters konden steeds moeilijker een eerste woning kopen. Erfpacht- en kortingsconstructies kunnen helpen om een woning betaalbaar te maken. Veel van deze constructies, waarbij iemand een woning koopt maar niet de grond of een korting krijgt op de woning, zijn echter ingewikkeld. Consumenten kunnen de mogelijke financiële gevolgen in de toekomst niet goed doorzien. Zo kunnen zij te maken krijgen met een sterke stijging van lasten zonder een reëel perspectief op doorstroming naar een nieuwe woning. Daarom heeft NHG zich in 2022 uitgebreid gebogen over deze constructies, vanuit het belang van een verantwoorde woningfinanciering voor de consument. Dit heeft geleid tot nieuwe kaders waar een erfpacht- of kortingsconstructie aan moet voldoen in combinatie met NHG. Die kaders gaan over transparantie, de vaststelling en ontwikkeling van de canon en over de verdeling van waardevermindering of -daling bij verkoop van de woning. Het merendeel van de actieve constructies hebben wij in goede samenwerking met de aanbiedende partijen hierop aangescherpt en verbeterd. We zetten hiermee een nieuwe marktstandaard voor verantwoord lenen en kopen met behulp van erfpacht- en kortingsconstructies.

Ambitie 2023

Ook in 2023 blijven we ons inzetten voor doelgroepen die barrières ondervinden bij toegang tot verantwoorde woningfinanciering. We gaan nog specifiek kijken hoe we consumenten ook bij de aankoop van een woning kunnen helpen en stimuleren om te investeren in energiebesparende maatregelen, zodat woonlasten ook op langere termijn duurzaam betaalbaar blijven. Dit jaar zetten we ook de pilot Duurhuur voort en sturen daar waar mogelijk bij, zodat de pilot ook in de huidige markt verantwoorde financieringsruimte biedt voor starters.

We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Samen met andere partijen in de financiële sector en het woondomein werken we hard aan het nakomen van de afspraken in het Klimaatakkoord. NHG zet in op verduurzaming van de woning bij verstrekking van een nieuwe hypotheek, maar ook wanneer consumenten al een hypotheek hebben afgesloten. We willen het eenvoudiger en aantrekkelijker maken voor consumenten om te verduurzamen bij aanschaf of onderhoud van hun woning. Dat draagt bij aan de afspraken in het Klimaatakkoord, maar verduurzaming zorgt ook voor een positief effect op de woningwaarde, een lagere energierekening en meer wooncomfort. Hiervoor is het belangrijk dat wij als sector samen optrekken om het proces van financiering van verduurzaming te vereenvoudigen en om nieuwe verduurzamingsproposities te ontwikkelen.

Positieve ontwikkeling verduurzamingscijfers

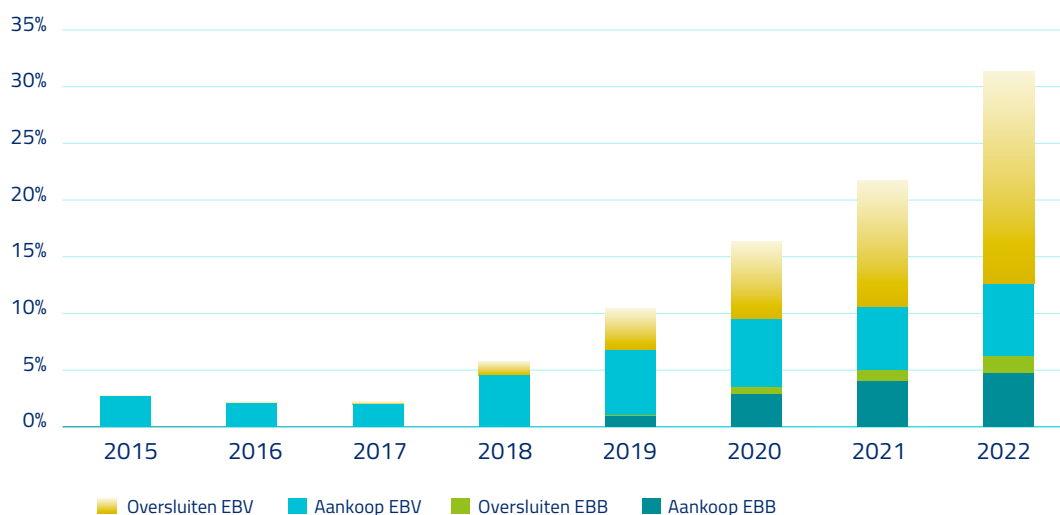
Sinds 2018 is het aandeel woningeigenaren dat energiebesparende maatregelen meefinanciert sterk toegenomen. Dit kwam in voorgaande jaren vooral door een sterke toename van verduurzaming bij oversluiten of verhogen van de hypotheek. In 2022 zagen we opnieuw een stijging in verduurzamingscijfers.

De groei in het aantal leningen met NHG waarin energiebesparende maatregelen werden meegefinancierd werd in 2022 vooral bepaald door bestaande klanten. Woningeigenaren die een aanvullende lening afsloten voor kwaliteitsverbetering kozen duidelijk vaker voor het energiezuiniger maken van de woning dan voor het realiseren van een verbouwing. Het aandeel groeide van 45% in 2021 naar 59% in 2022.

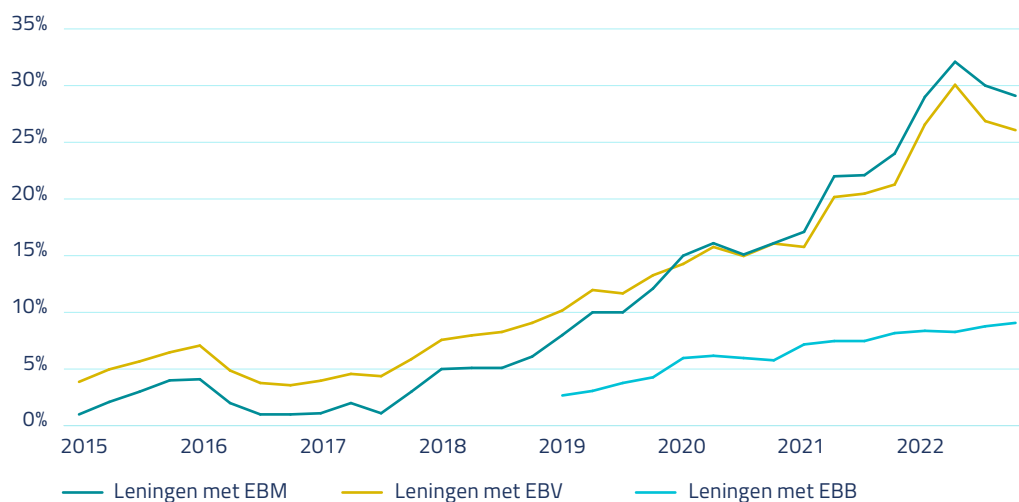
De stijging van het aandeel leningen waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd zagen we ook terug bij woningkopers. De hoge energierekening als gevolg van de energiecrisis zorgde voor

veel meer aandacht voor het energielabel bij de aankoop van een woning en de keuze van kopers om verduurzaming mee te financieren. Bij deze groep zagen we een stijging van 4% ten opzichte van 2021 (2022: 19% versus 2021: 15%). In totaal steeg het aandeel leningen met NHG waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd naar bijna 31%.

AANDEEL LENINGEN MET ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN



PERCENTAGE LENINGEN MET ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN



Belangrijke rol adviseurs in activeren klant

Hypotheekadviseurs hebben een belangrijke rol in het stimuleren van klanten om energiebesparende maatregelen mee te financieren. In ons continue online onderzoek onder nieuwe klanten gaf 61% aan dat het onderwerp werd besproken door de adviseur. Dat is een lichte stijging ten opzichte van 2021 waar dit aandeel lag op 58%. Steeds vaker nemen klanten zelf het initiatief om de adviseur hiernaar te vragen. De belangrijkste reden voor klanten om energiebesparende maatregelen mee te financieren was om de energierekening te verlagen (47%). Andere veelgenoemde redenen waren de al aanwezige verbouwingsplannen (41%) en de verwachte waardestijging van de woning (30%). Van de respondenten die aangaven dat zij geen energiebesparende maatregelen hebben meegefinancierd was de belangrijkste reden dat zij hiervoor geen lening wilden aangaan (32%) en alle financiële middelen nodig hadden voor de financiering van de woning (23%).

Desktoptaxatie bij het financieren van energiebesparende maatregelen

Om een drempel weg te nemen voor consumenten om energiebesparende maatregelen mee te financieren en vanwege de voordelen van desktoptaxatie maakte NHG het per 1 januari 2022 mogelijk om deze vorm van taxatie te gebruiken bij verduurzamingsmaatregelen. We zagen dat bijna 9% van NHG garanties met verduurzamingsmaatregelen in 2022 op basis van desktoptaxatie werd afgesloten. NHG gelooft in de toekomst van digitale waardebeoordeling en is tevreden over de resultaten die met desktoptaxaties worden bereikt.

NHG introduceert collectieve financieringsoplossing voor woningeigenaren in kleine VvE's

NHG heeft in 2022 een collectieve financieringsoplossing geïntroduceerd om de groep woningeigenaren in kleine Verenigingen van Eigenaren (VvE's) betere mogelijkheden te geven om te verduurzamen. Appartementseigenaren blijven met verduurzaming sterk achter bij eigenaren van eengezinswoningen. Dit hangt samen met het feit dat appartementseigenaren niet zonder hun burens of toestemming van de VvE energiebesparende maatregelen kunnen nemen, omdat het gaat om de schil en gemeenschappelijke delen van het gebouw. Voor kleine VvE's met minder dan 8 appartementen bood de markt geen collectieve financieringsoplossing. In totaal gaat het om een half miljoen woningeigenaren die onderdeel uitmaken van een kleine VvE.

NHG is een samenwerking aangegaan met SVn en introduceerde eind 2022 de 'Stimuleringslening kleine VvE met NHG'. Het betreft in eerste instantie een pilot voor de duur van drie jaar. Kleine VvE's kunnen hiermee een lening aangaan voor het nemen van energiebesparende maatregelen en aanpakken van achterstallig onderhoud. De borgstelling is bedoeld om appartementseigenaren extra zekerheid te bieden bij het aangaan van deze collectieve lening. Komend jaar zetten we ons in om gemeenten met grote aantallen kleine VvE's te stimuleren de lening beschikbaar te stellen.

Ambitie 2023

Woningseigenaren met een slecht energielabel lopen meer risico's om in een kwetsbare situatie terecht te komen. De hoge energielasten zetten de betaalbaarheid van de maandlasten onder druk, waardoor mensen een betaalachterstand kunnen oplopen. Bovendien daalt de waarde van deze woningen ten opzichte van woningen met een goed energielabel. Het gevolg is dat woningen minder gemakkelijk verkoopbaar zijn en het risico op restschuld wordt vergroot. Daarom zetten we ons in 2023 in om oplossingen te ontwikkelen die genoemde risico's op kwetsbaarheid bij deze woningeigenaren helpen voorkomen.

We jagen (proces)verbeteringen aan in de hypotheekketen

We trekken samen op met onze ketenpartners om ervoor te zorgen dat consumenten nog beter en sneller worden geholpen. We initiëren verregaande digitalisering van het hypotheekproces, ontsluiten steeds meer brondata en zoeken naar nieuwe manieren om consumenten van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data willen we bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële situatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie over hun woonfinanciering.

Op weg naar een efficiënter hypotheekproces met digitalisering en brondata

NHG wil dat consumenten sneller en beter worden geholpen wanneer zij een hypotheek afsluiten of een bestaande hypotheek wijzigen. In 2022 heeft NHG hieraan gewerkt door de toepassing van digitalisering en brondata verder te stimuleren. De Digitalisering Klantreis Beheer (DKB) stond hierbij, net als in 2021, centraal. In 2022 zijn er op onderdelen van de DKB goede stappen gezet door ketenpartners, zoals de implementatie van de afmeldservice bij veel partijen. Tegelijkertijd is er uitloop op andere onderdelen. Daarover hebben wij met ketenpartners nieuwe afspraken gemaakt over planningen die zijn overschreden. Er is een nieuwe finale deadline vastgesteld per wanneer de DKB volledig moet zijn geïmplementeerd, namelijk per 1 januari 2024.

NHG is ervan overtuigd dat ook het gebruik van brondata bijdraagt aan een sneller en makkelijker hypotheekproces. Daarom hebben wij ook in 2022 geparticipeerd in diverse marktbrede initiatieven op dit vlak. Zoals het Convenant Brondata dat is opgesteld. Meer dan 60 marktpartijen hebben hierin afgesproken om het per 1 januari 2025 mogelijk te maken om een hypotheek op basis van alleen brondata te accepteren. Consumenten hoeven dan niet zelf allerlei documenten aan te leveren; de relevante data zijn al beschikbaar. Dit maakt het proces sneller en gemakkelijker. Bovendien is het minder fraudegevoelig.

Ambitie 2023

In 2023 zien we toe op de nieuwe afspraken die we hebben gemaakt met de ketenpartners zodat de DKB per 1 januari 2024 is geïmplementeerd. Ook monitoren we dit jaar de voortgang van het Convenant Brondata en ondersteunen en stimuleren we vanuit NHG procesverbeteringen die daaraan bijdragen. We blijven actief in de werkgroep Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Deze werkgroep onderzoekt dit jaar of er voldoende draagvlak is onder geldverstrekkers om de standaardisatie van IBL te realiseren als eerste stap binnen het Convenant Brondata en maakt daarbij gebruik van de uitkomsten van een onderzoek onder adviseurs uit 2022. Het uiteindelijke doel is het verkrijgen van commitment van de meerderheid van de markt in 2023.

We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud

Samen met de markt bieden wij consumenten nieuwe oplossingen voor betaalproblemen en mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de stijgende huizenprijzen. Daarnaast dragen we proactief bij aan een betere dienstverlening aan consumenten. Dit doen we door ons in te zetten voor een sneller en beter beheerproces in de hypotheekketen en voor vroegsignalering van betaalproblemen. Zo voorkomen we dat problemen zich opstapelen. Samen met onze ketenpartners zorgen we ervoor dat consumenten steeds vaker kiezen voor NHG vanwege de zekerheid die wij bieden.

Oplossingen op maat voorkomen vermijdbare verkopen

Vanuit onze maatschappelijke doelstelling als borg onderzoeken we continu manieren om toegevoegde waarde te bieden voor consumenten en geldverstrekkers. In 2022 verkenden we in co-creatie met geldverstrekkers hoe consumenten in kwetsbare situaties het beste geholpen kunnen worden. Naast het realiseren van woningbehoud, zowel bij overwaarde als onderwaarde, was het doel van de intensieve samenwerking om te leren welke maatregelen effectief en efficiënt zijn zodat deze mogelijk onderdeel kunnen worden van het standaard NHG-beleid.

Daarnaast hebben we ons nadrukkelijker gepositioneerd als partij die oplossingen biedt in beheer-situaties. We moedigden professionals aan om vaker contact op te nemen en mogelijkheden voor een oplossing voor consumenten te bespreken. Er zijn namelijk al uitzonderingen op de Voorwaarden & Normen van NHG mogelijk als de lening hierdoor verantwoord en duurzaam kan worden voortgezet. Hierdoor hebben we in 2022 475 (target: 300) consumenten met hypotheekproblemen geholpen met een oplossing op maat.

Ambitie 2023: Focus op waarde

In 2023 blijven we intensief samenwerken en standaardiseren we passende oplossingen en maatwerkmiddelen in beheer. Zo kunnen onze samenwerkende partners deze eenvoudiger inzetten voor consumenten met NHG die in een moeilijke financiële situatie zitten of dreigen te komen.

Daarnaast brengen we in kaart hoe we ons fondsvermogen in beheersituaties kunnen benutten om zo de waarde van NHG voor consumenten en geldverstrekkers verder te vergroten.

Daarbij monitoren we in 2023 ontwikkelingen rondom betalingsproblematiek in Nederland op basis van interne en externe databronnen om zo tijdig te kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen.

2022 VOLGENS:

INGE FRISSEN, SOFTWARE ENGINEER MENDIX



Ik was betrokken bij een grote upgrade van ons Mendix-systeem. Het blijft natuurlijk erg belangrijk om al je systemen en onderliggende programma's up-to-date te houden. En daarnaast is het altijd waardevol om mee te werken aan de grote jaarlijkse release van Mendix rond de nieuwe Voorwaarden & Normen.

Afgelopen jaar hield ik me bezig met het inbouwen van de nieuwe erfpacht- en kortingsconstructies, dat na een zorgvuldige testtijd in november is verschenen.

Wat gun je de consument?

Ik weet hoe belangrijk ik het vind om een eigen thuis te hebben, dat betaalbaar is. En dat is helaas op dit moment niet voor iedereen in Nederland mogelijk. Als ik er vanaf mijn positie als ontwikkelaar een klein steentje aan kan bijdragen dat NHG goed functioneert en daarmee de woningmarkt positief beïnvloedt, maakt me dat blij.

1.2.2 NHG-organisatie in 2022

Bijdrage aan de doelen en strategieën van NHG: 'NHG-medewerkers maken het verschil'

NHG hecht groot belang aan medewerkerstevredenheid. Onze mensen maken het verschil. Dit vraagt van de organisatie goed werkgeverschap, leiderschap en ondersteuning bij professionele en persoonlijke ontwikkeling, maar ook bij verdere teamontwikkeling. In 2022 kwam dat terug in deze zeven pijlers:

1. **Optimale bezetting: arbeidsmarktanalyse, arbeidsmarktcommunicatie en strategische personeelsplanning**
2. **Hybride samenwerken**
3. **Passende arbeidsvoorwaarden en procesoptimalisatie**
4. **Ontwikkeling van individu en team**
5. **Werkgeluk & een gezonde organisatie**
6. **Organisatieontwikkeling/doorontwikkeling Agile werken**
7. **Diversiteit en inclusie (D&I)**

Wat is er in het afgelopen jaar gedaan en waar staan we nu?

- 1 Optimale bezetting: arbeidsmarktanalyse & –communicatie en strategische personeelsplanning**
 In een weerbarstige arbeidsmarkt hebben we 14 nieuwe medewerkers in 2022 (respectievelijk 9 in 2021) aan kunnen trekken onder wie twee MT-leden (een lid Raad van Bestuur en de Manager Ontwikkeling). Bij een optimale bezetting horen ook passende functiebeschrijvingen. Dit monitoren we voortdurend en ook in 2022 hebben we diverse nieuwe functiebeschrijvingen opgesteld, passend bij de actualiteit. In het kader van de arbeidsmarktcommunicatie is er, in samenwerking met Marketing & Communicatie, een filmpje gemaakt: [‘NHG als werkgever, The Movie’](#)


- 2 Hybride samenwerken**
 Hybride samenwerken werd in 2020 en 2021 projectmatig benaderd. Inmiddels hoort het tot de reguliere bedrijfsvoering. Leden van de voormalige projectgroep houden in de gaten, op basis van de eigen expertise, wat nodig is en adviseren daarin het MT. Zo zijn er afspraken gemaakt over de verhouding thuiswerken – op kantoor werken. In veel vergaderruimtes zijn interactieve schermen geplaatst voor een optimale hybride samenwerking en er is nogmaals een aanbod gedaan voor thuiswerkfaciliteiten.
- 3 Passende arbeidsvoorwaarden en procesoptimalisatie**
 Passende arbeidsvoorwaarden dragen bij aan goed werkgeverschap. Daarom is het een vast onderdeel van het HR-jaarplan en monitoren we continu onze arbeidsvoorwaarden en actualiseren deze waar nodig of wenselijk. Ook spelen we in op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de forse stijging van de energieprijzen. Dat heeft ertoe geleid dat we – voorafgaand aan de jaarlijkse collectieve loonsverhoging op basis van de benchmark in maart 2023 (2%) – een tussentijdse loonsverhoging in oktober (3%) hebben doorgevoerd. In aansluiting op de wettelijke bepalingen is (on)betaald ouderschapverlof ingevoerd. Tenslotte hebben we onze interne geschenkenmatrix uitgebreid, zodat de waardering voor jubilea beter tot uiting komt.
- 4 Ontwikkeling van individu en team**
 We hebben met een dwarsdoorsnede van de medewerkerspopulatie interviews gehouden over de teamontwikkelgesprekken. Dit heeft geleid tot aanpassing van de procedure en procesafspraken rondom persoonlijke ontwikkeling en teamontwikkeling. HR heeft een opleidingscatalogus opgesteld en gecommuniceerd om ontwikkeling te stimuleren en de zoektocht naar aanbieders te vergemakkelijken. Ontwikkeling is als (een van de twee) speerpunten in het kaderdocument 2023 opgenomen. En vervolgens is er een ‘medewerkerpanel’ georganiseerd, specifiek gericht op de why, what, how van ontwikkeling. Als gevolg hiervan hebben we de structuur en vormgeving van het systeem van persoonlijke ontwikkelgesprekken tussen medewerker en manager gewijzigd, zodat het nog meer aansluit bij de behoeften van de medewerkers.
- 5 Werkgeluk & een gezonde organisatie**
 Met een flits-enquête in het voorjaar en het jaarlijkse MBO-onderzoek in het najaar meten we de medewerkerstevredenheid. Met een score van 8,0 en een opkomst van 89% zijn wij zeer tevreden. Ten opzichte van de afgelopen twee jaar is een licht dalende trend merkbaar. Alle managers bespreken de uitkomsten binnen hun teams om het goede te behouden en aandacht te besteden aan verbeterpunten. Andere activiteiten op dit vlak in 2022: voortdurende aandacht voor verzuim door managers, HR en Arbodienst, de organisatie van de Week van de Vitaliteit, diverse uitjes en sportieve activiteiten voor alle medewerkers, twee keer per week een gezonde lunch en dagelijks aanbod van vers fruit.

6 Organisatieontwikkeling/doorontwikkeling Agile werken

De agile werkwijze wordt steeds verder ontwikkeld binnen NHG. Een groep medewerkers (Next Steps Group) vervult de rol van stimulerende aanjager. Dit heeft ertoe geleid dat alle teams expliciete kwartaaldoelen formuleren, steeds meer teams het kanban bord kunnen gebruiken of andere rituelen (bijvoorbeeld een retro) inrichten en portfoliomanagement sterker is neergezet.

7 Diversiteit en inclusie (D&I)

Op basis van een scan van Bureau Inclusioncy is geconstateerd dat NHG op veel gebieden goed bezig is op diversiteit en inclusie ondanks dat dit voor NHG een nieuw onderwerp is waar expliciete aandacht aan wordt besteed. De aanbevelingen worden ter harte genomen: in visie en beleid explicieter maken wat we doen, inclusief een verfijning van het onboarding programma. Een D&I-statement op basis van de visie volgt in het eerste kwartaal van 2023.

2022



2021



Personele kengetallen

We streven naar een optimale benutting van het opleidingsbudget en hebben daarbij een kpi gesteld van een bandbreedte van de loonsom (3,5 - 5%). In 2022 hebben we dat continu gerealiseerd.

- De personele organisatie bestond op 31 december 2022 uit 78 medewerkers (70,9 fte). Het gemiddelde aantal fte in 2022 was 68,9 (2021: 69,6). NHG werkt als compacte en wendbare organisatie met vaste medewerkers zoals hierboven genoemd en daarbij een flexibele schil van 27 tijdelijke medewerkers (25 fte).
- In 2022 traden 14 medewerkers in dienst en 11 medewerkers verlieten de organisatie. De gemiddelde leeftijd bedroeg 46,8 jaar, het gemiddeld aantal dienstjaren is 5,7 jaar.
- Het gemiddelde ziekteverzuim steeg licht van 4,33% in 2021 naar 4,35% in 2022. Het verzuim werd met name veroorzaakt door het beperkt beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien NHG een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Daarnaast heeft het coronavirus een fors aandeel gehad in het verzuimpercentage. Verzuim heeft continu de aandacht als het gaat om preventie, achtergronden, oorzaken en verzuimbegeleiding. Hiertoe werken managers, HR en arbodienst nauw samen.

2022 VOLGENS:

CINDY STOKER, OFFICEMANAGER

“
**Dat soort dingen
 organiseren
 maakt me blij!**
 ”

Hoogtepunt was natuurlijk het feit dat we na de laatste lockdown weer naar kantoor konden komen.

Dat was meteen aanleiding om een groot feest te organiseren Welcome back @ the glowing 90's & 00's!. Een prima manier om elkaar weer in het echt te ontmoeten, nog een keer afscheid te nemen van oud-collega's die in de Coronatijd waren vertrokken en nieuwkomers warm te verwelkomen. Het was een geslaagd feest, dat soort dingen organiseren maakt me blij.

Verder hebben we onze lunches verduurzaamd door met de Buurtboer te gaan werken. Duurzame producten van lokale leveranciers. Als je zo een bijdrage kunt leveren om zo min mogelijk te verspillen en collega's tegelijkertijd een gezonde maaltijd voor te schotelen,

is dat mooi meegenomen. We kijken overigens bij alles wat we inkopen of er duurzame varianten te vinden zijn, zoals laatst nog duurzame whiteboard markers. Op alle vlakken, of het nu gaat om afvalscheiding, energiebeheer of kantoorartikelen, probeer ik samen met mijn collega's van officemanagement zo duurzaam mogelijk in te vullen. Verder is ons werk erop gericht om collega's zo goed mogelijk te faciliteren, ontzorgen en verrassen.

We willen het voor onze collega's zo prettig en aangenaam mogelijk maken, zodat ze zich hier thuis voelen en verbonden met NHG en elkaar. Dat doe ik met veel plezier. O ja, in 2023 zorgen we ook nog voor betere koffie, lekkerder dan thuis!

Risicomanagement

NHG heeft voortdurend aandacht voor risicomanagement, waaronder we verstaan: het systematisch inventariseren van en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Goed risicomanagement is voor NHG van essentieel belang en draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Ook zorgt het er mede voor dat NHG een betrouwbare partner is en blijft in de hypotheekketen, zodat een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties mogelijk blijft.

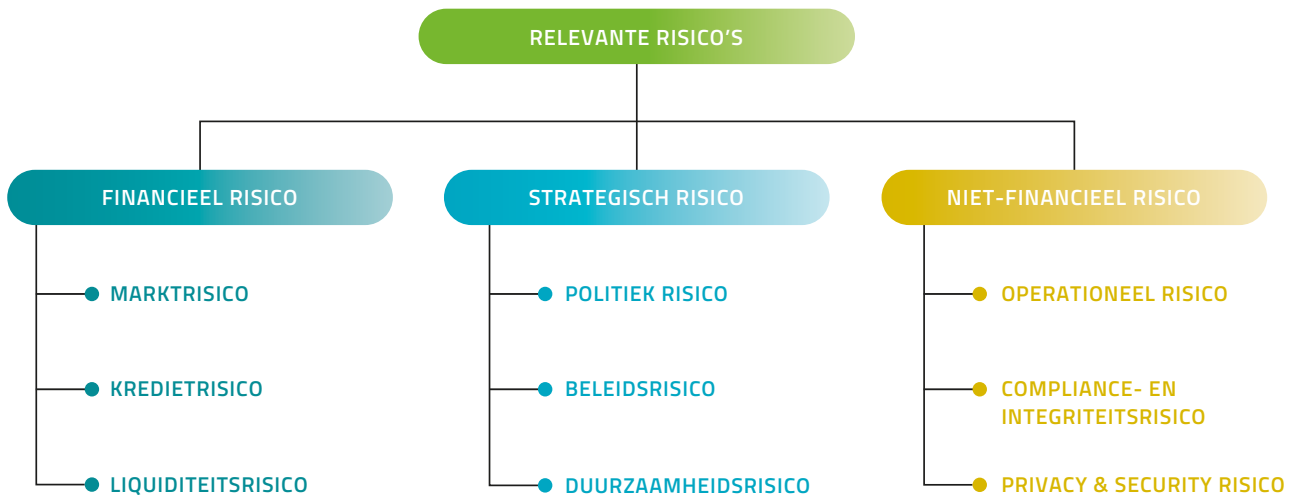
Risicomanagementcyclus

NHG heeft een risicomanagementcyclus ingericht aan de hand van het COSO/ERM-model, de wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. Het biedt NHG de mogelijkheid om op gestructureerde wijze risico's te beheersen, zekerheid en kennis op te bouwen omtrent risico's, mogelijke incidenten te voorkomen én te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Geïdentificeerde risico's die onze doelstellingen in de weg kunnen zitten en de beheersing daarvan worden besproken in het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, Management en de risk-functionarissen deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicomanagement regelmatig op de bestuurs- en managementagenda staat. De risk-functionarissen monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersmaatregelen.

Risicoraamwerk

NHG heeft een risicoraamwerk en een governance rondom risicomanagement ingeregeld. Het raamwerk is onderverdeeld in de volgende risicocategorieën: financieel risico, strategisch risico en niet-financieel risico.



Risicomanagement governance

Bij de governance ten aanzien van risicomanagement wordt het ‘three lines’ model als leidraad gebruikt. Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eerstelijnsverantwoordelijken toegewezen. De Privacy & Security Officer, de Compliance Officer, de Financial Risk Manager en de Operational Risk Manager (hierna: de risk-functionarissen) hebben samen een tweedelijns verantwoordelijkheid. De risk-functionarissen adviseren het management en de afdelingen over de beheersing van de betreffende risico’s. De derde lijn wordt in het ‘three lines’ model ingevuld door Internal Audit. NHG heeft er, gezien de beperkte omvang van de organisatie, voor gekozen geen functie in de derde lijn in te richten. Deze rol wordt ondervangen door de externe accountant (jaarrekeningcontrole, ISAE 3402) die twee keer per jaar een oordeel geeft over de risicobeheersing van NHG, eventueel aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-)auditors.

Risicobereidheid

De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die NHG bereid is aan te gaan bij het realiseren van onze doelstellingen. De uitgangspunten voor onze risicobereidheid:

- De solvabiliteits- en liquiditeitspositie zijn toereikend: NHG stuurt erop dat de solvabiliteit en liquiditeit van NHG nu en in de toekomst ruim voldoende zijn en blijven om toekomstige verliezen, ook in zeer stressvolle economische omstandigheden, te kunnen uitkeren zonder dat er een beroep gedaan hoeft te worden op de achtervang door het Rijk.
- De risicobereidheid voor overige financiële risico’s en operationele risico’s is gering: NHG heeft inzicht in de risico’s die de stichting loopt en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert de stichting operationele risico’s die voortvloeien uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een ‘in control statement’ af te geven.
- Compliance met wet- en regelgeving: de stichting streeft ernaar te voldoen aan geldende wet- en regelgeving en geeft direct opvolging aan zaken waarbij blijkt dat dit (nog) niet het geval is. De stichting minimaliseert frauderisico’s en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten. Binnen NHG is een Compliance Officer aangesteld die hierop toeziet.

Financiële risico's

Het financiële risicomanagement is vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij macro-economische tegenwind. NHG is zeer goed gekapitaliseerd. De financiële solvabiliteit is zeer hoog. Dit komt voor een groot deel omdat het toekomstige verwachte uit te keren bedrag aan verliesdeclaraties zeer beperkt is. Dit is zelfs in zeer ongunstige macro-economische situaties het geval. Dit komt omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand. Uit onderstaande tabel blijkt dat zelfs mensen die in de kredietcrisis een woning kochten inmiddels te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de woningmarktwaarde (op basis van de nationale prijs-index voor de bestaande woningvoorraad).

PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPJAAR NA EEN AANTAL JAREN

Maximale LTV	Aankoop primo jaar	Aantal jaren na aankoop														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
106%	2008	1,3	-4,6	-5,6	-9,2	-16,8	-18,6	-17,0	-14,0	-8,3	-0,5	8,0	14,9	25,0	51,0	53,8
106%	2009	-5,8	-6,8	-10,4	-17,9	-19,7	-18,1	-15,1	-9,5	-1,8	6,6	13,4	23,4	49,0	51,9	
106%	2010	-1,0	-4,9	-12,8	-14,7	-13,0	-9,8	-3,9	4,3	13,2	20,4	31,0	58,2	61,2		
106%	2011	-3,9	-11,9	-13,8	-12,1	-8,9	-2,9	5,4	14,4	21,6	32,4	59,9	62,9			
106%	2012	-8,4	-10,4	-8,6	-5,2	1,0	9,6	18,9	26,5	37,7	66,3	69,4				
105%	2013	-2,2	-0,2	3,4	10,2	19,6	29,8	38,1	50,3	81,5	84,9					
104%	2014	2,0	5,7	12,7	22,3	32,7	41,2	53,7	85,5	89,1						
103%	2015	3,7	10,5	19,9	30,1	38,4	50,6	81,9	85,3							
102%	2016	6,6	15,6	25,5	33,5	45,3	75,5	78,8								
101%	2017	8,5	17,8	25,3	36,4	64,7	67,8									
100%	2018	8,5	15,5	25,7	51,7	54,6										
100%	2019	6,4	15,8	39,8	42,4											
100%	2020	8,8	31,4	33,9												
100%	2021	20,7	23,0													
100%	2022	1,9														

Door de sterk gestegen huizenprijsindex tot en met juli 2022 was er, ondanks lichte maand-op-maand dalingen gedurende de rest van het jaar, onder de huidige generatie geldnemers vrijwel nooit sprake van een restschuld na de verkoop van de woning.

Het risicomanagement blijft desondanks proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en het mitigeren van bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortvloeien uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. Voor de belangrijkste financiële risico's die NHG loopt, verwijzen we ook naar paragraaf 4.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.

NHG heeft in de afgelopen jaren twee belangrijke maatregelen genomen om bij te dragen aan een stabiele en gezonde woningmarkt. Ten eerste is een stabiele NHG-borgtochtprovisie ingevoerd. Vanaf 2022 is deze provisie 0,6% van het gegarandeerde bedrag. Deze provisie leidt ertoe dat het fonds zelfs bij een gematigde daling van de huizenprijzen in omvang toeneemt; slechts in perioden van flinke en meerjarige dalingen van huizenprijzen zijn er per saldo meer uitgaven dan inkomsten. Ten tweede heeft NHG in 2020 een nieuwe NHG-kostengrens methodiek ingevoerd die bijdraagt aan een stabielere woningmarkt. De nieuwe methodiek, die in de jaren 2021 en 2022 stapsgewijs is ingevoerd, is gebaseerd op de gemiddelde koopsommen over een periode van 27 maanden, vermeerderd met een correctiefactor van 4% om op lange termijn aan te blijven sluiten bij de gemiddelde huizenprijs. De kostengrens ontwikkelt zich daardoor gelijkmatiger dan op basis van de oude methodiek waarbij slechts 3 maanden terug werd gekeken.

De in 2022 verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het Solvabiliteits- en Liquiditeitsbeleid. Halverwege 2022 schatte de actuaire van NHG op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen is aangesproken in 2027 op nihil. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 4.6.3 van de jaarrekening. In de Liquiditeitsprognose 2022-2027 (liquiditeitsprognose) staat dat in de genoemde periode naar verwachting geen beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomsten. Het fondsvermogen van de stichting zou de komende jaren naar de verwachting uit 2022 geleidelijk toenemen tot circa € 1,87 miljard aan het einde van het boekjaar 2027. Hierbij is geen rekening gehouden met het feit dat NHG sinds 2019 belastingplichtig is geworden voor de vennootschapsbelasting.

2022 VOLGENS:

QUINCE ZUIDWIJK, MEDEWERKER FINANCE



“ **Mijn voldoening zit in het kloppend houden van al onze cijfers.** ”

Weet je, op een financiën-afdeling heb je altijd te maken met terugkerende activiteiten: de begroting, het jaarverslag, de jaarrekening, liquiditeitsprognose, de rapportages, de facturen, de salarisadministratie.

Ik maak onderdeel uit van een bijzonder en heel goed op elkaar ingespeeld team van vier. Met elkaar hebben we bij NHG zeker zo'n 68 dienstjaren. We hanteren bij de salarisadministratie het 6-ogen-principe, want je wil niet dat hier een fout in gemaakt wordt. Want dat raakt direct je collega's. Het is elke dag weer leuk, we weten precies wat we aan elkaar hebben. Mijn collega's, ook die van de andere afdelingen, maken het verschil. Ik heb de overgang meegemaakt van Zoetermeer met kleine afzonderlijke kamertjes naar het moderne open kantoor in Utrecht en dat kwam de werksfeer en

mijn werkplezier ten goede. Er zijn geen drempels meer om elkaar op te zoeken en samen te werken. Die openheid bevalt me zeer.

In 2023 zetten we de puntjes op de i met onze nieuwe custodian, de bewaarder van onze effectenportefeuille. Na een intensief zoektraject is dat BNP Paribas geworden. Nieuw is ook dat we dit jaar weer een aantal stappen zetten in het ontwikkelen en rapporteren volgens de CSRD richtlijnen. En verder ga ik me weer bezighouden met de gebruikelijke zaken. Mijn voldoening zit als puzzeltype in het kloppend houden van al onze cijfers. Als ik van onze accountant te horen krijg dat NHG haar zaakjes uitstekend voor elkaar heeft, dan ben ik trots. En weet ik dat ik als ondersteunende afdeling ervoor zorg dat ik ieder team versterk om de dingen te doen die ze willen doen.



Inmiddels is duidelijk dat de huizenprijzen in 2022 veel minder sterk zijn gestegen dan in de liquiditeitsprognose werd verondersteld. Desondanks was het – op grond van de ingediende verliesdeclaraties – uitgekeerde bedrag in 2022 lager dan in de liquiditeitsprognose werd verwacht. Door de huidige hoogte van het fondsvermogen is NHG in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

Actuariel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. Het besluit van de Raad van Bestuur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuariel bureau dat de RvC aanwijst. Sinds 2005 adviseert Ortec Finance de stichting aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Voor de modellering maakt de actuaris gebruik van de historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaris gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van externe bronnen, zoals de publicaties van het Centraal Planbureau en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. We verwijzen naar paragraaf 4.6.3 van de jaarrekening voor de macrocijfers die de actuaris heeft gebruikt voor het actuariel onderzoek van juni 2022.

Aan de hand van het scenario-analysemodel berekent de actuaris vervolgens de te verwachten verliezen per jaar op basis van de bestaande garanties en te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast worden zowel de risicodekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99% zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een

aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de 10.000 scenario's gebaseerd op het basis-scenario, gebruikt de actuaire ook stressscenario's om te bepalen of, en zo ja in welke scenario's, NHG een beroep op de achtervang moet doen.

De borgtochtprovisie

Per 1 januari 2022 is het borgtochtprovisie percentage verlaagd van 0,7% (2021) naar 0,6% voor 2022 van het gegarandeerde bedrag. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,3% voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG 0,3%.

Het actuariael onderzoek vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor het jaar waarin de analyse wordt gedaan plus de 5 daaropvolgende jaren en voor het vaststellen van de theoretische borgtochtprovisie voor het komende jaar. De theoretische borgtochtprovisie is de som van 6 componenten:

- verwachte verliezen
- correctie lange termijn huizenprijzen
- exploitatiekosten
- systematisch risico
- risico-opslag NHG tot 90% zekerheidsniveau
- afdracht Rijk (het hoogste percentage van 1) 0,3% en 2) de risico-opslag tussen 90% en 99% zekerheidsniveau)

De bovengenoemde proviesystematiek is in 2019 voor een periode van vier jaar, namelijk voor de borgtochtprovisie vanaf de Voorwaarden & Normen voor het jaar 2020 tot en met het jaar 2023, vastgesteld. Het doel was om de borgtochtprovisie van 0,7% op dit niveau stabiel te houden. De voorwaarde die aan bovenstaande werd gesteld was dat de, op basis van de bovenstaande methodiek, berekende borgtochtprovisie niet meer dan 10 basispunten mocht afwijken van 0,7%. Indien de berekende provisie af zou wijken, dan zou NHG overleggen met vertegenwoordigers van de ministeries van BZK en Financiën. Van deze ruimere afwijking was sprake in 2021, waarna in overleg en met goedkeuring van de minister is besloten om de borgtochtprovisie per 2022 met 10 basispunten te verlagen naar 0,6%.

Beleggingsbeleid

Het beleggingsstatuut is overeenkomstig de statuten van NHG goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan gespecialiseerde vermogensbeheerders. Het beleggingsbeleid sluit aan op het beleggingsstatuut. De minimale rating van obligaties waarin wordt belegd, is A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). Daarnaast belegt NHG voor minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de 3 ratings of de laagste van 2 ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat in lijn met de maatschappelijke positie die NHG vervult, rekening wordt gehouden met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. Op basis van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) houden de vermogensbeheerders rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. In de komende jaren zal bij de verdere implementatie van verduurzaming van de beleggingsportefeuille aansluiting worden gezocht bij de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij CACEIS is aangesteld tot 1 februari 2023 als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken kaders (beleggingsrichtlijnen) dienen te opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een Beleggingscommissie ingericht. Deze commissie evalueert de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian. Daarnaast formuleert deze commissie een visie op de toekomst, wat kan leiden tot een aanpassing van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen. Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2022 de paragrafen 4.6 en 4.7 van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijk gedwongen verkoop van een woning richt het beleid van NHG zich waar mogelijk op verliesbeperking. Speerpunten daarbij zijn een executoriale verkoop via de veiling voorkomen en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Dit beleid maakt deel uit van het risicobeheer van NHG. Hierdoor blijven de risico's voor zowel de stichting als de overheid in de functie van achtervang beperkt en beheersbaar.

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken, is het bestrijden van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak werken we intensief samen met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Daarnaast heeft het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag een hoge prioriteit.

2022 VOLGENS:

ELSBETH HEIJNA, DATA-ANALIST EN TEAMLID VAN WAARDESTROOMTEAM DUURZAAMHEID



“ We brengen experts bij elkaar met kennis van klimaat, hypotheek en data. ”

Wat mij drijft is het kunnen onderbouwen van de kennis en ideeën van mijn collega's met data.

Data die inzicht biedt en hypothesen kan onderbouwen. Ik ben heel trots op het doorzettingsvermogen van ons waardestroomteam Duurzaamheid, waardoor we nu een garantie kunnen bieden bij de SVn-lening voor kleine VvE's. Ik heb inzichtelijk gemaakt dat eigenaren van kleine VvE's ver achterblijven bij het lenen voor verduurzaming. Maar ook hoeveel van onze portefeuille in zo'n kleine VvE woont, waar we grote concentraties kleine VvE's in Nederland vinden, en dat het vaak oudere huizen zijn, waar verduurzaming hard nodig is.

In 2023 gaan we letterlijk in kaart brengen welke risico's de woningen en/of woningeigenaren lopen door klimaatverandering. Woningeigenaren kunnen te

maken krijgen met funderingsproblemen die verergeren bij toenemende droogte, maar ook steeds vaker met overstromingen. Welke impact heeft dat? Wat kunnen we doen om het te voorkomen? En als het toch gebeurt, hoe kunnen we deze mensen dan helpen? Daarvoor brengen we experts bij elkaar met kennis van klimaat, hypotheek en data.

Mijn rol daarbij is om met data de impact concreet te maken. Ik wil graag voorkomen dat onze klanten, die in een woning met een slecht energielabel wonen en het vaak niet breed hebben, zich ook nog zorgen moeten maken om klimaatrisico's die van buitenaf komen. Zodat ze hun energie kunnen stoppen in energiebesparende maatregelen om hun eigen woning duurzamer te maken, maar vooral prettig kunnen wonen.

Niet-financiële risico's

NHG heeft een Risk Control Framework (RCF) waarin de niet-financiële risico's, controle doelstellingen en beheersmaatregelen binnen de primaire processen zijn vastgelegd. NHG toetst systematisch en periodiek opzet, bestaan en werking van deze beheersmaatregelen. Jaarlijks publiceert de stichting een ISAE 3402 Assurance-rapport waarbij een externe accountant onafhankelijk de operationele werking test van de interne controles. Het Assurance-rapport is opvraagbaar voor alle stakeholders en gaat in op de inrichting van processen en de beoogde beheersdoelstellingen. Hiermee geeft NHG inzicht aan stakeholders in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

Integriteit en Compliance

Gedragscode

NHG heeft een gedragscode opgesteld om aan haar medewerkers duidelijk te maken wat er van hen verwacht wordt en welk gedrag niet wordt getolereerd. In de gedragscode zijn principes vastgelegd (waaronder het belang van ethisch, integer en compliant handelen) die alle medewerkers in acht (moeten) nemen bij het uitvoeren van hun werkzaamheden. De principes zijn tegelijk ook een afspiegeling van de cultuur van openheid, respect en organisatiekwaliteit die NHG heeft en wil behouden.

Aan alle medewerkers en alle leden van de Raad van Commissarissen wordt gevraagd om jaarlijks, aan het einde van iedere kalenderjaar, te verklaren dat zij zich bij de uitoefening van hun functie hebben gehouden aan de gedragscode.

In 2022 heeft 80% (2021: 92%) van de medewerkers en alle leden van de Raad van Commissarissen verklaard te hebben gehandeld in overeenstemming met de gedragscode.

Intern meldpunt en de vertrouwenspersoon

NHG streeft naar een cultuur waarin collega's elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. In het geval van ongewenst of niet integer gedrag, kan elke medewerker daar (ook) melding van doen bij de vertrouwenspersoon en/of de compliance officer. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan die verband houden met ongewenst gedrag zoals pesten, discriminatie, (seksuele) intimidatie of andere integriteitsissues. Waar nodig bespreekt de vertrouwenspersoon respectievelijk de compliance officer dit met het bestuur en kunnen disciplinaire maatregelen worden genomen en/of kunnen aanpassingen worden doorgevoerd om de situatie structureel te verbeteren. In 2022 was dit dus niet nodig. Ook van de mogelijkheid om de integriteitsmeldingen vertrouwelijk te doen op basis van de regeling incidenten en ongewenst gedrag is in het afgelopen jaar geen gebruik gemaakt.

Naleving wet- en regelgeving

NHG wil te allen tijde voldoen aan wet- en regelgeving en heeft daarom een compliance officer in dienst om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen. De naleving wordt onder meer gewaarborgd door middel van het periodiek uitvoeren van een SIRA (Systematische Integriteitsrisicoanalyse).

Privacy & Security

NHG is ingericht met ISO/IEC27001 als leidraad. Daarbij is ook de 'Good Practice Informatiebeveiliging' van De Nederlandsche Bank gevolgd. Security is ingericht als cyclisch proces (plan-do-check-act). Evaluaties, controles en nieuwe ontwikkelingen vormen de input voor aanpassingen in het beleid en nieuwe beveiligingsmaatregelen, en maatregelen worden op basis van het risico geprioriteerd. We zorgen voor een goede basis met sleutelmaatregelen als multifactorauthenticatie, autorisaties, netwerksegmentatie, patchmanagement, versleuteling, endpoint-security, detectie van afwijkingen en een gedegen back-upconfiguratie.

Voor de implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gerelateerde privacy wet- en regelgeving, maakt NHG gebruik van het 'Nymity Privacy Management Accountability Framework'. Dit framework onderkent 55 technische en organisatorische maatregelen die – na implementatie – tezamen leiden tot een adequate implementatie van privacy. In 2022 heeft de focus gelegen op het verbeteren van beveiliging van de endpoints van onze gebruikers en op de implementatie van een e-learning omgeving. In 2023 zal de focus liggen op een verdere optimalisatie van detectie van afwijkingen en de opvolging daarvan. Daarnaast worden risicomanagement en de controle cyclus opgenomen in een speciaal daarvoor geselecteerde IT-voorziening. Daardoor worden deze processen verder gestructureerd en aantoonbaar geborgd.

In Control Statement

De Raad van Bestuur van NHG is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicomanagement- en controlemaatregelen binnen de stichting. De risicomanagement- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving.

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2022 de risicomanagement- en controle-systemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT-auditor en de afdeling Risk, Legal & Compliance. De transparante uitvoering van en de communicatie over de processen is gerealiseerd door de implementatie van het ISAE 3402 raamwerk. Het stelsel van risicomanagement- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De Raad van Bestuur verklaart op basis hiervan dat de genomen maatregelen van interne controle adequaat zijn en dat de financiële verslaggeving voldoende zekerheid verschaft dat deze verantwoording geen materiële onjuistheden bevat.

Utrecht, 17 mei 2023

C.M.E. Muters, voorzitter Raad van Bestuur NHG, R.E. van der Linde, lid Raad van Bestuur.

Het toezicht op het risicomanagement vindt plaats door de RvC. Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen heeft de RvC sinds 2008 een Auditcommissie. De belangrijkste taak van de Auditcommissie is enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van de stichting en de wijze van totstandkoming en anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

1.2.3 **Blik vooruit: waarde blijven toevoegen voor de klant en maatschappij**

De stijgende huizenprijzen, het beperkt woningaanbod en stijgende inflatie zorgen dat steeds meer consumenten financiële risico's nemen om een huis te kopen. Dat is begrijpelijk en tegelijkertijd ook zorgelijk. Wij vinden het belangrijk dat verantwoorde woningfinanciering toegankelijk blijft en dat consumenten gebruik kunnen blijven maken van het vangnet dat NHG kan bieden bij financiële problemen. Juist in tijden van hoge woningprijzen, overbieden en de daaraan gekoppelde risico's is een vangnet voor de toekomst extra belangrijk. We zien dat specifieke groepen, zoals starters, ondernemers en uitzendkrachten hierbij het eerst buiten de boot vallen. Daarom blijven we actief met de markt zoeken naar oplossingen om de toegang tot verantwoorde woningfinanciering en de beschikbaarheid van het vangnet van NHG voor deze groepen bereikbaar te houden en te verbeteren.

De oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de stijgende prijzen voor energie hebben financiële gevolgen voor de economie, waarbij voor een deel van de consumenten een druk staat op de betaalbaarheid van hun woning. Daarom zoeken wij met de markt naar mogelijkheden om op een verantwoorde manier woningbehoud te realiseren voor deze kwetsbare groep. Niet alleen met generieke oplossingen, maar ook door ons in te zetten voor verantwoord maatwerk voor kwetsbare doelgroepen. Vanuit onze statutaire missie hebben wij natuurlijk ook aandacht voor andere maatschappelijke trends. Voor de verder digitaliserende samenleving waardoor verantwoord en veilig gebruik van data verder toeneemt. We hebben ook te maken met een verduurzamingsopgave die in relatie staat tot het leefklimaat en doorwerkt in de waarde van woningen en woonlasten van consumenten.

Deze maatschappelijke trends komen ook terug in onze strategische prioriteiten die wij ons hebben gesteld voor de periode 2021-2023.

In 2023 zijn wij gestart met het opstellen van een nieuwe strategie voor de jaren 2024-2026. Wij willen met de nieuwe strategie goed aansluiten op de actuele ontwikkelingen om zo met onze missie en doelstellingen zo adequaat mogelijk bij te dragen aan de maatschappij. In onze huidige economie zien wij dat de woonlasten onder druk komen te staan en dat wij gezamenlijk voor een klimaatuitdaging staan. Verduurzaming van huizen draagt aan beide uitdagingen bij. Wij willen met de markt kijken of wij een eenvoudige en eenduidige financieringsoplossing hiervoor op de markt kunnen brengen.

Klant

Voor woningeigenaren willen we samen met de markt nieuwe oplossingen realiseren die de toegang tot de koopwoningmarkt verbeteren en willen we dat de zekerheid vergroot wordt dat zij kunnen blijven wonen, juist in kwetsbare situaties. Bijvoorbeeld voor consumenten met betaalproblemen en nieuwe mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de gestegen huizenprijzen. Daarnaast dragen we proactief bij aan een betere dienstverlening aan consumenten. Dat doen we door ons in te zetten voor een sneller en beter beheerproces in de hypotheekketen en voor vroegsignalering van betaalproblemen. Hiermee voorkomen we dat problemen zich opstapelen.

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen en senioren. Ook houden we continu in de gaten of andere consumentgroepen en nieuwe woonvormen onze aandacht nodig hebben. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepalingen in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het perspectief, netto besteedbaar inkomen en werkelijke lasten van de consument. Daarnaast blijven we inzetten op verduurzaming van de woning bij verstrekking van een nieuwe hypotheek, maar ook wanneer consumenten al een hypotheek hebben afgesloten. We willen het eenvoudiger en aantrekkelijker maken voor consumenten om te verduurzamen bij aanschaf of onderhoud van hun woning. Bij dit alles, trekken we samen op met onze ketenpartners. We initiëren verregaande digitalisering van het hypotheekproces, ontsluiten steeds meer brondata en zoeken naar nieuwe manieren om consumenten en hypotheekverstrekkers inzicht te geven en van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data willen we bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële woonsituatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie.



2 CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Maatschappelijke verantwoordelijkheid en Sustainability Development Goals (SDG's)

Vanuit onze maatschappelijke missie zetten wij graag een stap verder om bij te dragen aan een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Wij willen hierin graag vooroplopen. Wij willen voldoen aan de CSRD vereisten. In 2022 hebben wij een start gemaakt om de richtlijnen uit de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) toe te passen op ons jaarverslag. Dit is gedaan vanuit een vrijwillig karakter, omdat binnen NHG al langer de wens bestaat om naar een meer maatschappelijk of geïntegreerd jaarverslag toe te werken.

Environmental, Social & Governance (ESG)

Reeds in 2020 hebben wij samen met de RvC nagedacht over welke aspecten van ESG wij meer kunnen betrekken in onze dienstverlening. In 2022 hebben wij een eerste verkenning gedaan om onze strategische doelen te koppelen aan de SDG's. Daaruit kwamen met name 4 (Quality education), 7 (Affordable and clean energy), 8 (Decent work and economic growth), 11 (Sustainable cities and communities) en 12 (Responsible consumption and production) naar voren. Deze SDG's gaan wij toetsen aan onze nieuwe meerjarenstrategie voor 2024-2026, die momenteel wordt opgesteld.

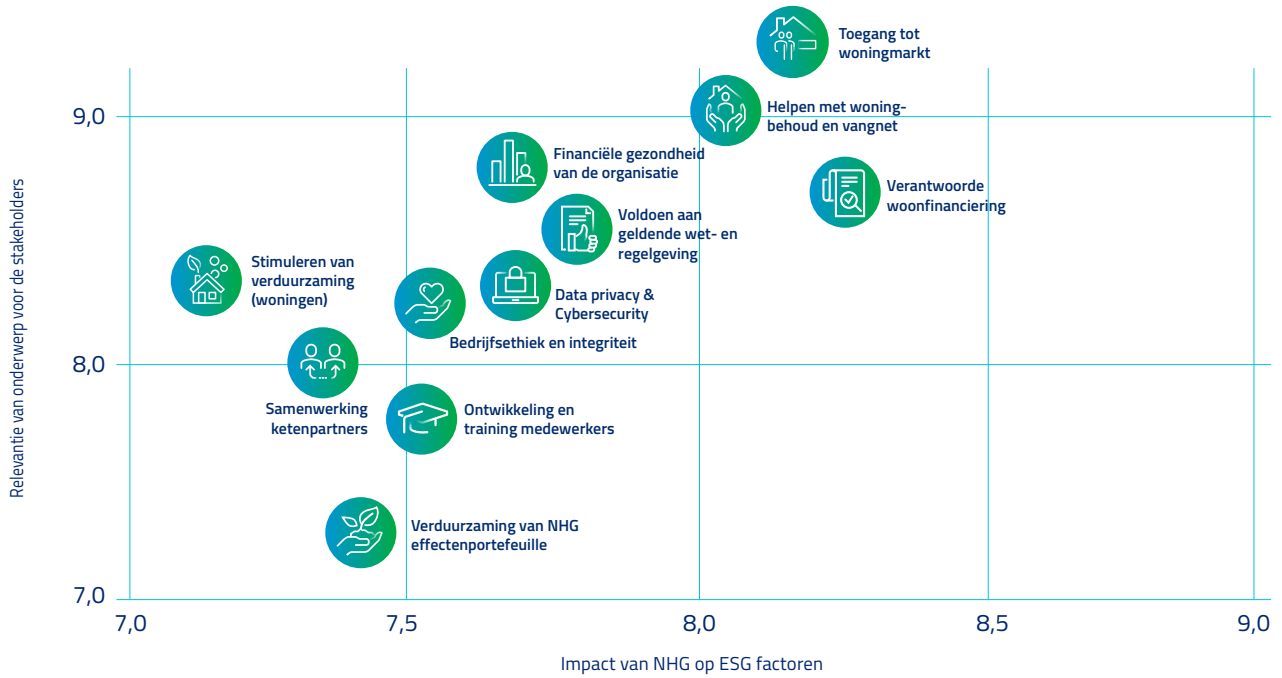
Duurzaamheid sterker verankeren in onze organisatie en uitvoering

We kiezen bewust voor verbinding met en verbetering van de maatschappij. Wij vinden het belangrijk dat onze stakeholders ons steunen in de initiatieven die wij aangaan. Samen met onze stakeholders maken wij meer impact. In 2022 hebben wij een enquête uitgezet (onder overheid, brancheorganisaties, makelaars, financieel adviseurs, hypotheekverstrekkers, verzekeringsmaatschappijen en onze medewerkers) om te identificeren en te beoordelen welke thema's voor NHG van materieel belang zijn en daarmee invloed hebben op onze bedrijfsvoering en stakeholders. Dit betrof de eerste stappen van de zogenoemde (dubbele) materialiteitsanalyse. Er zijn 22 onderwerpen geïdentificeerd op basis van het profiel van NHG, de relevantie voor de bedrijfsvoering en -doelstellingen en de CSRD. Deze onderwerpen hebben wij voorgelegd in de enquête. De resultaten gebruiken wij om onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid te versterken en verder in te richten, intern en extern.



Onderstaande grafiek laat zien welke onderwerpen een score van 7 of hoger hebben gekregen op zowel de as van relevantie voor stakeholders als de impact die NHG hiermee kan maken op de samenleving.

RESULTAAT CSRD-ENQUÊTE WAARIN DE RELEVANTIE EN IMPACT VAN NHG OP ESG-FACTOREN UITEENGEZET IS



De uitgevraagde onderwerpen met een korte beschrijving zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Onderwerp	Beschrijving
 Toegang tot de woningmarkt	Ondersteuning bieden aan verschillende sociale groepen (zoals starters, laagverdieners, flexwerkers, uitzendkrachten en senioren) zodat zij een gelijkere kans hebben op toegang tot de woningmarkt.
 Helpen met woningbehoud en vangnet	Wanneer consumenten moeite hebben om aan hun vaste lasten te voldoen zijn er regelingen vanuit NHG om deze periode te overbruggen door, bijvoorbeeld, een betaalpauze. Ook het volledig kwijtschelden van de hypotheekschuld hoort hierbij.
 Verantwoorde woonfinanciering	Consumenten toegang bieden tot verantwoorde financiering woningen. Dit doet NHG door middel van een nieuwe en zorgvuldige manier om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen.
 Voldoen aan geldende wet- en regelgeving	Zo goed mogelijk voldoen aan geldende wet- en regelgeving.
 Financiële gezondheid van de organisatie	Het behouden van solvabiliteit en liquiditeit van NHG.
 Data privacy & cybersecurity	Het opzetten en in stand houden van het juiste beleid en de juiste controles om de data van NHG, de klanten en de werknemers veilig te houden.
 Bedrijfsethiek en integriteit	Ervoor zorgen dat de activiteiten van NHG op een verantwoorde, ethische, transparante, eerlijke en inclusieve manier worden gepromoot, georganiseerd en beheerd.
 Stimuleren van verduurzaming (woningen)	Duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiebesparing, continu stimuleren tijdens gesprekken met klanten, met als doel zo veel mogelijk woningen te verduurzamen.
 Ontwikkeling en training van medewerkers	Het in staat stellen van werknemers om zich te verrijken met kennis en ervaring en hiermee hun expertise te vergroten binnen NHG.
 Verduurzaming van NHG effectenportefeuille	Tijdens beleggingsoverweging moeten de aspecten van klimaatrapportage en de bestendigheid van de ESG strategie in acht worden genomen.
 Samenwerking ketenpartners	Om de maatschappelijke doelen van NHG na te leven is er een continue dialoog nodig met de ketenpartners zodat de bijdragen en ontwikkeling besproken kunnen worden. Uiteindelijk hebben deze dialogen het doel om ervan te leren en te verbeteren.

In het 4e kwartaal van 2022 zijn de herziene CSRD-richtlijnen gepubliceerd. Hierin werd duidelijk dat wij nog diverse stappen moeten zetten om onze verslaglegging over 2025 CSRD-proof te maken. We hebben externe deskundigen ingeschakeld om ons hierbij te helpen en op basis van een scan te bepalen waar wij staan in dit proces. Een van de eerste stappen die wij gaan doorlopen, is het toevoegen van de financiële materialiteit aan de uitgevoerde materialiteitsanalyse. Hierdoor ontstaat een totaalbeeld van de onderwerpen die voor NHG vanuit wetgeving vereist zijn om over te rapporteren en de onderwerpen die voor NHG vanuit een impact materialiteit, financiële materialiteit of vanuit beide van belang zijn. Een deel van de onderwerpen heeft voor NHG te weinig impact en is niet financieel materieel en hoeft daardoor niet beschreven te worden in het jaarverslag. Daarnaast wordt aan de hand van deze analyse een roadmap geschetst welke stappen wij nog moeten zetten, welke KPI's gemeten moeten worden, waar deze data vandaan gehaald moet worden, welke toelichtingsvereisten wij op moeten nemen, etc. Een en ander geschiedt in nauwe afstemming met de externe accountant. Zij zijn immers diegenen die aftekenen op het jaarverslag en assurance moeten verlenen op de inhoud van de CSRD-onderwerpen in dit verslag.

3 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

◆ 3.1 STATUTAIRE POSITIE

Conform de statuten heeft NHG een statutaire directie, ingevuld als Raad van Bestuur (RvB) en een Raad van Commissarissen (RvC). De RvB is belast met het bestuur van NHG, de RvC is belast met het toezicht daarop. In de statuten is de taak van de RvC als volgt omschreven: *'De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de RvC zich naar het belang van de stichting.'*

In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de RvB goedgekeurd moeten worden door de RvC. In sommige gevallen moet ook de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) deze besluiten goedkeuren.

De RvC benoemt de RvB en stelt de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur vast.

◆ 3.2 CORPORATE GOVERNANCE

In 2022 heeft consultancybureau EY op initiatief van het ministerie van BZK een onderzoek uitgevoerd naar de governance en bedrijfsvoering van NHG. Aangezien NHG niet onder één van de reeds bestaande governance codes valt, heeft EY een op NHG toegespitst toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader is gebaseerd op de Nederlandse Corporate Governance Code, aangevuld met normen uit onder andere de Code Goed Bestuur Publieke Dienstverleners en de Kaderwet ZBO. De uitkomst van het onderzoek is dat de governance van NHG op orde is.

Wij verwelkomen de conclusie dat de governance van NHG op orde is en dat het, op enkele relatief kleine aanbevelingen na, voldoet aan het op NHG toegespitste toetsingskader. Na publicatie van het rapport van EY heeft NHG in de tweede helft van 2022 de aanbevelingen geïnventariseerd en bepaald welke op te volgen en met welke prioriteit. Het merendeel van de aanbevelingen is vervolgens opgevolgd dan wel daarvoor is het opvolgingstraject in gang gezet. Het streven is om het restant van de aanbevelingen in 2023 op te volgen.

Verder wordt opgemerkt dat NHG voorheen de beginselen volgde zoals verwoord in de Code Goed Bestuur Publieke Dienstverleners. Omdat het toetsingskader door EY opgesteld is vertaald in een eigen governance code, volgt NHG inmiddels de principes zoals vastgelegd in die code. De NHG Governance Code is te vinden op de website (www.nhg.nl/over-nhg/nhg-governance-code).

3.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van de RvC was in 2022 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum	Nat.	M/V
drs. M. (Menno) Snel, voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970	NL	M
drs. J.A. (John) de Die <i>(tot 1 juli 2022)</i>	Benoemd door de RvC	5 augustus 1960	NL	M
R. (Ron) Bavelaar RB	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958	NL	M
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963	NL	V
drs. A. (Marike) Bonhof	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974	NL	V
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961	NL	M
A.M.H. (Annemarie) van Gaal <i>(per 1 juli 2022)</i>	Benoemd door de RvC	9 oktober 1962	NL	V

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. In 2022 is de heer De Die afgetreden en is mevrouw Van Gaal toegetreden.

Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is als volgt:

RvC	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)				
		2023	2024	2025	2026	2027
drs. M. (Menno) Snel	1 september 2020		H			
R. (Ron) Bavelaar RB	1 januari 2016		A			
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	7 maart 2019	H				A
drs. A. (Marike) Bonhof	28 juni 2019	H				A
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	1 september 2020		H			
A.M.H. (Annemarie) van Gaal	1 juli 2022				H	

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) en ligt ruim onder het maximum, dat voor een toezichthoudende functie worden gesteld. De beloning is opgenomen in paragraaf 4.8.12 in de toelichting bij de jaarrekening.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de RvC zijn vermeld in de bijlage bij dit jaarverslag. Naast de afspraak dat elke commissaris eventuele wijzigingen actief doorgeeft, worden tweemaal per jaar de nevenfuncties proactief gecheckt. De RvC is van oordeel dat voldaan is aan het onafhankelijkheidsvereiste zoals bedoeld in het Reglement van de RvC.

De heer Schneiders, business controller binnen de stichting, was gedurende 2022 secretaris van de RvC.

3.4 AUDITCOMMISSIE

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft uit zijn midden een Auditcommissie (AC) gevormd, die vanuit haar toezichtfunctie verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC op het risicobeheersings- en controlesysteem van NHG. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie en richten zich in ieder geval op de interne risico-beheersing, de financiële informatievoorziening inclusief bespreking met de externe accountant en ICT.

De Auditcommissie bestond in 2022 uit mevrouw Bonhof (voorzitter), mevrouw Van Eggermond (lid) en de heer Van Baars (lid). Voor de overige commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. De heer De Die (voorzitter t/m 2021), heeft vanuit zijn interesse en betrokkenheid bij de stichting nog 2 van de 5 vergaderingen bijgewoond, alvorens hij is afgetreden. Mevrouw Van Gaal is aangesloten bij de vergadering in november, waar de bevindingen van de accountant en de aanpassingen in het beleggingsbeleid in het kader van CSRD zijn besproken. De heer Jonkergouw (Manager Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie, bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en participeert in de discussies.

In 2022 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. Daarnaast is er met enige regelmaat contact tussen de leden van de commissie, de RvB en de secretaris over actuele onderwerpen en vraagstukken. Bovendien zijn AC-leden uitgenodigd om met collega's inhoudelijk te sparren over onderwerpen binnen hun expertise en hebben zij externe adviseurs te woord gestaan bij adviesopdrachten die voor NHG zijn uitgevoerd. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen en adviseert de RvC hoe om te gaan met concrete vraagstukken. In 2022 heeft de Auditcommissie de bespreking in de RvC voorbereid inzake:

Accountantscontrole:

- Jaarverslag NHG 2021
- Accountantsverslag over 2021
- ISAE 3402 type II rapport over 2021
- Controleplan 2022
- Managementletter over 2022 (incl. opvolging van de bevindingen)

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. De accountant is in 2022 bij drie vergaderingen aanwezig geweest, onder andere ter toelichting van de hierboven genoemde documenten. Samen met de RvB heeft de AC de bevindingen van de accountant en de opvolging hiervan door het management en de organisatie nauwlettend gevolgd. De bevindingen uit voorgaande jaren zijn inmiddels allemaal opgevolgd. Jaarlijks worden nieuwe bevindingen toegevoegd. Dit jaar onder andere bevindingen op het gebied van cybersecurity en de herziene inkoopprocedure.

Financiële rapportages:

- Jaarplan 2023
- Kwartaalrapportages
- Liquiditeitsprognose 2022-2027
- Meerjarenbegroting 2023-2028

Op basis van de kwartaalrapportages stelt de Auditcommissie zich op de hoogte van de financiële en operationele resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen. Voor de toezichthoudende organen geeft dit een integraal beeld van zowel de prestaties in brede zin als de daaruit voortvloeiende (financiële) resultaten van de stichting. Met name de solvabiliteit (en daarmee de continuïteit van de stichting) is een belangrijk aandachtspunt voor de AC. Het jaarplan 2023, de begroting 2023 en de Meerjarenbegroting 2023-2028 zijn inhoudelijk besproken en voor akkoord voorgelegd aan de RvC.



Vanwege de bijzondere marktomstandigheden in 2022 en het effect op de begroting in 2023 werd extra nadruk gelegd op uitlegbaarheid van de uitgangspunten voor de begroting (onder andere inflatie). Ook de ontwikkeling op het vlak van ICT, het gebruik van en de uitwisseling van data en de personele organisatie zijn meermaals onderwerp van gesprek geweest.

Risicomanagement:

- Risicorapportage per kwartaal
- Compliance monitoring
- Assessment op het gebied van cybersecurity

Risicomanagement is en blijft een actueel thema voor NHG en heeft daardoor een prominente plek op de agenda van de Auditcommissie. Vanwege de ontwikkelingen in de economie is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van de stichting, actuele strategische, tactische en operationele risico's en de beheersing hiervan en het opgebouwde vermogen om toekomstige uitkering van verliezen op te vangen. Hiervoor zijn actuele en expliciete vraagstukken geagendeerd en is besproken hoe de RvB hiermee omgaat. Vanuit haar positie heeft de Auditcommissie de Raad van Bestuur en de Manager Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen. Vanuit haar brede gezichtsveld hebben de leden ook stil gestaan bij mogelijke nog niet geïdentificeerde risico's en hebben zij hiervoor suggesties gedaan. Tevens worden jaarlijks de Compliance Officer en de Operational Risk Manager uitgenodigd bij een AC-vergadering om een toelichting te geven op de Risicorapportage en rechtstreeks van hen te horen hoe de stichting haar risico's beheerst.

In 2022 heeft een assessment op het gebied van cybersecurity plaatsgevonden. Op verzoek van de Auditcommissie is een externe auditor ingezet om een specifiek thema (dat buiten de scope van de accountant valt) te laten onderzoeken. EY is geselecteerd als partij om deze opdracht uit te voeren en te rapporteren over haar bevindingen. De resultaten en aanbevelingen zijn besproken en toegelicht door EY in de Auditcommissie en later ook in de vergadering van de Raad van Commissarissen. Uit het assessment blijkt dat NHG een aantal zaken goed heeft ingericht in het kader van security, maar dat er zeker ook verbeteringen door te voeren zijn. Opvolging van de bevindingen wordt gecoördineerd door de Privacy & Security Officer, tijdelijk ondersteund met externe inzet en wordt per kwartaal gerapporteerd in de Risicorapportage.

Actuariel onderzoek (in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance):

- Actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie
- Najaarsupdate actuariel onderzoek

ICT en Datamanagement:

- Stand van zaken omtrent ICT-vernieuwingen respectievelijk ontwikkelingen (1x per jaar; toegelicht door de Manager Dienstverlening)
- Update voortgang datamanagement/datakwaliteit/matchingsproces

NHG investeert continu in haar IT-omgeving om mee te gaan met de marktontwikkelingen en de dienstverlening én toegevoegde waarde voor de markt en consument te kunnen waarborgen. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de bedrijfsprocessen en besluitvorming.

Beleggingen:

- Beleggingsrapportage (3x per jaar; inclusief performance vermogensbeheerders)
- Evaluatie van het beleggingsstatuut, beleggingsbeleid en de hiervan afgeleide richtlijnen
- Selectietraject custodian

In 2022 is de herziening van het beleggingsstatuut, beleggingsbeleid en de bijbehorende richtlijnen uitvoerig besproken in de Auditcommissie. Op verzoek is externe expertise ingeschakeld ter ondersteuning van dit proces in de harmonisatie van de verschillende documenten en de gewenste aanpassingen te onderbouwen met argumentatie vanuit expertise. In Q1 2023 worden de nieuwe documenten verwacht.

In 2022 is gestart met de selectie van een nieuwe custodian. De AC heeft voorgesteld een externe deskundige aan te stellen voor dit belangrijke, maar ook complexe en omvangrijke proces. Het management heeft dit overgenomen. Per 1 februari 2023 is de administratie bij de nieuwe custodian BNP Paribas live gegaan.



Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – ESG):

Environmental, Social & Governance (ESG) heeft binnen NHG een belangrijke plaats in de strategie, waarbinnen verduurzaming één van de pijlers is. De beleggingen beslaan een groot deel van de balans van NHG en in dit kader heeft de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker te richten op de lange termijn en waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties. Op deze manier kan NHG nog breder bijdragen aan een duurzame samenleving. NHG heeft zich reeds in 2020 voorgenomen om haar jaarverslag in stappen aan te passen naar een meer geïntegreerd rapport waarin ook meer niet-financiële informatie is opgenomen. De 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD), waarvan de laatste versie is gepubliceerd in november 2022, zet de kaders voor de verslaggeving over dit aandachtsgebied. In samenspraak met de accountant is gesproken hoe deze nieuwe wetgeving te implementeren is binnen de organisatie en te integreren in het jaarverslag. Jaarlijks kijken we welke aanpassingen we kunnen doorvoeren binnen het jaarverslag om binnen enkele jaren te voldoen aan de CSRD en de gevraagde assurance van de accountant hierop te kunnen ontvangen.

Vennootschapsbelasting:

NHG is enkele jaren in gesprek met de Belastingdienst geweest over een mogelijke belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor de stichting. Gezien de gevoeligheid van de discussie rondom de belastingplicht en wie hiervoor de lasten moet dragen, is bijna iedere vergadering van de Auditcommissie stilgestaan bij dit onderwerp en de vorderingen in de gesprekken. De manager Financiën & Staf, als woordvoerder op dit dossier, heeft de AC geïnformeerd over de status en welke keuzes voorlagen, bijgestaan door haar extern fiscaal adviseur PwC. De verschillende keuzes zijn grondig beoordeeld en na akkoord voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2022 is met de Belastingdienst tot een overeenkomst gekomen over de belastingplicht en de naheffing over 2019 tot en met 2021.

3.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De Remuneratiecommissie (RC), een van de deelcommissies binnen de RvC, adviseert de voltallige RvC over het beloningsbeleid voor de Raad van Bestuur (RvB) en de selectie en benoeming van leden van de RvB. Daarnaast is de RC verantwoordelijk voor het advies over educatie/opleidingen en (her)benoemingen van de leden van de RvB en RvC. De taken en werkwijze van de RC zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit reglement is gepubliceerd op de website van NHG.

De RC bestond in 2022 uit de heer Bavelaar (voorzitter) en de heer Snel (lid). De heer Sol, senior HR-adviseur van NHG, fungeerde als secretaris van deze commissie.

Vergaderingen

In 2022 heeft de RC tweemaal formeel vergaderd. Tijdens deze vergaderingen is uitgebreid gesproken over de gemaakte vorderingen met betrekking tot de strategie van de organisatie, de benodigde investeringen en de kosten in relatie tot de begroting. Evenals over de persoonlijke ontwikkeling van de leden van de RvB.

Bestuurswisselingen

Na het vertrek van de heer Gielen als voorzitter van de RvB per 1 december 2021 en de benoeming van mevrouw Muters tot nieuwe voorzitter per dezelfde datum, is er een vacature ontstaan voor de functie van lid RvB.

Met behulp van een executive search bureau is er een procedure opgesteld die heeft geleid tot de benoeming van de heer Van der Linde per 1 mei 2022.

Man-vrouwverdeling

Eind 2022 was de procentuele verdeling man/vrouw binnen de RvB 50/50 en binnen de RvC 50/50.

Permanente educatie

De RvC houdt zijn deskundigheid op niveau en verdiept deze waar nodig. Het programma aan permanente educatie bestaat in ieder geval uit een jaarlijkse tweedaagse waarin actuele onderwerpen worden ingeleid door autoriteiten op het desbetreffende vakgebied. De RvC heeft zich ook uitgebreid laten informeren over de agile mindset en wijze van werken. Ook voert de RvC gesprekken met medewerkers van NHG tijdens de afdelingsbezoeken.

Zelfevaluatie

Ieder jaar evalueert de RvC buiten aanwezigheid van de RvB haar eigen functioneren. Afgelopen jaar heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. De onderwerpen die zijn geëvalueerd bestonden uit het functioneren van de RvC als geheel, de bijdrage van de individuele commissarissen, het functioneren van de deelcommissies, de wijze van vergaderen en de communicatie tussen de RvC en de RvB.

Als uitgangspunt en normenkader zijn de eigen statuten en reglementen gehanteerd. Tevens zijn verslagen van vergaderingen en eerdere zelfevaluaties bestudeerd. Daarnaast zijn individuele gesprekken met alle leden van de RvC, met de bestuurder en met leden van de Ondernemingsraad gevoerd om relevante input te verkrijgen. Na deze stappen in het proces is er een op maat gemaakte vragenlijst, in te vullen door alle individuele leden van de RvC, uitgezet om de zelfevaluatie te completeren. De zelfevaluatie heeft geleid tot drie speerpunten die in het komende jaar zullen worden opgepakt. Deze punten liggen op het gebied van het voorbereiden van RvC-vergaderingen, personeelssamenstelling en de strategie.

◊ 3.6 REGULIERE TAKEN

3.6.1 Vergaderingen

De RvC heeft in 2022 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2022 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB over actuele ontwikkelingen.

3.6.2 Tweedaagse

In juli heeft de jaarlijkse tweedaagse van de RvC plaatsgevonden. Op de eerste dag heeft de RvC in het kader van zelfstudie en ontwikkeling met experts gesproken over agile werken, de toepassing hiervan bij NHG en wat de rol is van de RvC met betrekking tot toezicht en advies. De middag is gebruikt voor een reflectiemoment op NHG door de RvC in combinatie met de RvB. Hier zijn onderwerpen besproken die vanuit de RvC-leden van belang werden geacht voor NHG. Op de tweede dag heeft de reguliere RvC-bespreking plaatsgevonden.

3.6.3 Stakeholders

Er is geen plenaire stakeholdersbijeenkomst geweest in 2022. Deze zal worden gepland voor de tweedaagse in juli 2023. Wel hebben de RvC-leden bilaterale gesprekken gevoerd met de stakeholders over NHG.

3.6.4 Toezicht

De RvC ontvangt na afloop van ieder kwartaal een kwartaalrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de RvB en de dagelijkse praktijk van NHG. De RvB rapporteert standaard over actuele ontwikkelingen in de markt en in de eigen organisatie, NHG in de media, de (financiële) resultaten en de risico's. Met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen



voordoen, wordt de RvC hierover door de RvB geïnformeerd. Voor 2022 betrof dit onder andere: wijzigingen in de Voorwaarden & Normen en wijzigingen in het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid. Op 9 mei 2022 heeft de RvC zijn jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de RvC, zonder aanwezigheid van de RvB, een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2022 heeft deze op 9 mei plaatsgevonden.

De RvC is van oordeel dat de RvB de RvC hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichhoudende functie te vervullen. De leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de benoemingsgerechtigden (van de RvC-leden van NHG).

3.6.5 Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2022 de volgende besluiten goedgekeurd:

NHG financiële documenten

- het Jaarverslag 2021 van de RvB en de jaarrekening 2021. Bij de jaarrekening 2021 is door de externe accountant van de stichting (KPMG) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde Meerjarenbegroting 2023-2028.
- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2022-2027. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2023 van 0,6%. Hiervan is 0,3% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

NHG organisatie

- aanvulling op de pilot 'Respijt op Maat'-propositie om schulden te herfinancieren als onderdeel van het pakket maatwerkoplossingen.
- Pilot 'Kleine VvE's' in samenwerking met SVn om verduurzaming van appartementen via verenigingen van eigenaren te stimuleren.
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen per 1 januari 2023 hebben betrekking op de volgende zaken: herziening beleid van erfpacht- en kortingsconstructies; borgen van het kwaliteitsniveau van de bouwkundig adviseur; waardebeoordeling woning ten behoeve van aflosvrij in beheer; werkgeversverklaring – het laten vervallen van het geslacht; energiebesparende voorzieningen (EBV) ten behoeve van woonwagens.

Naast bovengenoemde wijzigingen worden er enkele aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking van de Voorwaarden & Normen en om de gebruiksvriendelijkheid te vergroten. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2023.

Daarnaast heeft de RvC het verslag 2021 van de RvC vastgesteld en het accountantsverslag 2021 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controle-systemen aantoonbaar adequaat functioneren.

3.6.6 Advisering aan de RvB

In 2022 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen zoals de start van de nieuwe bestuurder, CSRD, cybersecurity, de inflatie/'energie-armoede' in verband met de stijgende energieprijzen en DKB (Digitale Klantreis in Beheer) in verband met de complexiteit en beoogde resultaten zoals datakwaliteit.

3.6.7 Aandachtspunten RvC voor 2023

Voor 2023 heeft de RvC diverse aandachtspunten voor zichzelf bepaald. Deze betreffen betaalbaarheid, verduurzaming en inclusiviteit & diversiteit binnen de NHG-portefeuille. Deze onderwerpen zullen terugkomen op de agenda van de besprekingen.

3.7 TOT SLOT

De RvC spreekt ook voor 2022 zijn waardering uit voor de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de rest van de organisatie en voor de behaalde resultaten.

4 JAARREKENING 2022



4.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa vaste activa			
Software	4.7.1	4.641	4.366
Materiële vaste activa vaste activa			
Installaties en apparatuur	4.7.1	140	170
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.7.1	777	972
		917	1.142
Financiële vaste activa			
Beleggingen	4.7.1	1.628.055	1.594.837
Latente belastingvordering	4.7.1	27	
		1.628.082	1.594.837
Totaal vaste activa		1.633.640	1.600.345
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad woningen	4.7.2	937	312
Vorderingen			
Debiteuren	4.7.2	6.746	7.184
Overlopende activa	4.7.2	9.990	9.934
		16.736	17.118
Liquide middelen	4.7.2	42.583	55.064
Totaal vlottende activa		60.256	72.494
TOTAAL ACTIVA		1.693.896	1.672.839

PASSIVA			
(x € 1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
STATUTAIRE RESERVE			
Garantievermogen NHG	4.7.3	1.633.856	1.608.215
VOORZIENINGEN			
Pensioenvoorziening	4.7.4	500	500
		500	500
VLOTTENDE PASSIVA			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	4.7.5	346	636
Te betalen vennootschapsbelasting	4.7.5	7.580	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.7.5	353	303
Overlopende passiva	4.7.5	51.261	63.185
		59.540	64.124
TOTAAL PASSIVA		1.693.896	1.672.839

4.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)	Ref.	Realisatie 2022	Realisatie 2021
ACTIVITEITEN			
Baten			
Borgtochtprovisie	4.8.1	101.357	143.899
Baten uit beleggingen	4.8.2	6.315	11.023
Baten in- en verkoop woningen		5	170
Regres	4.8.3	5.429	2.295
		113.106	157.387
Lasten			
Achternvangvergoeding Rijk	4.8.4	49.904	61.653
Kosten regres		823	835
Kosten in- en verkoop woningen		90	25
Kosten intensief beheer		83	47
Uitkering verliesdeclaraties	4.8.5	53	317
		50.953	62.877
Saldo uit activiteiten		62.153	94.510
EXPLOITATIE			
Baten	4.8.6	7	14
Lasten			
Personeelskosten	4.8.7	9.629	9.740
Afschrijvingskosten	4.7.1	2.452	2.475
Overige exploitatiekosten	4.8.8	4.422	4.481
		16.503	16.696
Saldo uit exploitatie		-16.496	-16.682
Financiële baten en lasten	4.8.10	-421	-
Saldo baten en lasten voor belastingen		45.236	77.828
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	4.8.10	7.961	-
Vennootschapsbelasting 2022	4.8.10	11.634	-
SALDO BATEN EN LASTEN NA BELASTINGEN		25.641	77.828

4.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2022	2021
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Saldo baten en lasten voor belastingen	4.2	45.236	77.828
Interest		-13.953	-15.833
Saldo baten en lasten voor interest en vennootschapsbelasting		31.283	61.995
Aanpassingen voor			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	4.7.1	2.452	2.475
Mutatie amortisatie beleggingen	4.7.1	5.833	6.822
Mutatie voorzieningen		-	-137
Veranderingen in werkkapitaal			
Mutatie voorraad woningen	4.7.2	-625	319
Mutatie vorderingen	4.7.2	247	4.301
Mutatie kortlopende schulden	4.7.3	-12.164	-1.456
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		27.026	74.319
Betaalde vennootschapsbelasting		-12.042	0
Ontvangen interest		14.606	17.827
Betaalde interest		-518	-405
Kasstroom uit operationele activiteiten		29.072	91.741
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in (im)materiële vaste activa	4.7.1	-2.510	-1.775
Desinvesterings in materiële vaste activa	4.7.1	9	0
Aankoop beleggingen	4.7.1	-148.098	-282.138
Verkopen en lossingen beleggingen	4.7.1	109.046	191.165
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-41.553	-92.748
MUTATIE GELDMIDDELEN			
Liquide middelen einde boekjaar	4.7.2	42.583	55.064
Liquide middelen begin boekjaar	4.7.2	55.064	56.071
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-12.481	-1.007

4.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

4.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

- het aangaan van overeenkomsten van borgtocht ten behoeve van de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit leningen, welke natuurlijke personen hebben gesloten ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een door hen te bewonen, in Nederland gelegen woning;
- het aangaan van overeenkomsten van borgtocht ten behoeve van de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit leningen, welke natuurlijke personen hebben gesloten in verband met kwaliteitsverbetering van een door hen bewoonde, in Nederland gelegen woning, die hen in eigendom toebehoort.

4.4.2 Vestigingsadres

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is gevestigd in het WTC, Stadsplateau 13 te Utrecht en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179).

4.4.3 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De belangrijkste schattingen zijn de overlopende posten met betrekking tot de opbrengsten garanties en de verliesdeclaraties. Daarnaast is de voorziening regresdebiteuren een belangrijke schattingspost.

4.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de rente op de liquide middelen en de opbrengsten van coupons zijn apart opgenomen. Onder de investeringen in (im)materiële vaste activa zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in het desbetreffende jaar een uitstroom van kasmiddelen heeft plaatsgevonden. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de stellige uitspraken van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelasting en omzetbelasting.

De begroting is niet opgenomen omdat deze niet taakstellend is.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de staat van baten en lasten en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de staat van baten en lasten opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de staat van baten en lasten opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

4.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.5.3 Schattingswijzigingen

De Belastingdienst heeft bij oprichting van de stichting per brief bevestigd dat zij niet vennootschapsbelastingplichtig is. Deze afspraak is door de Belastingdienst per 1 januari 2019 opgezegd. De stichting heeft de opzegging van deze afspraak bestreden en bij het opstellen van de jaarrekeningen over 2019 tot en met 2021 kon geen betrouwbare inschatting worden gemaakt van de (omvang van de) mogelijke belastingplicht. Derhalve is de potentiële verplichting niet in de cijfers verwerkt en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In 2022 is overeenstemming bereikt en zijn de gemaakte afspraken vastgelegd in een vaststellings-overeenkomst tussen de Belastingdienst en de stichting. In deze overeenkomst is bepaald dat de VPB-plicht voor de stichting aanvangt op 1 januari 2019 waarbij de jaren 2019, 2020 en 2021 als ingroei-jaren zijn aangemerkt, vanaf 1 januari 2022 wordt de stichting integraal vennootschapsbelastingplichtig. In dit verband is het fiscale resultaat over het jaar 2019 op nihil vastgesteld en is het fiscale resultaat voor de jaren 2020 en 2021 gesteld op het "saldo uit exploitatie". De op deze wijze bepaalde vennootschapsbelasting over 2020 en 2021 bedraagt in totaal € 8 miljoen en heeft in 2022 een negatief effect op het saldo baten en lasten na belastingen van € 8 miljoen. Daarnaast wordt het garantievermogen hierdoor € 8 miljoen lager. De schattingswijziging heeft daarmee een invloed van € 8 miljoen op het garantievermogen met betrekking tot de boekjaren 2019, 2020, 2021 en € 8 miljoen over het boekjaar 2022.

4.5.4 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties en geldmiddelen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

4.5.5 Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als deze identificeerbaar is en toekomstige economische voordelen oplevert.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.17.

De immateriële vaste activa betreft standaardsoftware en gekochte software. Hiervoor is derhalve geen wettelijke reserve opgenomen.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

- maatwerksoftware 20%
- standaardsoftware 33%

4.5.6 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.17.

Voor de verschillende categorieën materiële vaste activa worden de onderstaande afschrijvingspercentages gehanteerd:

- installaties en apparatuur 20%
- inventaris 20%
- hardware 33%

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

4.5.7 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering. De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering. De amortisatie vindt plaats op basis van de effectieve-rentemethode.

4.5.8 Voorraad woningen

De woningen die per balansdatum het juridisch eigendom zijn van de stichting worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Woningen zijn het juridisch eigendom van de stichting vanaf het passeren van de woning door het tekenen en inschrijven van de akte van levering bij de notaris. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn en bestaan uit het bedrag dat de woningen maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

4.5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de vordering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

Overlopende activa betreffen vooruitbetaalde bedragen en nog te ontvangen bedragen ter zake van baten die aan een verstreken periode zijn toegekend. Na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode is opgenomen onder overlopende activa.

4.5.10 Leasing

De stichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De stichting heeft een huurcontract voor de bedrijfsruimte die wordt gehuurd in het WTC. De huurkosten worden verantwoord in het jaar waarop deze betrekking hebben. De stichting heeft een aantal leasecontracten voor auto's waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de stichting liggen. Alle leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de staat van baten en lasten over de looptijd van het contract. In een operationele lease wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

4.5.11 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

4.5.12 Garantievermogen

Het saldo baten en lasten na belastingen wordt toegevoegd aan het garantievermogen. In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.5.13 Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

4.5.14 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een beschikbare premieregeling en kent een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies, waar al wel een factuur voor is ontvangen worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of medewerkers wordt een voorziening opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioen-voorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de baten en lasten gebracht.

4.5.15 Schulden

Schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar worden aangeduid als kortlopend. Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De effectieve rente wordt direct in de staat van baten en lasten verwerkt.



Overlopende passiva betreffen vooruit ontvangen bedragen en nog te betalen bedragen ter zake van lasten die aan een verstreken periode zijn toegekend. Voor per balansdatum ontvangen verliesdeclaraties, welke nog niet zijn afgehandeld is een schatting opgenomen. Daarnaast is een schatting opgenomen voor na balansdatum ontvangen verliesdeclaraties waarvan de datum van de onvermijdelijke verkoop in een verstreken periode ligt. Voor verliesdeclaraties welke nog niet zijn afgehandeld op balansdatum is rekening gehouden met historische uitkeringspercentages.

4.5.16 Baten en lasten

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie als deze betrekking heeft op een lening die voor balansdatum bij de notaris is gepasseerd.

Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de rente op liquide middelen, de geamortiseerde bedragen gerelateerd aan de beleggingen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord. De kosten van het vermogensbeheer en de bewaarneming van de effecten worden hierop in mindering gebracht.

Onder regres worden de aan het boekjaar toe te rekenen baten en lasten in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met het boekjaar gehonoreerde verliesdeclaraties verantwoord. Daarnaast wordt hier de mutatie van de voorziening voor oninbare regresdebiteuren verantwoord.

Onder achtervangvergoeding wordt het af te dragen deel van de borgtochtprovisie aan het Rijk verantwoord. Deze is pas verschuldigd op het moment dat de stichting de desbetreffende borgtochtprovisie heeft ontvangen.

Onder intensief beheer worden de aan het boekjaar toe te rekenen lasten in verband met woningbehoud voor de klant en verliesbeperking verantwoord.

Onder uitkering van verliesdeclaraties worden de aan het boekjaar toe te rekenen lasten in verband met ontvangen verliesdeclaraties verantwoord.

Baten uit in- en verkoop woningen worden verantwoord op het moment van de economische overdracht van de desbetreffende woning. Kosten van energie, verzekeringen en de vereniging van eigenaren worden toegerekend aan de lasten in het jaar waarop zij betrekking hebben.

Salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten voor zover ze verschuldigd zijn aan medewerkers.

Indien de arbeidsprestatie is verricht en nog niet is uitbetaald, wordt dit als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

4.5.17 Bijzondere waardeverminderingen

(Im)materiële vaste activa

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast of financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde wordt bepaald met behulp van de actieve markt. De bedrijfswaarde wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen.

Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de staat van baten en lasten.

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de staat van baten en lasten of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere

waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt indien van toepassing de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het actief.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Het teruggenomen verlies wordt in de staat van baten en lasten verwerkt.

4.5.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de staat van baten en lasten wordt verwerkt.

4.5.19 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare vennootschapsbelasting en latente belastingen. De belastingen worden in de staat van baten en lasten opgenomen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over het saldo baten en lasten over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.5.20 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

4.5.21 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie 4.8.14) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

4.5.22 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

4.6 RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de stichting blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de stichting een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de stichting te beperken. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om risico's te beheersen.

4.6.1 Kredietrisico

Dit betreft het risico dat ontstaat indien de tegenpartij van een financieel instrument in gebreke blijft.

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties en bankrekeningentegoeden. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM en door de VNG wordt uitsluitend belegd in eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een A3/A- rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staats(gegarandeerde) obligaties.

Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 4.7.1. Het maximale kredietrisico dat de stichting loopt is de boekwaarde van de beleggingen en de bankrekeningentegoeden.

Voor de regresdebiteuren is op basis van ervaringscijfers een voorziening gevormd. De overige debiteuren betreffen geldverstrekkers waarbij de openstaande posten bij ontstaan direct worden geïncasseerd waardoor het risico dat de debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen beperkt is.

4.6.2 Rente- en kasstroomrisico

Het renterisico betreft het risico dat de waarde van financiële instrumenten fluctueert als gevolg van veranderingen van de marktrente. Dit risico is aanwezig vanwege de obligatieportefeuille van de stichting.

De stichting heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan 2 vermogensbeheerders. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

Ook in 2022 is de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt ultimo 2022 4,64 (2021: 5,55). De duration is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met ongeveer € 66 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 3,13% (2021: 0,08%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 4.7.1.

In onderstaand overzicht worden de toekomstige kasstromen (lossingen en couponrente) uit de beleggingen weergegeven.

Jaar	Kasstroom in € 1.000
2023	118.781
2024-2028	968.850
2029-2033	482.212
2034-2037	117.744
Totaal	1.687.587

4.6.3 Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de stichting op enig moment niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Dit risico is niet aanwezig vanwege het feit dat de stichting achtervangovereenkomsten heeft gesloten met het Rijk en met de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties die zijn verstrekt vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 10.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verlies-declaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt voor de korte termijn aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB. Voor de lange termijn, vanaf 2027 is voor de macro economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. In onderstaande tabel zijn de door Ortec voor de korte termijn gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2022	13,8%	4,0%	2,8%	5,9%	-0,5%	0,0%
2023	11,3%	4,3%	3,5%	2,2%	-0,1%	0,1%
2024	8,4%	4,4%	3,5%	1,9%	0,2%	0,2%
2025	5,4%	4,4%	3,4%	2,3%	0,4%	0,2%
2026	2,5%	4,6%	3,3%	1,8%	0,5%	0,3%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2022 opgestelde Liquiditeitsprognose 2022-2027 is het nu de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling hiervan uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,6% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,3% van het hypotheekbedrag. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose is nog geen rekening gehouden met de vennootschapsbelastingplicht.

In verband met de onzekerheden zoals van de gevolgen van de oorlog in Oekraïne heeft Ortec Finance een aantal meerjarige stresstesten uitgevoerd om te bepalen welke scenario's NHG kan doorstaan. Hierbij zijn onder andere diverse huizenprijs scenario's, het replay scenario van de kredietcrisis en het EBA stresstest scenario doorgerekend. Uitkomst van alle uitgevoerde stresstesten is dat het garantievermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose ruim boven de minimum liquiditeit blijft.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 10 jaar is evenals in 2020 en 2021 nihil.

In oktober 2022 heeft Ortec Finance een tussentijdse actualisatie uitgevoerd waarbij is gerekend met de actuele verwachtingen van de macrocijfers. Ook bij deze actualisatie blijft het garantievermogen in alle jaren ruim boven de minimum liquiditeit.

De vennootschapsbelastingplicht is niet meegenomen in de stresstesten, omdat op dat moment nog een discussie speelde met de Belastingdienst. Gezien de huidige hoogte van het garantievermogen is de impact van de vennootschapsbelastingplicht niet dusdanig dat het garantievermogen daardoor onder de minimum liquiditeit zakt gedurende de jaren van deze prognose.

4.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eersteklas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn erop gericht debiteurenrisico's te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating. Per balansdatum wordt geen van voornoemde percentages overschreden. Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum.

4.6.5 Reële waarde

De stichting loopt risico ten aanzien van de marktwaarde van de beleggingen. Om dit risico te ondervangen zijn onder andere de volgende mitigerende maatregelen getroffen:

- er mag alleen worden belegd in obligaties;
- obligaties worden in de regel aangehouden tot het einde van de looptijd;
- er zijn restricties gesteld aan de minimale rating, een minimaal percentage staats(gegarandeerde) obligaties, de maximale uitzetting per debiteur en de maximale looptijd van een obligatie;
- er mag niet worden belegd in achtergestelde obligaties;
- de vermogensbeheerders mogen maximaal 2,5% van hun portefeuille als liquide middelen aanhouden;
- er wordt alleen belegd in obligaties in euro's die zijn genoteerd aan een EU beurs.

4.7 TOELICHTING OP DE BALANS

4.7.1 Vaste activa

Immateriële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2022 weergegeven.

(x € 1.000)	Software
Stand per 1-1-2022	
Aanschafwaarde 1-1-2022	9.933
Cumulatieve afschrijvingen	-5.567
Boekwaarde 1-1-2022	4.366
Mutaties in 2022	
Investeringen	2.061
Desinvesteringen	-
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-
Afschrijvingskosten	-1.786
Totaal mutaties	275
Stand per 31-12-2022	
Aanschafwaarde	11.995
Cumulatieve afschrijvingen	-7.354
Boekwaarde 31-12-2022	4.641

De immateriële vaste activa betreft standaardsoftware en gekochte software. Hiervoor is derhalve geen wettelijke reserve opgenomen.

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2022 weergegeven.

Stand per 1-1-2022	Installaties en apparatuur	Verbouwing en inventaris	Hardware	Totaal
Aanschafwaarde	518	1.906	769	3.193
Cumulatieve afschrijvingen	-348	-1.141	-562	-2.051
Boekwaarde 1-1-2022	170	765	207	1.142

Mutaties in 2022

Investerings	72	1	378	451
Desinvesteringen	-12	0	-287	-299
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	12	0	278	290
Afschrijvingskosten	-102	-382	-183	-667
Totaal mutaties	-30	-381	186	-225

Stand per 31-12-2022

Aanschafwaarde	578	1.907	860	3.345
Cumulatieve afschrijvingen	-438	-1.523	-467	-2.428
Boekwaarde 31-12-2022	140	384	393	917

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligaties. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de beleggingen weergegeven.

(x € 1.000)	2022	2021
Waarde per 1 januari	1.594.837	1.510.686
Aankopen	148.098	282.138
Verkopen en lossingen	-109.047	-191.165
Amortisatie	-5.833	-6.822
Waarde per 31 december	1.628.055	1.594.837

In 2022 zijn door de stichting obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 8 miljoen. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 101 miljoen. Deze bedragen zijn herbelegd inclusief het resultaat van 2022 en de eventueel overtollige liquide middelen.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2022 € 1.430 miljoen (2021: € 1.618 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is -12,94% (2021: -1,91%). Zie paragraaf 4.6.3 voor de mitigerende maatregelen die zijn getroffen om het risico ten aanzien van de marktwaarde te ondervangen.

Ultimo 2022 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

Rating	Staats(gegarandeerde) obligaties			Niet Staatsobligaties		
	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration
AAA	545.600	612.926	4,19	122.538	139.015	4,09
AA+	129.904	146.359	4,50	47.868	56.058	4,77
AA	122.270	151.931	8,00	41.152	49.254	5,55
AA-	86.578	99.283	4,97	132.932	147.672	3,83
A+	-	-	-	101.680	111.698	3,89
A	7.527	8.443	3,63	42.249	47.985	5,35
A-	3.693	4.751	7,52	46.276	52.678	3,92
Totaal	895.572	1.023.693	4,84	534.695	604.360	4,25

Latente belastingvordering

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de latente belastingvordering weergegeven.

(x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	-	-
Toevoeging	27	-
Stand per 31 december	27	-

De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde en de commerciële boekwaarde zoals gepresenteerd in de balans. Het verschil ontstaat doordat een deel van de materiële en immateriële vaste activa op basis van de verwachte gebruiksduur gedurende een kortere periode wordt afgeschreven dan fiscaal toegestaan. De volledige post heeft betrekking op vorderingen met een looptijd langer dan een jaar.

4.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de voorraad woningen aangegeven. De woningen worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk geweest om een bijzondere waardevermindering op de voorraad woningen toe te passen.

	2022		2021	
	x € 1.000	Aantallen	x € 1.000	Aantallen
Stand per 1 januari	312	3	631	5
Aankoop woningen	625	3	484	3
Verbeteringskosten	-	-	-	-
Verkoop woningen	-	-	-803	-5
Stand per 31 december	937	6	312	3

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren regres	5.820	6.402
Debiteuren borgtochtprovisie	926	754
Overige debiteuren	0	28
Stand per 31 december	6.746	7.184

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 76 miljoen (2021: € 137 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven. De daling van het saldo van de openstaande vorderingen laat zich verklaren door de ontvangsten van € 6 miljoen op openstaande vorderingen. Daarnaast is in totaal een bedrag van € 57 miljoen afgeboekt van oude vorderingen waarvan duidelijk is geworden dat er geen verhaal meer mogelijk is. Door deze afboekingen is de voorziening evenredig gedaald.

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren regres	75.733	137.691
Voorziening debiteuren regres	-69.913	-131.289
Stand per 31 december	5.820	6.402

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	6.402	11.102
Opboeking regres	14	187
Ontvangst regres	-5.914	-6.829
Mutatie voorziening	5.318	1.942
Stand per 31 december	5.820	6.402

De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Bij het bepalen van de voorziening is op basis van de ervaring rekening gehouden met historische invorderingspercentages en met de verwachte invorderingskosten, op basis hiervan is geconstateerd dat de ontvangsten hoger zijn dan eerder verwacht en als gevolg hiervan heeft een mutatie van € 5,3 miljoen op de voorziening plaatsgevonden.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2022 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2023 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting.

De reële waarde van de debiteuren benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

Overlopende activa

In onderstaand overzicht worden de onder overlopende activa opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Nog te ontvangen rente beleggingen	7.994	7.836
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	1.084	1.130
Overige overlopende activa	912	968
Stand per 31 december	9.990	9.934

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2022 waarvan de melding in 2023 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden staan vrij ter beschikking.

4.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten na belastingen van € 26 miljoen (2021: € 78 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.634 miljoen (2021: € 1.608 miljoen).

(x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	1.608.215	1.530.387
Saldo baten en lasten	25.641	77.828
Stand per 31 december	1.633.856	1.608.215

4.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,5 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	500	600
Onttrekking	-	-100
Stand per 31 december	500	500

De pensioenvoorziening houdt verband met de overgang per 1 januari 2020 van een geïndexeerde middelloonregeling naar een beschikbare premieregeling. Hierbij is voor degenen die aanspraken hebben opgebouwd in de middelloonregeling afgesproken dat in de periode van 2020 tot en met 2027 jaarlijks een bedrag van € 0,1 miljoen in een depot wordt gestort waaruit de reeds ingegane pensioenen en de pensioenaanspraken in deze jaren deels geïndexeerd zullen worden. De eerstvolgende storting vindt in het 1e kwartaal van 2023 plaats.

4.7.5 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

Het betreft de schulden aan leveranciers in het kader van de reguliere bedrijfsvoering. De reële waarde van schulden aan leveranciers benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

Te betalen vennootschapsbelasting

In 2022 is een voorlopige aanslag voor de VPB ontvangen van € 4 miljoen, gebaseerd op het "saldo uit exploitatie" zoals dat in voorgaande jaren is gerealiseerd. Vanaf 2022 geldt een integrale VPB-plicht voor NHG en dient VPB te worden betaald over het "saldo baten en lasten voor belastingen". Op basis van deze berekening dient over 2022 een bedrag van € 12 miljoen te worden afgedragen. In 2022 is de voorlopige aanslag van 4 miljoen betaald. Per jaar einde resteert een te betalen bedrag van € 8 miljoen. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Overlopende passiva

In onderstaand overzicht worden de onder overlopende passiva opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	451	597
Overige exploitatiekosten	432	397
	883	994
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen kosten regres	148	129
Nog te betalen kosten beleggingen	296	379
Nog te betalen verliesdeclaraties	30	30
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	49.904	61.653
	50.378	62.191
Totaal overlopende passiva per 31 december	51.261	63.185

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaftte zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,3% (2021: 0,3%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2022 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend. De overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende passiva.

4.7.6 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De niet in de balans opgenomen verplichtingen van NHG bestaan uit het gegarandeerd vermogen en langlopende contracten.

Gegarandeerd vermogen NHG

Dit betreft het bedrag aan hypotheek waarvoor de stichting direct borg staat.

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldverstrekkers na aflossing van de desbetreffende hypotheek melding te maken van de leningen die zijn afgelost. Voorts vermindert het gegarandeerd vermogen maandelijks volgens het aflossingsschema van een annuïteitshypotheek met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf. Met dien verstande dat voor hypotheek waarvan de offertedatum lag voor 1 januari 2013 geldt dat de vermindering aanvangt één jaar na de datum waarop de hypotheek is verstrekt. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

NHG heeft in februari 2023 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster per 31 december 2022. Hieruit is gebleken dat op dat moment ruim 41.000 garanties (€ 6,1 miljard), die in de administratie van NHG nog als actief stonden, inmiddels zijn vervallen omdat hierop geen hypotheek meer is gevestigd. Hiervan hebben ruim 11.000 garanties (€ 1,6 miljard) betrekking op in 2022 afgeloste hypotheek. De nog niet in de administratie verwerkte afmeldingen zijn wel al opgenomen in het hierna toegelichte gegarandeerd vermogen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 193 miljard (2021: € 196 miljard).

Bij het gegarandeerd vermogen dient te worden bedacht dat dit niet het werkelijke risico voor de stichting en de achtervang van de overheid weergeeft. Het werkelijke risico is immers aanzienlijk lager, want:

- tegenover de hypotheke staat de waarde van de desbetreffende woningen;
- de borgstelling betreft uitsluitend de betaling van de eventuele restschuld na onvermijdelijke verkoop;
- de stichting beschikt over een fondsvermogen voor het kunnen opvangen van de verliezen.

In dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd vermogen bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2022 bedraagt het risicodragend gegarandeerd vermogen € 4,9 miljard (2021: € 4,4 miljard).

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd Vermogen 31-12-2022	
	Aantal	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.
1995	44.026	€ 3.528	39.226	€ 3.132	€ 304	4.800	€ 92
1996	60.289	€ 5.297	53.207	€ 4.664	€ 452	7.082	€ 181
1997	56.298	€ 5.319	49.158	€ 4.637	€ 455	7.140	€ 227
1998	57.211	€ 5.810	48.958	€ 4.964	€ 529	8.253	€ 317
1999	58.832	€ 6.506	49.934	€ 5.530	€ 581	8.898	€ 395
2000	62.364	€ 7.607	55.174	€ 6.743	€ 460	7.190	€ 404
2001	58.624	€ 7.610	52.007	€ 6.757	€ 420	6.617	€ 433
2002	52.006	€ 7.221	45.312	€ 6.303	€ 421	6.694	€ 497
2003	70.582	€ 10.586	57.005	€ 8.581	€ 877	13.577	€ 1.128
2004	96.474	€ 14.729	75.244	€ 11.548	€ 1.286	21.230	€ 1.895
2005	111.968	€ 17.679	79.545	€ 12.626	€ 1.950	32.423	€ 3.103
2006	122.723	€ 19.696	80.179	€ 13.000	€ 2.432	42.544	€ 4.264
2007	91.004	€ 14.925	59.611	€ 9.815	€ 1.620	31.393	€ 3.490
2008	84.662	€ 13.840	54.963	€ 8.919	€ 1.350	29.699	€ 3.571
2009	97.974	€ 16.783	60.821	€ 10.322	€ 1.565	37.153	€ 4.896
2010	130.626	€ 23.874	77.537	€ 13.823	€ 2.278	53.089	€ 7.773
2011	136.850	€ 24.944	79.356	€ 14.178	€ 2.185	57.494	€ 8.581
2012	122.298	€ 21.541	69.982	€ 12.038	€ 1.712	52.316	€ 7.791
2013	105.870	€ 17.689	58.855	€ 9.581	€ 1.507	47.015	€ 6.601
2014	122.530	€ 20.157	63.258	€ 10.046	€ 1.779	59.272	€ 8.332
2015	142.452	€ 23.688	62.994	€ 10.052	€ 2.371	79.458	€ 11.265
2016	123.176	€ 20.081	46.777	€ 7.268	€ 2.020	76.399	€ 10.793
2017	120.187	€ 20.360	36.921	€ 5.952	€ 1.960	83.266	€ 12.448
2018	113.846	€ 19.828	25.757	€ 4.189	€ 1.700	88.089	€ 13.939
2019	122.853	€ 22.637	18.029	€ 3.040	€ 1.605	104.824	€ 17.992
2020	133.848	€ 25.170	9.918	€ 1.727	€ 1.537	123.930	€ 21.906
2021	126.601	€ 23.777	3.551	€ 621	€ 956	123.050	€ 22.200
2022	104.677	€ 19.087	808	€ 155	€ 225	103.869	€ 18.707
Totaal	2.730.851	€ 439.969	1.414.087	€ 210.211	€ 36.537	1.316.764	€ 193.221

Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 9 miljoen (2021: € 9 miljoen). Een bedrag van € 3 miljoen (2021: € 2 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 5 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- de contracten in verband met de uitbesteding van ICT-diensten.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2022 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2022	2021
Binnen 1 jaar	3.326	3.755
Tussen 1 en 5 jaar	4.215	3.622
Na 5 jaar	985	1.759
Totaal te betalen	8.526	9.136

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 240 duizend.

4.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

4.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2022 € 101 miljoen (2021: € 144 miljoen). Dit betreft 101.410 garanties (2021: 123.403).

De lagere opbrengst in 2022 houdt verband met de lagere borgtochtprovisie van 0,6% in 2022 (2021: 0,7%) en de ontwikkelingen op de woningmarkt waardoor als gevolg van de sterke stijging van de hypotheekrente minder woningen zijn verkocht.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2023 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2022. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2022. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2022 € 1 miljoen (2021: € 1 miljoen). In 2022 zijn in het kader van de pilot Hypotheek Garantie Bonaire (HGB) 7 garanties verstrekt (2021: 8). De in dit kader ontvangen borgtochtprovisie is hierin opgenomen.

4.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2022	2021
Couponrente obligaties	14.408	16.237
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	-370	3.461
Amortisatie	-6.326	-6.842
Rente liquide middelen	-33	-404
Kosten beleggingen	-1.364	-1.429
Totaal	6.315	11.023

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door de eenmalige verkoop van een aantal obligaties in 2021 die op grond van de beleggingsrichtlijnen niet meer waren toegestaan.

4.8.3 Regres

De aan het boekjaar toe te rekenen baten in verband met het uitoefenen van het regresrecht bedroegen in 2022 € 5 miljoen (2021: € 2 miljoen).

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2022 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald en is rekening gehouden met verwachte invorderingskosten. De verantwoorde baten betreffen een vrijval van de voorziening.

In 2022 is uit regresvorderingen van tot en met 2022 gehonoreerde verliesdeclaraties € 6 miljoen ontvangen (2021: € 7 miljoen).

4.8.4 Achtervangvergoeding Rijk

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2022 € 50 miljoen (2021: € 62 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2022 lager omdat minder garanties zijn afgesloten. Van de borgtochtprovisie van 0,6% wordt 0,3 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

In 2011 is € 50 miljoen aan het Rijk afgedragen omdat de achtervang voor garanties die zijn afgesloten na 1 januari 2011 voor de gemeenten is vervallen waardoor het Rijk voor garanties afgesloten na deze datum voor 100% achtervang is.

Tot en met 2022 is door het Rijk € 326 miljoen aan achtervangvergoeding bij NHG in rekening gebracht, zodat het totaal door NHG aan het Rijk afgedragen bedrag € 376 miljoen bedraagt.

Jaar	(x € 1.000)
2011	50.000
2015	26.932
2016	30.017
2017	30.608
2018	29.768
2019	33.860
2020	63.547
2021	61.653
2022	49.904
Totaal	376.289

4.8.5 Uitkering verliesdeclaraties

In 2022 is een bedrag van € 0,1 miljoen (2021: € 0,3 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord.

Het lagere bedrag in 2022 wordt veroorzaakt doordat de huizenprijzen in de laatste jaren voor 2022 sterk zijn gestegen met als gevolg een laag aantal verliesdeclaraties.

4.8.6 Exploitatiebaten

De exploitatiebaten betreft opbrengsten in verband met de afgifte van letters of comfort.

4.8.7 Personeelskosten

Per 31 december 2022 bedroeg het aantal full-time-equivalenten (fte) 70,9 (2021: 67,9). In 2022 bedroeg het gemiddeld aantal fte 68,9 (2021: 69,6). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

(x € 1.000)	2022	2021
Raad van Bestuur	2,0	1,0
Ontwikkeling	17,8	14,7
Financiën & Staf	20,2	22,1
Dienstverlening	30,9	30,1
Totaal	70,9	67,9

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2022	2021
Salarissen	5.543	5.292
Sociale lasten	831	761
Pensioenlasten	786	804
Uitzendkrachten	1.825	1.921
Overige personeelskosten	644	962
Totaal	9.629	9.740

4.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2022	2021
Huisvestingskosten	1.023	960
Kantoorkosten	179	98
Beleidskosten	495	1.030
Automatiseringskosten	1.604	1.420
Organisatiekosten	545	513
Communicatiekosten	398	337
Raad van Commissarissen	124	84
Strategische ambities	54	39
Totaal	4.422	4.481

4.8.9 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd. De kosten van de accountantsorganisatie zijn opgenomen onder de organisatiekosten.

(x € 1.000)	KPMG Accountants N.V.
Onderzoek van de jaarrekening	124
Andere controleopdrachten	73
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal 2022	197
Onderzoek van de jaarrekening	184
Andere controleopdrachten	75
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	18
Totaal 2021	277

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De accountantsorganisatie heeft in deze jaren geen honoraria in rekening gebracht die door andere onderdelen van het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort zijn verricht.

4.8.10 Venootschapsbelasting

In onderstaande tabel wordt de belastingdruk over 2022 weergegeven.

(x € 1.000)	2022	2021
Saldo baten en lasten voor belastingen	45.236	77.828
Tijdelijke verschillen		
Waardering activa	105	-
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	22	-
Fiscaal resultaat	45.363	77.828
Verschuldigde VPB		
15% over € 395.000	59	-
25,8% over het resterende fiscaal resultaat	11.602	-
Totaal	11.661	-
VPB 2019, 2020 en 2021	7.961	-
Venootschapsbelasting boekjaar 2022	19.622	-
Effectieve venootschapsbelasting 2022	25,78%	0,00%
Effectieve belastingdruk boekjaar 2022	43,38%	0,00%

De vennootschapsbelasting is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving met inachtneming van hetgeen is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst tussen NHG en de Belastingdienst d.d. 21 juli 2022. In deze overeenkomst is bepaald dat de VPB-plicht voor NHG aanvangt op 1 januari 2019 en dat het op 31 december 2018 aanwezige garantievermogen wordt aangemerkt als eigen vermogen, de jaren 2019, 2020 en 2021 zijn als ingroei-jaren aangemerkt en vanaf 1 januari 2022 wordt NHG integraal VPB-plichtig. In dit verband is het fiscale resultaat over het jaar 2019 op nihil vastgesteld en is het fiscale resultaat voor de jaren 2020 en 2021 gesteld op het "saldo uit exploitatie". De op deze wijze bepaalde VPB bedraagt over 2020 en 2021 in totaal € 8 miljoen. Het saldo baten en lasten voor belastingen over 2022 vormt de basis voor de bepaling van de belastinglast over 2022. De effectieve belastingdruk is in 2022 eenmalig hoog omdat de VPB over de jaren 2020 en 2021 als last in 2022 is verantwoord.

De tijdelijke verschillen hebben betrekking op de door NHG gehanteerde levensduur voor hardware en standaardsoftware. NHG hanteert voor deze activa een afschrijvingstermijn van 3 jaar, dit is fiscaal niet toegestaan omdat fiscaal gezien een afschrijvingstermijn van minimaal 5 jaar moet worden gehanteerd.

De permanente verschillen betreffen gemengde kosten die in de commerciële jaarrekening volledig als lasten zijn opgenomen maar die op basis van de fiscale wetgeving deels als privékosten worden beschouwd.

In de aanslagen over 2020 en 2021 is in totaal een bedrag van € 0,4 miljoen rente opgenomen. Deze is in de staat van baten en lasten verantwoord onder de post financiële baten en lasten.

4.8.11 Begroting exploitatie 2022

In de Meerjarenbegroting 2022-2027 is voor 2022 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 17,6 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2022 € 1,1 miljoen lager is dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door lager dan begrote personeelskosten, beleidskosten en communicatiekosten.

4.8.12 WNT verantwoording 2022

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000 (2021: € 209.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum).

Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen.

Bezoldiging topfunctionarissen

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de bezoldiging van de leidinggevende topfunctionarissen van de stichting gespecificeerd.

(In euro's)	C.M.E. Muters	R.E. van der Linde	A.M. Gielen
Gegevens 2022			
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/5-31/12	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	-
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	-
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	197.852	128.416	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.146	9.320	-
Subtotaal	215.998	137.736	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	144.986	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	-
Totale bezoldiging 2022	215.998	137.736	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	-
Gegevens 2021			
Functiegegevens	Bestuurder	Voorzitter Raad van Bestuur	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-30/11	-	1/1-30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	-	1
Dienstbetrekking?	Ja	-	Ja
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/12-31/12	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	1	-	-
Dienstbetrekking?	Ja	-	-
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	186.828	-	175.310
Beloningen betaalbaar op termijn	17.382	-	15.934
Subtotaal	204.210	-	191.244
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000	-	191.249
Totale bezoldiging 2021	204.210	-	191.244

(In euro's)	M. Snel	J.A.J.G. van Baars	R. Bavelaar	A. Bonhof	J.A. de Die	C.A.M. van Eggermond	A.M.H. van Gaal
Gegevens 2022							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-30/6	1/1-31/12	1/7-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	19.130	9.767	11.461	11.461	4.884	9.767	4.884
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	10.711	21.600	10.889
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	19.130	9.767	11.461	11.461	4.884	9.767	4.884
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	-
Bezoldiging							
Bezoldiging	18.510	9.450	11.090	9.450	11.090	9.450	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2021: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2021 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

4.8.13 Resultaatverdeling 2022

Het saldo baten en lasten na belastingen over het boekjaar 2022 bedraagt € 26 miljoen.

De stichting heeft besloten dit saldo toe te voegen aan het garantievermogen.

4.8.14 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de stichting en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

4.8.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de Jaarrekening 2022.

4.8.16 Ondertekening

De Jaarrekening 2022 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 17 mei 2023

Raad van Bestuur: C.M.E. Muters, voorzitter

R.E. van der Linde

Raad van Commissarissen: M. Snel, voorzitter

J.A.J.G. van Baars

R. Bavelaar

A. Bonhof

C.A.M. van Eggermond

A.H.M. van Gaal

5 OVERIGE GEGEVENS

5.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.



5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: "de stichting" of "NHG") per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van NHG te Utrecht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de staat van baten en lasten over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van NHG zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) en de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit van EUR 7,8 miljoen
- 0,5% van het garantievermogen

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): het veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management geïdentificeerd;
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering en bestaan beleggingen

Oordeel

- Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 7,8 miljoen (2021: EUR 7,8 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,5%). Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kern activiteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen. Deze activiteit is in de kern alleen mogelijk als er voldoende garantievermogen is opgebouwd.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2022 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 380 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 1.2.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de omgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de regeling incidenten en ongewenst gedrag, het klachtenregister en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het management, de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- inzicht verkrijgen hoe de stichting informatietechnologie (IT) gebruikt en de invloed daarvan op de jaarrekening, inclusief het risico van cybersecurity incidenten die een materieel effect hebben op de jaarrekening;
- evaluatie van nevenfuncties van bestuursleden en/of andere werknemers, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties;
- evalueren van periodieke risico rapportages vanuit het management aan het Risk Committee inzake aanwijzingen voor mogelijke fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de stichting van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG);
- Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (Wet VPB).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording als niet relevant aangezien NHG een (semi-)publieke taak vervult, waarbij er geen druk is om te sturen op het resultaat en tevens sprake is van een achtervangovereenkomst met het Rijk en de Gemeenten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

- Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals procedures met betrekking tot journaalposten.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico en significante schattingen, alsmede de oordeelsvorming en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een gedetailleerde beoordeling van de representatiekosten.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een kernpunt van de controle. Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in energieprijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering en bestaan beleggingen

Omschrijving

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 4.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen circa 96% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan vooral uit beursgenoteerde beleggingen. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 4.5.7 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen.

Vanwege de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel beschouwen wij de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de beleggingen getoetst.
- Wij maken gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de bewaarder en die onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage. Wij hebben de rapportages, alsmede de analyse van management op de rapportages, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de vermogensbeheerders en de bewaarder en de financiële administratie getest.
- Wij hebben de conclusie van management dat er geen indicaties zijn voor bijzondere waardeverminderingen getoetst.
- Wij hebben de juistheid van de amortisatie gecontroleerd op basis van de afschrijving van het agio of disagio volgens de effectieve rentemethode over de resterende looptijd in het beleggingssysteem.
- Wij hebben de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingsvergeleken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 4.5.7 en 4.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

Wij achten de waardering van de beleggingen in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is de Raad van Bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de Raad van Bestuur afwegen of stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet de Raad van Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De Raad van Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen in de bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Den Haag, 17 mei 2023

KPMG Accountants N.V.

F. Smit RA

Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Raad van Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

6 OVER DE STICHTING

6.1 OPRICHTING

NHG (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen: WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179), is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van NHG. Achtergrond van de oprichting van NHG was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft WEW per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geïntroduceerd.

6.2 JURIDISCH KADER

NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen (V&N). De V&N behoeven de goedkeuring van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling bestaan achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtervangovereenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

In 1998 oordeelde de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat NHG bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG jegens de consument handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 bevestigde de Raad van State de reeds bestaande interpretatie van de sector Bestuursrecht van de Rechtbanken dat NHG ook bij besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Awb. Het gevolg hiervan was dat genoemde besluiten beschikkingen waren in de zin van de Awb, waardoor tegen die besluiten de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep openstond. In 2013 bracht de Raad van State hier een nuancering op aan door uit te spreken dat kwijtscheldingsbesluiten alleen bestuursrechtelijk zijn indien en voor het deel dat de vordering door NHG van de geldverstrekker is overgenomen. Vanaf het moment dat NHG bestuursorgaan was, kwam zij tevens binnen de werkingssfeer van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en de Wet Nationale ombudsman (WNo). Beide uitspraken hadden geen betekenis voor de status van NHG als rechtspersoon naar privaatrecht.

Begin 2014 verzocht de Raad van State de advocaat-generaal (AG) bij de Raad van State onderzoek te doen naar de vraag wanneer een privaatrechtelijke rechtspersoon als bestuursorgaan zou moeten worden aangemerkt. In zijn conclusie stelde de AG daarvoor twee voorwaarden als uitgangspunt: het moet gaan om overheidsmiddelen die worden doorgegeven (financiële band: de overheid betaalt) en de overheid moet invloed hebben op de besteding van die middelen (inhoudelijke band: de overheid bepaalt).

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat NHG geen bestuursorgaan is, omdat NHG geen overheidsmiddelen doorgeeft. De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Daarmee verviel voor de NHG-consument bij alle door NHG genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde NHG direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

6.3 ACHTERVANGFUNCTIE

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat NHG te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldverstrekkers kan voldoen. De borgstelling van NHG wordt in dit licht beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldverstrekkers bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan consumenten. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning tegen lagere rentelasten kunnen worden gefinancierd.

De achtervangfunctie heeft de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen NHG en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen NHG en alle afzonderlijke gemeenten.

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk. Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan leningen waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2015 bedroeg dit percentage 0,15%. Per 1 januari 2020 bedraagt het percentage 0,3%.

6.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 28 juli 2022 herbevestigd. De Aaa rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat NHG te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

6.5 CORPORATE GOVERNANCE

NHG onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt het op NHG toegespitst toetsingskader, zoals verder beschreven in paragraaf 3.2. Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van NHG is opgenomen in paragraaf 3.5.

7 BIJLAGEN

7.1 NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Raad van Commissarissen:

De heer drs. M. Snel heeft als hoofdfunctie de functie van partner bij Hague Corporate Affairs. Daarnaast vervult/vervulde de heer Snel de volgende nevenfuncties:

- President commissaris bij de RvC van Koninklijke IHC tot 31 maart 2023
- Voorzitter Element NL (en qualitate qua: bestuurslid bij de Koninklijke Vereniging van Gasfabrikanten in Nederland (KVGn) en lid van de RvC van Nexstep decommissioning van de gebruikte gasinstallaties) tot 31 maart 2023
- Voorzitter van de Hans van Mierlo Stichting

De heer R. Bavelaar RB heeft als hoofdfunctie de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur van Coöperatie Univé U.A.. Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Vereniging van Eigenaren De Roode Leeuw Oegstgeest
- Lid Bestuur Verbond van Verzekeraars
- Voorzitter Platform Onderlinge Verzekeraars
- Vrijwilliger en voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Voorzitter Business Club AMREF Flying Doctors

Mevrouw drs. C.A.M. van Eggermond vervult naast haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid van de ALCO en CRC van TCX Investment Management Company
- Lid van de Beleggingscommissie van Stichting Pensioenfonds SNS Reaal
- Bestuurslid en lid Vermogensbeheercommissie van Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
- Lid Raad van Toezicht van Stichting Pensioenfonds Notariaat
- Adviseur Hypoport N.V. tot 31 december 2022
- Lid Raad van Toezicht Particuliere Hypotheekfondsen van SAREF
- Lid Raad van Toezicht ADMF (Achmea Dutch Mortgage Fund)
- Vrijwillige ondersteuner bij de Circulaire Werkplaats Utrecht

Mevrouw drs. M. Bonhof heeft als hoofdfunctie de functie van statutair directeur bij Ymere. Zij vervulde als hoofdfunctie de functie van statutair directeur bij Vitens N.V. tot 1 februari 2023. Daarnaast vervulde mevrouw Bonhof de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid van Stichting Next Generation Infrastructures tot 16 december 2022
- Lid Raad van Commissarissen Water- en Energiebedrijf Bonaire N.V. (WEB N.V.)

De heer drs. J.A.J.G. van Baars vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheek Data Netwerk)
- Lid Raad van Commissarissen Talis
- Lid Raad van Advies Fortrum
- Lid bestuur Vrijheidsmuseum
- Lid bestuur Stichting vrienden van het Vrijheidsmuseum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Daelmans Vastgoed Groep

Mevrouw A.M.H. van Gaal vervult naast haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid Raad van Commissarissen Pathé
- Lid (tevens vice-voorzitter) Raad van Commissarissen RAI Amsterdam
- Bestuurslid Start Foundation
- Lid Raad van Advies DUO
- Ambassadeur SOS Kinderdorpen
- Lid Comité van Aanbeveling voor Stichting Het Vergeten Kind
- Opiniëcolumnist voor De Telegraaf
- Spreker/dagvoorzitter
- Voorzitter Vereniging van Eigenaren La Reine

Raad van Bestuur:

Mevrouw drs. C.M.E. Muters vervult de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Dimpack
- Lid Raad van Toezicht Stichting toetsing verzekeraars (vanaf 1 januari 2023)
- Voorzitter Bestuur Stichting Perspectiefverklaring
- Gastdocent LEF (Leven en Financiën)
- Mentor start- en scale-ups (UtrechtInc en nlgroeit) en coach Groeicollege

De heer mr. drs. R.E. van der Linde vervult de volgende nevenfuncties:

- Secretaris van de Koninklijke Nederlandse Klim- en Bergsport Vereniging (NKBV) en enkele gelieerde rechtspersonen
- Diverse activiteiten voor de Haya van Somerenstichting (opleiding & training voor politici)

8 BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

Beoordeling van de kredietwaardigheid. Partijen met deze ratings kennen een stabiel, laag kredietrisico. Deze ratings worden door kredietbeoordelaars zoals Fitch Ratings, Moody's en Standard & Poor's afgegeven. Daar waar dat van toepassing is, wordt aangegeven om welk rating agency het in dat specifieke geval gaat.

Achtervangovereenkomst

Overeenkomst tussen het Rijk en NHG en tussen alle gemeenten en NHG tot zekerstelling voor de nakoming van betalingsverplichtingen van NHG. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten.

AMvB

Een algemene maatregel van bestuur (AMvB) is een besluit van de regering waarin regels uit een wet verder worden uitgewerkt.

Auditcommissie

De Auditcommissie is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de Raad van Bestuur. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controle-systeem, de financiële informatievoorziening en ICT.

BBP

Bruto Binnenlands Product (BBP). Het BBP is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 0,6% van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

Financiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit kapitaalgoederen, zoals obligaties en andere financiële vorderingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen is het vermogen dat NHG ter beschikking heeft om restschulden uit verlies-declaraties te voldoen.

Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen is het brutobedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat.

Hardheidsclausule

De hardheidsclausule is de mogelijkheid van een orgaan om af te wijken van (dwingende) wetgeving.

HRM

HRM staat voor Human Resource Management. Het is een andere benaming voor de Nederlandse term personeelsbeleid.

ICT

Informatie- en communicatietechnologie (ICT) waarmee computersystemen, netwerken, databanken en software worden ontwikkeld en onderhouden.

ISAE 3402

ISAE 3402 is de standaard voor de rapportage en audit van processen die geoutsourced zijn naar serviceorganisaties. Een ISAE 3402 rapport geeft zekerheid dat processen die uitbesteed zijn volgens de afspraken die gemaakt zijn, zoals bijvoorbeeld SLA afspraken, worden uitgevoerd. Daarnaast waarborgt ISAE 3402 dat de processen die een mogelijk effect hebben op de jaarrekening op de juiste wijze verwerkt worden.

Kapitaalratio

De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen en het gegarandeerd vermogen.

Liquiditeitsprognose

Raming van toekomstige kasstromen om tijdig geïnformeerd te zijn over de toekomstige behoefte aan financiële middelen en een eventueel verwachte aanspraak op de achtervang.

Materiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit tastbare kapitaal-goederen, zoals gebouwen en machines.

Ministerie van BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Ministerie van Financiën

Het ministerie van Financiën ziet toe op een verantwoorde en doelmatige besteding van overheidsmiddelen, maakt regels voor een stabiel financieel stelsel en ziet toe op de kwaliteit van financiële instellingen. Daarnaast werkt Financiën aan rechtvaardige en solide belastingwetgeving.

NHG

Nationale Hypotheek Garantie, veelal afgekort tot 'NHG', is de in het handelsverkeer gebruikelijke benaming van de rechtspersoon Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Daarnaast is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een dienst op hypotheek die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt. Met deze dienst staat NHG middels haar fonds borg voor de betaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de woningeigenaar zijn lasten niet meer kunnen voldoen.

NVB

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) is de vertegenwoordiger van alle banken die in Nederland actief zijn.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC over het beloningsbeleid van de Raad van Bestuur en de selectie en benoeming van leden van de Raad van Bestuur. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her) benoemingen van Commissarissen.

Risicodragend gegarandeerd vermogen

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het nettobedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat, rekening houdend met de verwachte netto verkoopopbrengst van het onderpand en het 10% eigen risico voor geldverstrekkers.

RvB

Raad van Bestuur, het orgaan dat conform artikel 6 lid 1 van de statuten van NHG de stichting bestuurt.

RvC

Raad van Commissarissen, het orgaan dat conform artikel 13 lid 1 van de statuten van NHG-toezicht houdt op en adviezen geeft aan de RvB.

V&N

De NHG-regelgeving is vastgelegd in de Voorwaarden & Normen. In deze Voorwaarden & Normen staan de regels beschreven die van toepassing zijn voor NHG-borgstellingen in de acceptatie- en beheerfase.

VEH

Consumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis behartigt de belangen van alle Nederlandse bezitters van een eigen woning.

Viottende activa

Viottende activa zijn die activa die reeds in liquide vorm als banktegoeden aanwezig zijn of op korte termijn (binnen een jaar) hierin om te zetten zijn, zoals vorderingen op debiteuren.

Viottende passiva

De som van op korte termijn (binnen een jaar) nog te betalen bedragen zoals verliesdeclaraties en de af te dragen borgtochtprovisie aan het Rijk.

VNG

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten is de koepelorganisatie van alle gemeenten.

VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

WEW

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De in het handelsverkeer gebruikelijke benaming is NHG.

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

COLOFON

NHG
WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT

www.nhg.nl

ONTWERP

Volta, Utrecht

FOTOGRAFIE

Yvette Wolterink

EINDREDACTIE

Carla Muters
Roald van der Linde
Gabriëlle van Veen
Bjorn Jonkergouw
Wim Hoogendoorn
Irene Swiebel
Coen Dirx

