



# WEW

JAARVERSLAG  
2015

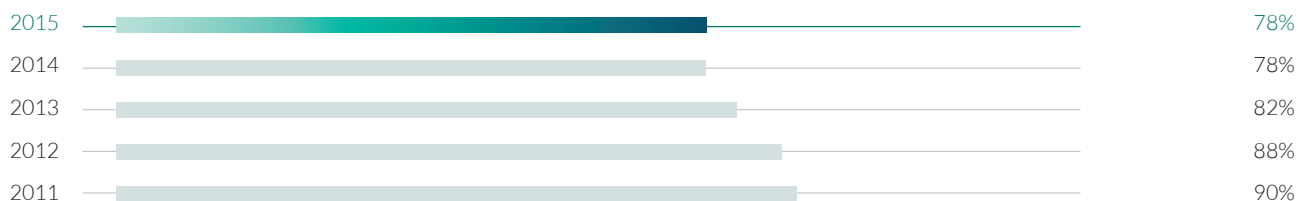
STICHTING  
WAARBORGFONDS  
EIGEN  
WONINGEN

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

# KERNCIJFERS - 2015

## MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS 2011 - 2015

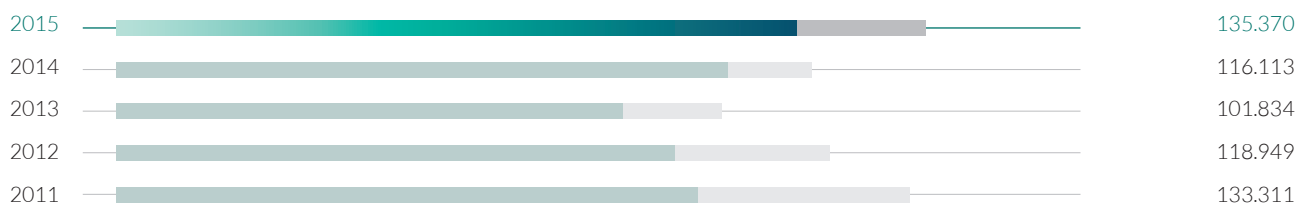
2015 - 78%



MARKTAANDEEL NHG

## ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2011-2015

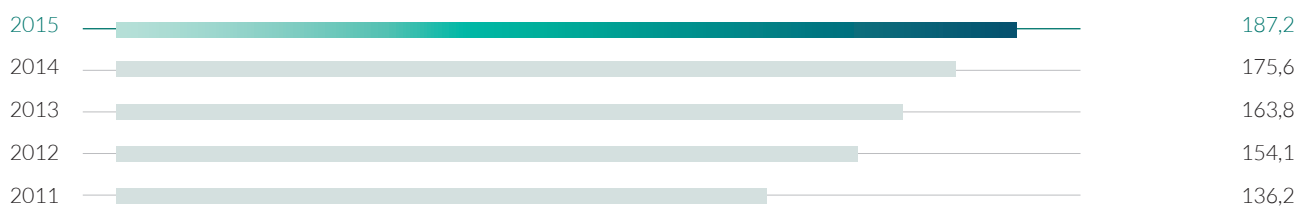
2015 - 135.370



NHG I.V.M. AANKOOP WONING NHG OVERIG

## GEGARANDEERD VERMOGEN 2011-2015 (X € 1 MILJARD)

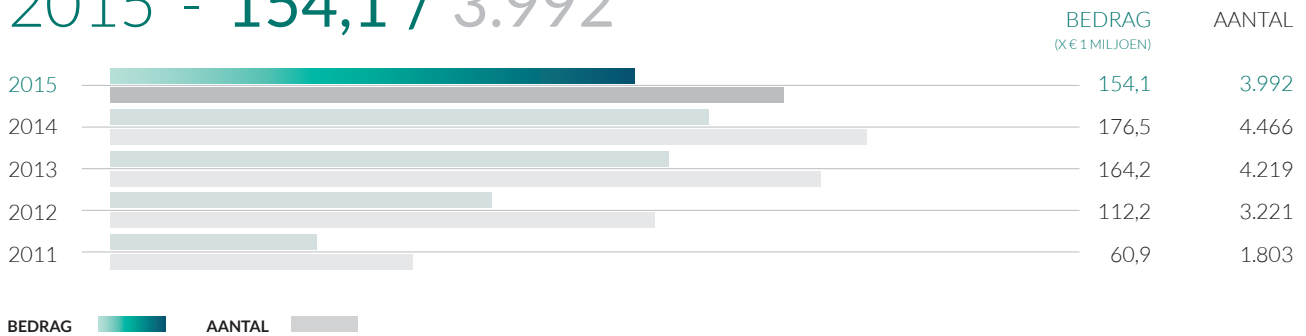
2015 - 187,2



GEGARANDEERD VERMOGEN NHG

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR 2011 - 2015

2015 - 154,1 / 3.992



KREDIETBEOORDELING WEW

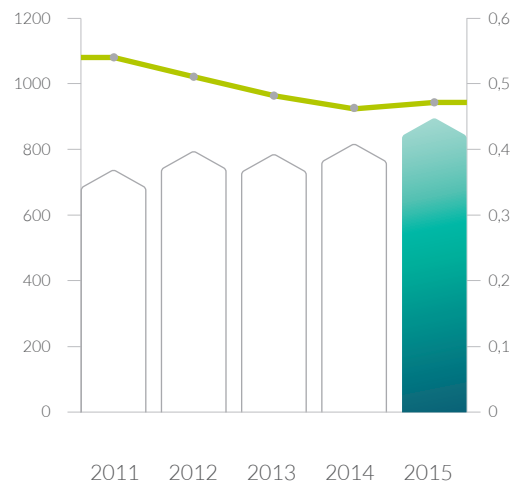


GARANTIEVERMOGEN EN KAPITAALRATIO 2011 - 2015

2015 - 889 / 0,47%

	GARANTIEVERMOGEN (X € 1 MILJOEN)	KAPITAALRATIO
2015	889	0,47%
2014	808	0,46%
2013	779	0,48%
2012	786	0,51%
2011	729	0,54%

■ GARANTIEVERMOGEN    — KAPITAALRATIO





“ÉÉN DING IS ZEKER: DE ROL  
DIE WIJ OP DE WONINGMARKT  
VERVULLEN ZAL ANDERS  
WORDEN INGEVULD, OOK AL  
IS ONS DOEL NIET VERANDERD.”



# BESTE LEZER,

---

Voor u ligt het Jaarverslag 2015 van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Wij kijken terug op een jaar waarin de woningmarkt weer in beweging kwam, en wij een aantal belangrijke stappen hebben gezet.

## BEWEGEN NAAR HERSTEL

De economie herstelde zich voorzichtig, het consumentenvertrouwen steeg. Er werden dan ook meer woningen verkocht. Dit was goed nieuws voor mensen die te maken kregen met een onvermijdelijke verkoop van hun woning, het lukte vaker om het huis tegen een redelijke prijs verkocht te krijgen. Voor het WEW betekende het dat het fondsvermogen in 2015 verder kon herstellen.

## DE KOOPWONINGMARKT IS BLIJVEND VERANDERD

Na de grootste crisis in decennia is de koopwoningmarkt blijvend veranderd. Een constante stijging van huizenprijzen blijkt niet vanzelfsprekend, er gelden strengere eisen bij het afsluiten van een hypotheek en hypotheekaanbieders moeten tegenwoordig grotere kapitaalbuffers aanhouden. Daarnaast betreden nieuwe spelers de hypotheekmarkt, zijn verdienmodellen ingrijpend veranderd en is de markt steeds meer online-georiënteerd. Binnen dit samenspel van ontwikkelingen is één ding zeker: de rol die het WEW op de woningmarkt vervult zal anders worden ingevuld, ook al is ons doel niet veranderd. 2015 stond daarom voor het WEW in het teken van een strategische heroriëntatie. Hoe zorgen wij dat ook in de veranderde woningmarkt, zoveel mogelijk mensen toegang hebben en houden tot verantwoorde financiering voor de aanschaf, verbetering of het behoud van hun koopwoning? Bijvoorbeeld starters, maar ook mensen met een relatief laag inkomen, flexwerkers, zelfstandigen zonder personeel, of doorstromers met een restschuld. Het WEW zet zich in voor al deze mensen, door een nieuw antwoord te vinden in continu veranderende omstandigheden.

## BOUWEN AAN VERNIEUWING

En daarom veranderen wij mee met deze ontwikkelingen. Het jaar 2016 gaat voor ons om het bouwen aan vernieuwing. Bijvoorbeeld door het product NHG voor nieuwe doelgroepen geschikt te maken. De eerder genoemde zzp'ers bijvoorbeeld, kunnen niet uit de voeten met een "one size fits all" hypotheekoplossing. Of denk aan aanpassingen aan woningen om aan moderne duurzaamheidseisen te voldoen. Het WEW gaat daarvoor in 2016, samen met de overheid én andere partijen in de markt, verkennen op welke manier wij dit kunnen ondersteunen. Er zijn nog veel meer onderwerpen waar het WEW dit jaar concreet mee aan de slag is gegaan. Ik nodig u graag uit om te bladeren door het Jaarverslag, om hier meer over te lezen. Ook het WEW Jaarverslag zelf is onderdeel van die vernieuwing, zoals de trouwe lezers zal zijn opgevallen. Ik wens u veel leesplezier!

## ARJEN GIELEN

Algemeen directeur Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



---

WE HELPEN MENSEN NIET ALLEEN MET TOEGANG TOT  
BETAALBARE EN VERANTWOORDE WONINGFINANCIERING  
MAAR ZIJN ER OOK ALS HET EVEN TEGEN ZIT



# INHOUDSOPGAVE

---

## KERNCIJFERS - 2

---

## VOORWOORD - 4

---

## 1. HET BESTUURSVERSLAG - 9

---

- 1.1 RESULTATEN - 9
- 1.2 VERSLAG DIRECTIE - 17

## 2. VERSLAG RVC - 31

---

- 2.1 STATUTAIRE POSITIE - 31
- 2.2 CORPORATE GOVERNANCE - 31
- 2.3 SAMENSTELLING - 31
- 2.4 AUDITCOMMISSIE - 33
- 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE - 34
- 2.6 REGULIERE TAKEN - 34
- 2.7 EVALUATIE - 36

## 3. JAARREKENING - 37

---

- 3.1 BALANS - 38
- 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 40
- 3.3 KASSTROOMOVERZICHT - 41
- 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN - 42
- 3.5 WAARDERINGSTOESLAGEN - 42
- 3.6 RISICO'S - 45
- 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS - 48
- 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 56

## 4. OVER DE STICHTING - 64

---

- 4.1 OPRICHTING - 65
- 4.2 JURIDISCH KADER - 65
- 4.3 ACHTERVANGFUNCTIE - 66
- 4.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE EN FITCH RATINGS - 66
- 4.5 STATUTAIRE DOELSTELLING - 67

## 5. OVERIGE GEGEVENS - 69

---

- 5.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING - 69
- 5.2 RESULTAATVERDELING 2015 - 69
- 5.3 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM - 69

## 6. ACCOUNTANTSVERKLARING - 71

---

## BIJLAGEN

---

- NEVENFUNCTIES RVC - 78
- BEGRIPPENLIJST - 80
- COLOFON - 81



# 1. HET BESTUURSVERSLAG

IN DIT VERSLAG GAAN WIJ IN OP DE RESULTATEN EN ONTWIKKELINGEN OVER HET VERSLAGJAAR 2015. DIT IS OPGEBOUWD AAN DE HAND VAN TWEE HOOFDONDERWERPEN: WE GEVEN EEN TOELICHTING OP DE BEHAALDE RESULTATEN (PARAGRAAF 1.1) EN WE GEVEN INZICHT IN DE PRIORITEITEN VAN DE ORGANISATIE (PARAGRAAF 1.2).

## 1.1 RESULTATEN

De resultaten van het WEW in 2015 zijn uit drie componenten opgebouwd. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal verstrekkingen van hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (paragraaf 1.1.1). Daarnaast wordt er op verschillende manieren een beroep op het fonds gedaan, die de uitstroom van het fonds beïnvloeden (paragraaf 1.1.2). Tezamen bepalen deze elementen mede de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3).

### 1.1.1 ONTWIKKELING GARANTIES

#### Toename nieuw verstrekte garanties

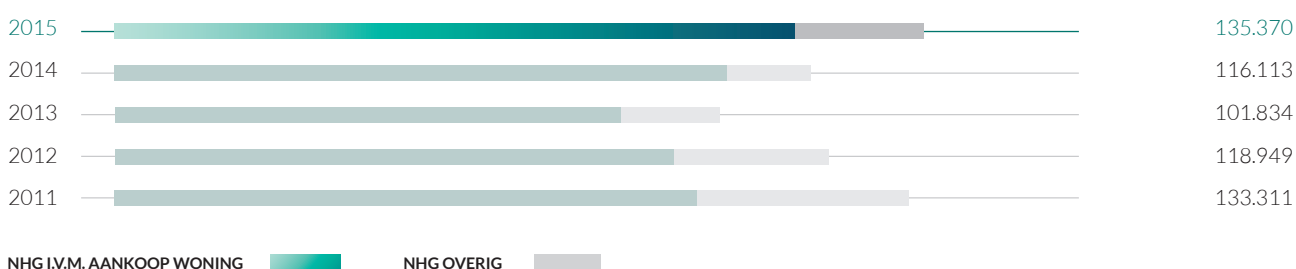
2015 liet een verdere stijging van het aantal verstrekte garanties zien. In vergelijking met 2014 steeg het aantal verstrekte NHG garanties met 17% naar een totaal van 135.370 (2014: 116.113). Deze stijging overtreft de inschatting ten tijde van het opstellen van de Liquiditeitsprognose 2015-2020, die uitging van 115.000 hypotheekgaranties in 2015. Het verschil is vooral gedreven door het sterker dan verwachte herstel van de woningmarkt.

#### Aankoop van een woning blijft belangrijkste reden voor hypotheek met NHG

Verreweg het grootste deel van de garanties in 2015 is verstrekt voor de aankoop van een woning. In 2015 heeft de stichting in totaal 113.601 (2014: 102.250) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd. Daarnaast heeft de stichting in 2015 het aantal van 21.769 (2014: 13.863) overige garanties gesloten. Dit omvat onder andere garanties voor kwaliteitsverbetering, energiebesparende maatregelen en restschuldfinanciering. Het totaal van deze in 2015 gewaarborgde leningen in verband met de aankoop van een woning komt daarmee op € 3,2 miljard (2014: € 1,8 miljard). Het totaal van alle in 2015 gewaarborgde leningen komt daarmee op € 20,4 miljard (2014: € 18,3 miljard). Dit komt neer op een gemiddelde lening met NHG voor de aankoop van woningen van € 180.015 in 2015 (2014: € 179.293).

#### ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2011-2015

## 2015 - 135.370

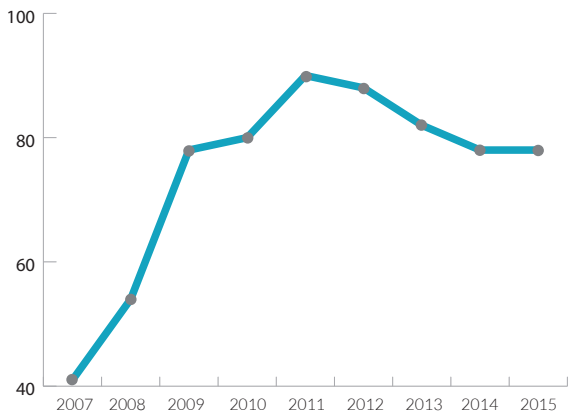


NHG I.V.M. AANKOOP WONING

NHG OVERIG



## MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS



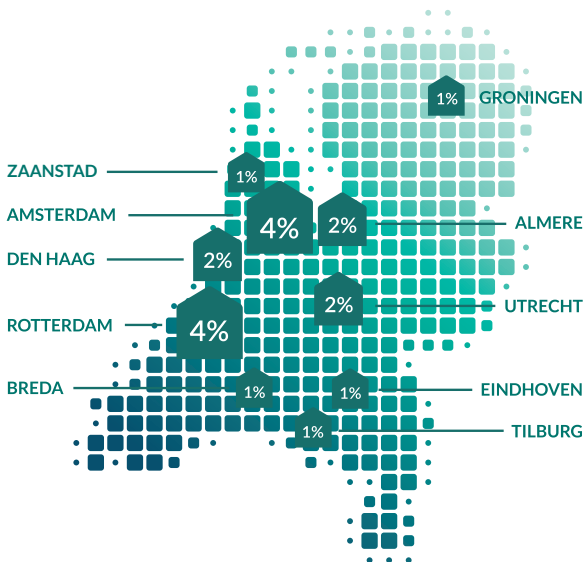
## Een hoog en stabiel marktaandeel

De kostengrens voor NHG daalde in 2015. Dit gebeurde conform het afgesproken pad per 1 juli 2015, van € 265.000 naar € 245.000. Het marktaandeel bij bestaande woningen die met NHG binnen de kostengrens gefinancierd zijn is 78%. Dat is lager dan in recente jaren, midden in de crisis, maar nog steeds hoog vergeleken met de jaren vóór de crisis.

## Groei in grote steden

In de Randstad en Zeeland is de groei in verstrekkingen beduidend lager dan het gemiddelde van heel Nederland. De Noordelijke provincies en Flevoland kennen juist een beduidend hogere groei dan het gemiddelde van heel Nederland. De grote steden staan in de top 10 van nieuwe garanties. De groei in Rotterdam, Den Haag en Almere is echter hoger dan in Amsterdam en Utrecht. Enerzijds omdat de woningmarkt in volume harder aantrekt en anderzijds omdat de huizenprijzen in deze laatste gemeenten vaker boven de NHG kostengrens uitkomen.

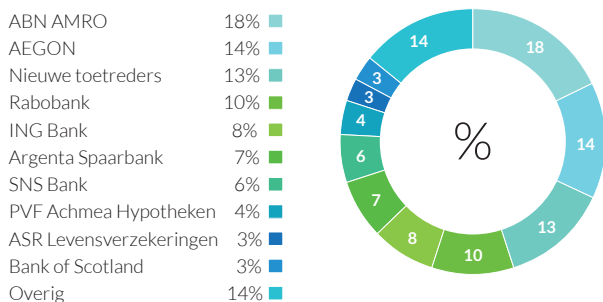
## TOP 10 VERDELING NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE



## Een dynamische hypotheekmarkt

Meer dan 80% van alle leningen met NHG is verstrekt door 10 geldverstrekkers. In 2015 zijn er enkele verschuivingen ten opzichte van 2014. Opvallend is dat zo'n 13% van alle leningen door de nieuwkomers, zoals Munt Hypotheken en Achmea Woninghypotheken worden verstrekt. Deze verschuivingen passen bij het beeld van een dynamische en concurrerende hypotheekmarkt. Rondom de acceptatie van hypotheekleningen zien we ook procesverbeteringen. Samen met onze ketenpartners blijft het WEW ook in 2016 samenwerken aan versoepeling en het makkelijker maken van het acceptatieproces.

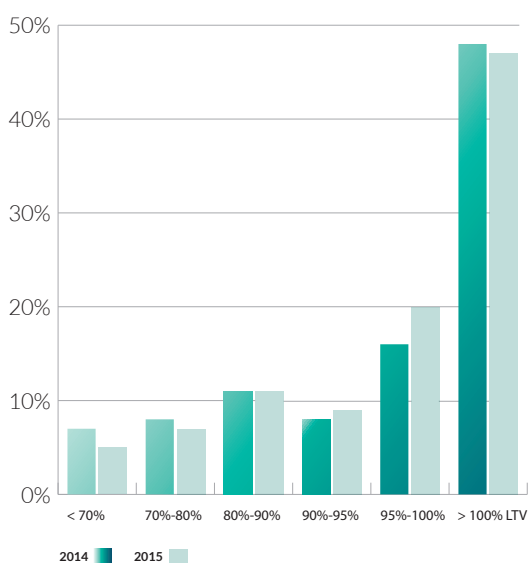
## VERDELING NIEUWE GARANTIES PER GELDVERSTREKKER



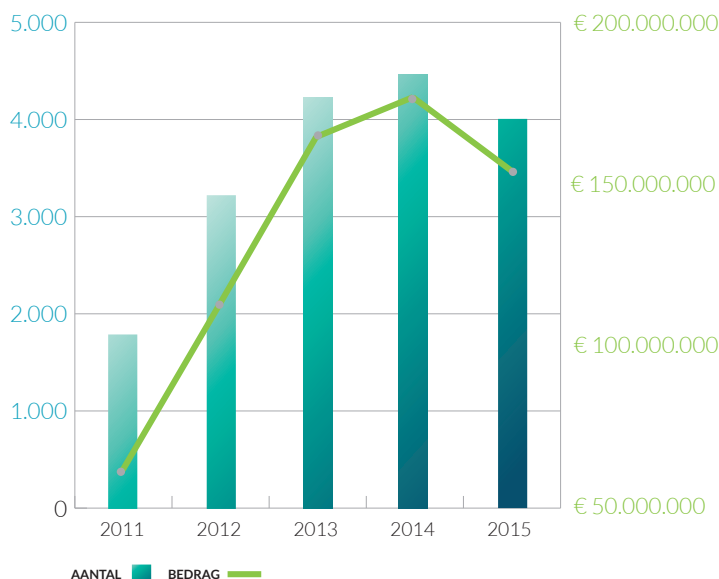
## Loan To Value

In 2015 was de gemiddelde Loan To Value (LTV) bij hypotheekleningen met NHG 95%, licht hoger dan in 2014 (93%). Uit de grafiek op de volgende pagina komt naar voren dat in 87% van de garanties sprake is van een LTV van 80% of hoger. Hypotheken met NHG bieden meer zekerheid dan hypotheekleningen zonder NHG. De overheid gaat in 2018 de maximaal toegestane LTV terugbrengen tot 100%.

## LTV CATEGORIE BIJ MELDING



## GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



### 1.1.2 BEROEP OP HET FONDS

#### Afname aantal verliesdeclaraties

Over heel 2015 nam het aantal verliesdeclaraties af met 6,3% ten opzichte van 2014. Deze afname concentreerde zich in de tweede helft van het jaar. In 2015 heeft de stichting in totaal 4.557 verliesdeclaraties ontvangen (2014: 4.864). In 80 gevallen (2014: 65) betrof dit verliezen waar zowel een verliesdeclaratie van de geldgever als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening is ontvangen. Dit betekent dat per saldo 4.477 (2014: 4.799) huishoudens een beroep hebben gedaan op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop met verlies, een daling van 6,7%.

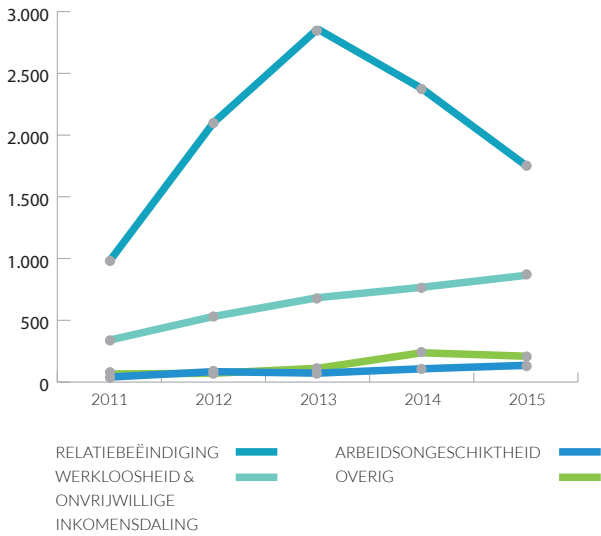
Van de 4.557 in 2015 ontvangen verliesdeclaraties, waren bij de afsluiting van het boekjaar nog 53 verliesdeclaraties in behandeling. Van de behandelde verliesdeclaraties zijn door de stichting 4.007 (2014: 4.355) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn vooralsnog 497 (2014: 414) verliesdeclaraties afgewezen. Onder deze afwijzingen waren een aantal vanwege een onvolledige verliesdeclaratie. Na een eventuele completering van de benodigde documenten is het mogelijk dat deze alsnog kunnen worden gehonoreerd.

Het in de jaarrekening 2015 verantwoorde bedrag in verband met verliesdeclaraties is €143.784.203, dat is lager dan verwacht ten tijde van het opstellen van de Liquiditeitsprognose 2015-2020 (€ 196.301.964). Dit komt door een lager aantal ontvangen verliesdeclaraties dan verwacht.

#### Nadruk op woningbehoud

We zien dat het preventief beheer van geldverstrekkers sterk is verbeterd. Ook nemen consumenten sneller en vaker contact op met hun geldverstrekker. Door de verbetering van preventief beheer en een lagere drempel bij consumenten wordt vaker, zonder tussenkomst van het WEW, een oplossing voor woningbehoud gevonden. Om onvermijdelijke woningverkoop te voorkomen, was in 179 gevallen een ingreep van het WEW nog nodig (2014: 244). De stichting heeft in deze gevallen financiële ondersteuning geboden door de hypotheeksom te verlagen. Dit verlagen van de hypotheeksom noemen wij een 'haircut'. Door toepassing hiervan passen de maandlasten weer bij het inkomen. In het meerjaren perspectief is er sprake van een stijging van het aantal haircuts sinds de introductie in 2013, met een piek eind 2014. De afname over het jaar 2015 heeft vooral te maken met de gestegen huizenprijzen. Hierdoor kwamen minder huizen 'onder water' te staan en waren minder haircuts nodig.

## OORZAKEN VERLIES IN AANTALLEN PER JAAR

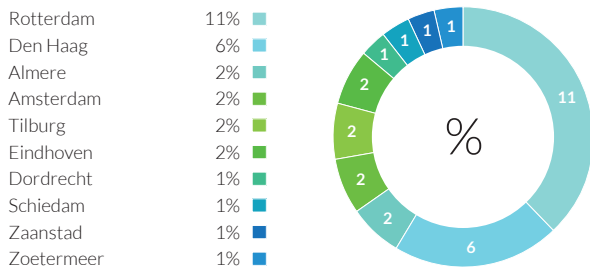


DIT BETREFT ALLEEN DE OORZAKEN VAN DE VERLIEZEN WAARVAN DE VORDERING IS KWIJTSCHOLDEN

De beheercriteria die het WEW in 2013 introduceerde, dragen bij aan een duurzaam behoud van de woning. Deze beheercriteria moeten ervoor zorgen dat woningbezitters hun woning behouden. Door financiële situaties, levensgebeurtenissen (soms onvoorzien en tijdelijk) en de betaalbaarheid van de woning te toetsen aan deze criteria is in 2015 vele malen woningbehoud mogelijk gemaakt. Het WEW vindt een nauwe samenwerking met geldverstrekkers van groot belang, om woningbehoud te realiseren. Ook daarom is het WEW in gesprek met geldverstrekkers om nog meer stappen te zetten op het gebied van beheer in 2016.

Relatiebeëindiging neemt als oorzaak voor verlies sterk af. Kijkend naar de aantallen waar uiteindelijk kwijtschelding volgt, is dit de afgelopen jaren bijna gehalveerd. De inzet van het WEW en geldverstrekkers op woningbehoud bij relatiebeëindiging en met name de stijgende huizenprijzen zorgen ervoor dat minder mensen met een verlies achterblijven. In het figuur hiernaast is ook te zien dat de overige oorzaken betrekkelijk stabiel zijn.

## TOP 10 ONTVANGEN VERLIESDECLARATIES PER GEMEENTE



## Onderverdeling verliesdeclaraties gemeenten

Een drietal gemeentes die in 2014 in de top 10 stonden, vinden we in 2015 niet meer terug. Dit betreft Utrecht, Groningen en Arnhem. Daarvoor in de plaats krijgen Schiedam, Zaanstad en Zoetermeer nu een plaats in dit overzicht.

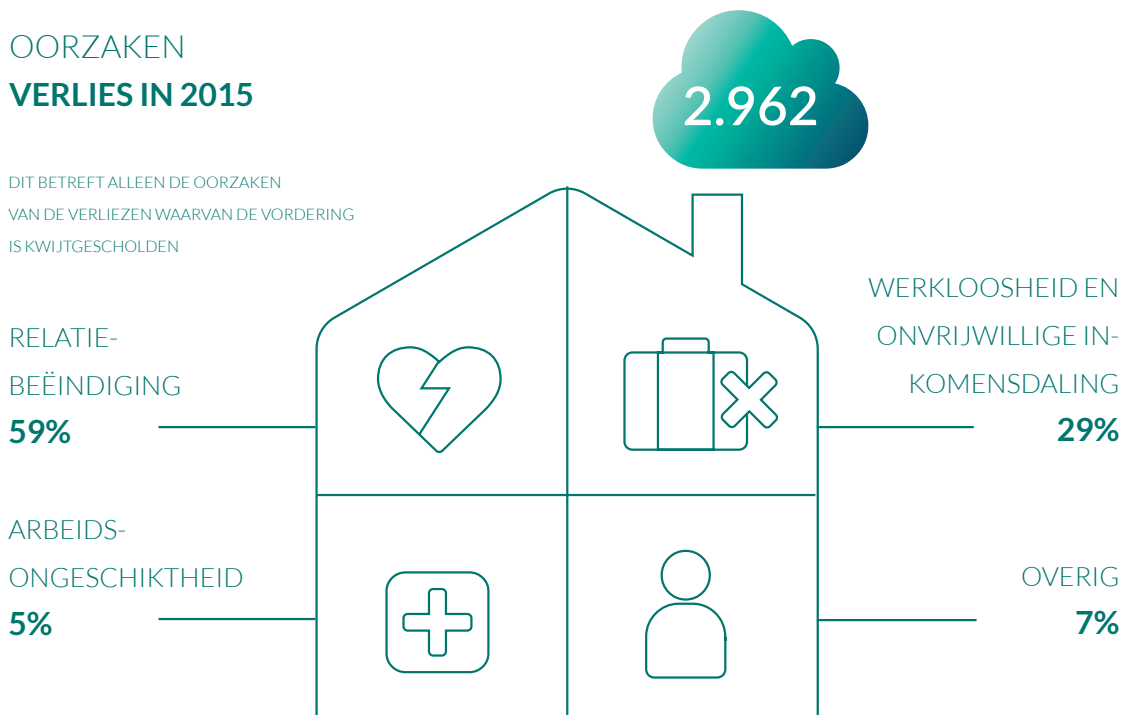
## Payout-ratio

Het WEW investeert in het terugkoppelen van resultaten en kwaliteit van dossiers aan geldverstrekkers. Dit heeft in de loop van de jaren geleid tot een hoge payout-ratio, die aangeeft welk deel van het door NHG geborgd verliesbedrag daadwerkelijk wordt uitgekeerd. Dit betekent dat hypotheek in Nederland volgens de verantwoorde regels van het WEW worden verstrekt en dat geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid hebben van uitkering bij een ontstaan verlies. In 2015 is de netto payout-ratio 94% (2014: 95%).

Voor de bepaling van het door NHG geborgd verliesbedrag worden de door de geldverstrekker gedeclareerde bedragen gecorrigeerd voor ten onrechte gedeclareerde bedragen die niet behoren tot het geborgd verlies. De correcties betreffen vooral het door de geldverstrekker buiten beschouwing laten van de annuïtaire afloop van de borgstelling, het

## OORZAKEN VERLIES IN 2015

DIT BETREFT ALLEEN DE OORZAKEN  
VAN DE VERLIEZEN WAARVAN DE VORDERING  
IS KWIJTGESCHOLDEN



declareren van niet declarabele kosten, te laat indienen van verlies-declaraties, te hoog opgelopen betalingsachterstanden en in de declaratie gemaakte rekenfouten.

In 2015 heeft het WEW de "First Time Right" werkwijze geïntroduceerd. Hierbij wordt gestuurd op het aanleveren van complete dossiers door geldverstrekkers. Deze werkwijze zorgt voor een snellere oordeelvorming over het dossier. Daarnaast neemt de administratieve druk af, zowel voor de geldverstrekkers als voor het WEW. In 2015 zijn 28 bezwaarschriften van geldverstrekkers ontvangen in verband met afgewezen verlies-declaraties. Hiervan zijn 19 bezwaarschriften afgewezen en 9 bezwaarschriften gehonoreerd.

### Kwijtschelding huiseigenaren

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de geldnemer in aanmerking komt voor kwijtschelding. Het WEW biedt een vangnetfunctie wanneer eigenaren de hypothecaire geldlening niet meer kunnen betalen door een overmachtssituatie.

Dit vangnet is een belangrijk onderdeel van de NHG en beperkt de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor de consument. Als de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld

heeft aan de onvermijdelijke verkoop en volledig heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies, kan de stichting tot kwijtschelding besluiten. Kwijtschelding kan plaatsvinden als de geldnemer de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen als gevolg van relatiebeëindiging, niet verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

In dit kader heeft de stichting in 2015 voor circa 3.000 huishoudens de vordering kwijtschelding. Dat is 67% (2014: 73%) van de huishoudens. Een aantal geldverstrekkers heeft in 2015 inspanningen geleverd om langdurige achterstanden terug te dringen. In dossiers met meerjarige achterstanden betreft het verhoudingsgewijs meer geldnemers die geen volledige medewerking bieden en daardoor niet in aanmerking komen voor kwijtschelding.

In 2015 heeft het WEW in totaal 625 bezwaarschriften ontvangen in verband met het afwijzen van de kwijtschelding. Van deze bezwaarschriften heeft het WEW in 2015 in totaal 147 bezwaarschriften gegrond en 478 bezwaarschriften ongegrond verklaard.

In 2015 hebben 82 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. In 78 van deze gevallen is het WEW in het gelijkgesteld.





“DE ONTWIKKELING VAN HET  
FONDS LEGT EEN SOLIDE BASIS VOOR  
HET WEW OM BIJ TE DRAGEN AAN  
EEN GEZONDE WONINGMARKT,  
NU EN IN DE TOEKOMST.”

In 2015 hebben 6 geldnemers, nadat hun beroep bij de rechtbank ongegrond was verklaard, hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. In alle 6 van deze gevallen is het WEW in het gelijkgesteld.

### **Verkoopwijze bij aanspraken**

Het WEW stuurt zoveel mogelijk aan op onderhandse verkoop om de verliezen voor het fonds te beperken en om het fonds gezond te houden voor de toekomst. In 86% (2014: 89%) van de gevallen van onvermijdelijke verkoop was er sprake van onderhandse verkoop. De resterende 14% (2014: 11%) van de gevallen betrof een executoriale verkoop. In absolute cijfers betekent dit dat het aantal

executies in 2015 uitkomt op 619 (2014: 518). Het aantal executie-veilingen neemt dus iets toe. In absolute aantallen (totaal verstrekte NHG hypotheek) betreft het een zeer beperkt deel van de markt. Een belangrijke verklaring hiervoor ligt in het eerder genoemde feit dat een aantal grotere geldverstrekkers in 2015 hebben ingezet op het wegwerken van langdurige achterstanden in hun eigen portefeuille. In deze achterstandsdossiers is er verhoudingsgewijs een groter deel slecht onderhouden woningen en probleemsituaties. Dan is onderhandse verkoop vaak minder makkelijk te realiseren.

### **Beperking verliezen**

De stichting voert actief beleid om verliezen te beperken. Op



die manier blijft het fonds gezond, zodat wij ook in de toekomst woningeigenaren kunnen ondersteunen bij problemen. In het bijzonder gaat dit om de bewaking van veilingopbrengsten en een invulling van het regresrecht van de stichting.

De stichting bewaakt op de veiling de opbrengst van woningen die zijn gefinancierd met NHG. Vanwege het succes van dit beleid is de stichting op alle regioveilingen actief. In gevallen waarin een niet reële opbrengst dreigt, kan de stichting besluiten woningen aan te kopen. De stichting is terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat de directe betrokkenheid van de stichting bij de veiling van woningen die zijn gefinancierd met NHG leidt tot hogere opbrengsten en daarom lagere verliezen voor de stichting. De stichting heeft in 2015 in totaal 32 (2014: 38) woningen op de veiling aangekocht. Daarnaast heeft de stichting in 2015 in totaal 39 (2014: 26) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2015 nog 37 (2014: 44) woningen in eigendom. Met de verkoop van de 39 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdend met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten, een positief resultaat geboekt van € 98.751 (2014: € 113.573).

In het boekjaar 2015 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incasso-kosten, in totaal een bedrag van € 6.456.463 (2014: € 5.152.318) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht (het

recht om terug te vorderen wat iemand heeft betaald voor een ander) ten aanzien van tot en met 2015 gehonoreerde verliesdeclaraties. Dit heeft te maken met de hoge bedragen zoals die de laatste jaren zijn uitgekeerd in verband met verliesdeclaraties. De regresinkomsten zijn in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld is te verhalen.

### Beroep op hardheidsclausule

Op basis van de hardheidsclausule kan de stichting beslissen af te wijken van de regelgeving wanneer de gevolgen van handhaving volgens de stichting voor de aanvragers onevenredige gevolgen zou hebben. In 2015 is bij 121 (2014: 77) aanvragers de hardheidsclausule toegepast. In het merendeel van deze gevallen betrof het verzoeken om het aflossingsvrij maken van leningdelen, dit in het kader van het saneren van leningen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen.

### Klachten

In 2015 zijn bij de stichting 11 schriftelijke klachten ingediend. Hiervan zijn 5 klachten gegrond verklaard en 6 klachten ongegrond verklaard.

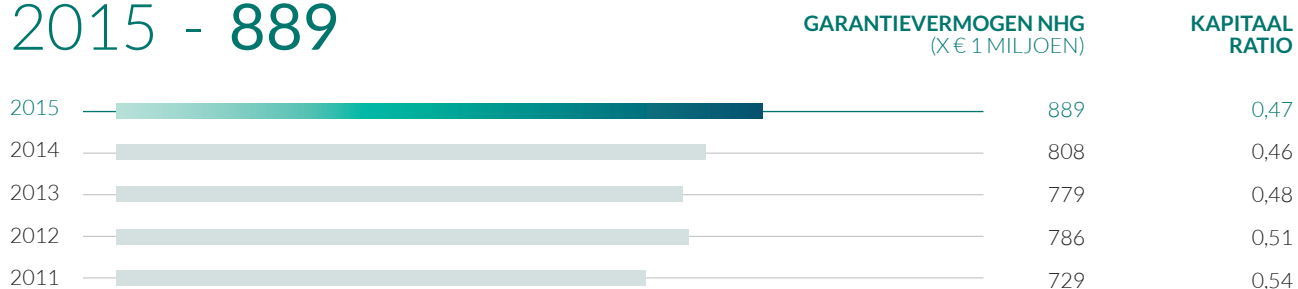
## 1.1.3 ONTWIKKELING VAN HET FONDS

### Garantievermogen neemt toe

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2015 toegenomen met € 80.487.894 van € 818.091.763 naar € 898.579.657. Het verschil laat zich met name verklaren door een hogere borg-

## GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

# 2015 - 889



tochtprovisie en een lager bedrag aan verliesbedragen.

De ontvangen borgtochtprovisie bedroeg in 2015 € 207,7 miljoen (€ 196,4 miljoen in 2014) en de uitgekeerde verliesbedragen € 143,8 miljoen (€ 182,1 miljoen in 2014). Hierin zijn de effecten van verliesbeperking van in totaal ruim € 7 miljoen (2014: € 10 miljoen) meegenomen.

Dit resultaat is hoger dan werd verwacht ten tijde van het opstellen van de Liquiditeitsprognose 2015-2020, waar rekening werd gehouden met een afname van het garantievermogen naar rond € 805 miljoen. In moeilijker tijden is het fonds draagkrachtig gebleken, sinds het afgelopen jaar is herstel ingezet. Dat het fonds zich nu goed ontwikkelt legt een solide basis voor het WEW om bij te dragen aan een gezonde woningmarkt, nu en in de toekomst.

### Kapitaalratio verbeterd

Het totale gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2015 toegenomen met € 11,6 miljard van € 175,6 miljard naar € 187,2 miljard. Zie onderstaande figuur.

De kapitaalratio is gestegen van 0,46 in 2014 naar 0,47 in 2015. Dit betreft de verhouding tussen het garantievermogen NHG exclusief het garantievermogen in- en verkoop woningen (2015: € 889.063.841) en het gegarandeerd vermogen. De ontwikkeling van de kapitaalratio in de afgelopen jaren volgt met enige vertraging de ontwikkeling in het garantievermogen. Dit gegarandeerd

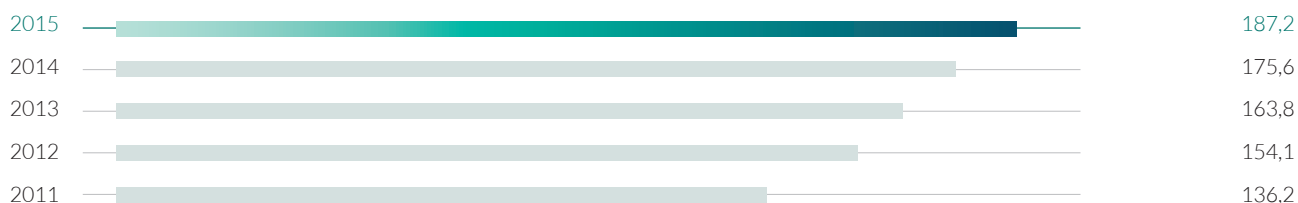
vermogen geeft overigens niet het risico voor de stichting en de achtervang van de overheid weer. Dat risico is aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de betaling betreft van de eventuele restschuld na onvermijdelijke verkoop. Om hiervoor te corrigeren wordt gerekend met een risicodragend gegarandeerd vermogen. Het risicodragend gegarandeerd vermogen per 31 december 2015 is € 18,1 miljard (31 december 2014: € 23,3 miljard). Deze daling reflecteert de lagere risico's voor het WEW door het herstel van de woningmarkt en economie en illustreert de rol van het WEW: het dekken van macro-economische risico's voor geldnemer en geldverstrekker.

### Beleggingen

De marktwaarde van de beleggingsportefeuille van de stichting bedraagt per 31 december 2015 € 816.786.991 (2014: € 771.432.962). In het boekjaar 2015 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 20.085.820 (2014: € 20.396.230). Het beleggingsbeleid van de stichting is vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. De stichting belegt haar gelden uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door de renteverandering op de kapitaalmarkt. De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2015 2,40% (2014: 2,62%). Het op basis van de marktwaarde berekende rendement

#### GEGARANDEERD VERMOGEN 2011-2015 (X € 1 MILJARD)

# 2015 - 187,2



bedraagt in 2015 0,70% (2014: 5,49%). In het risicomodel van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose werd voor 2015 een rendement op basis van marktaande van -0,54% verondersteld.

## Securitisatie

In 2015 heeft de stichting 10 (2014: 9) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 179.226 (2014: 133.760) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal € 24,9 miljard (2014: € 23,1 miljard).

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 114 letters of comfort afgegeven voor in totaal 1.015.545 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal € 160,9 miljard. Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG.

## 1.2 VERSLAG DIRECTIE

### Twintig jaar Nationale Hypotheek Garantie

In 2015 bestond de Nationale Hypotheek Garantie twintig jaar. Deze twee decennia kenmerkten zich door een sterk fluctuerende woningmarkt. De sterke fluctuatie werd veroorzaakt door een economische opleving eind jaren negentig en vervolgens de kredietcrisis sinds eind 2008. Juist in die sterk fluctuerende woningmarkt bewees de NHG haar waarde. We helpen mensen niet alleen met toegang tot betaalbare en verantwoorde woningfinanciering maar zijn er ook als het even tegen zit. Bijvoorbeeld door het kwijtschelden van de restschuld of door met oplossingen te komen waardoor mensen toch in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Wij blijven ons vol inzetten de komende jaren, want ondanks alle positieve geluiden over het aantrekken van de woningmarkt, zal de nasleep van de crisis nog een tijd gevoeld worden.

### 1.2.1 ONTWIKKELINGEN EN PRIORITEITEN IN 2015

#### Herstel van de woningmarkt

In 2015 zagen wij de eerste tekenen van herstel in de woningmarkt, deels geholpen door een historisch lage rente en een langzaam herstellende economie. Het consumentenvertrouwen steeg en de woningmarkt kwam in beweging. Juist die beweging was goed

nieuws voor woningbezitters die zich in de gevarezone bevonden door een restschuld. Dit was ook goed nieuws voor het WEW. Na de mindere jaren zorgde de beweging in de woningmarkt voor meer transacties. Er werden immers meer huizen verkocht, dus ook meer huizen met een garantie. Anderzijds hoefden wij minder schulden kwijt te schelden. Meer garanties en minder kwijtscheldingen hebben geleid tot een groei van het fondsvermogen. Dat vermogen nam in de crisisjaren af maar is nu snel aan het herstellen.

### Lange termijn uitdagingen

Na de grootste crisis in decennia is de koopwoningmarkt blijvend veranderd. Zowel voor de consument als de overheid en aanbieders van hypotheek. Consumenten realiseren zich dat een constante stijging van huizenprijzen niet vanzelfsprekend is. De overheid heeft maatregelen genomen, zoals strengere eisen bij het afsluiten van een hypotheek en verplicht grotere kapitaalbuffers bij hypotheekaanbieders. Daarnaast zien de traditionele aanbieders van hypotheek nieuwe spelers de markt betreden. Spelers die met nieuwe strategieën, verdienmodellen en meer online-oriëntatie de markt veranderen. Dit alles valt samen met een veranderende arbeidsmarkt waar sprake is van een toenemende flexibilisering. Een "baan voor het leven" is niet langer vanzelfsprekend of gewenst en er is een sterke toename van het aantal zzp'ers. Al deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat we richting een andere koopwoningmarkt bewegen. Het WEW is zich daar bewust van en zit als belangrijke stakeholder bovenop deze ontwikkelingen. Ondanks deze ontwikkelingen zien we dat de woningmarkt nog niet gezond is. Deels door de nasleep van de crisis maar ook doordat de structurele veranderingen niet van de ene op de andere dag tot een nieuwe balans leiden. Dit heeft simpelweg tijd nodig. Tijdens de crisis is te weinig gebouwd en de woningmarkt in Nederland kent in bepaalde gebieden dan ook schaarste. Dit terwijl in andere gebieden er juist sprake is van een overschot aan woningen. Door dit overschot en de daarbij horende waardedaling zijn deze regio's kwetsbaar. Deze onbalans in de woningmarkt zorgt ervoor dat woningprijzen onder druk staan. Het WEW ziet dit op korte termijn niet veranderen omdat nieuwbouw van woningen in gebieden van schaarste de vraag niet kan bijbenen. Een alternatieve vorm van wonen, de huurmarkt, kampt tegelijkertijd ook met tekorten. Deze beperkte keuzevrijheid zorgt ervoor dat

het voor mensen soms onmogelijk is om toegang te krijgen tot de woningmarkt. Dit geldt vooral voor starters, mensen met een relatief laag inkomen, flexwerkers, zelfstandigen zonder personeel, of doorstromers met een restschuld.

Een woningmarkt in beweging zorgt voor afname van problematiek bij huizenbezitters en hypotheekverstrekkers. In de nasleep van de crisis zien wij het als een van onze kerntaken om blijvend veel aandacht te hebben voor klantgericht preventief- en bijzonder beheer. Gegeven de structurele ontwikkelingen zetten wij daarnaast steeds sterker in op de ontwikkeling naar een NHG dat recht doet aan veranderende behoeften van de klant. In 2015 stonden daarom de volgende vijf prioriteiten centraal:

### **Prioriteit 1: Strategische heroriëntatie**

De grote veranderingen in de markt en het overheidsbeleid dwingen het WEW tot een heroriëntatie van de eigen rol en de bijdrage die NHG levert aan klanten en de samenleving. In 2015 begon deze heroriëntatie en is gesproken met verschillende experts en stakeholders. Het WEW heeft ervoor gekozen dicht bij de kern te blijven van wat het WEW al 20 jaar doet: werken aan verantwoorde ruimte voor het financieren van een eigen woning. Gegeven de grote veranderingen in de markt en het overheidsbeleid betekent dit dat gewerkt zal worden aan zowel het verbeteren als het vernieuwen van de NHG. De inzet van deze heroriëntatie is geweest om tot concrete initiatieven in 2016 te komen. De vertaling van deze strategische heroriëntatie lichten wij nader toe in dit verslag.

### **Prioriteit 2: Woningbehoud**

In de afgelopen jaren was het realiseren van woningbehoud voor zoveel mogelijk consumenten hét speerpunt voor het WEW. Mensen die zonder interventie of bijdrage van de stichting geconfronteerd zouden worden met een onvermijdelijke verkoop, hebben we op verschillende manieren geholpen. Kwijtschelding van een restschuld, als daar recht op is, was in bepaalde gevallen niet te voorkomen. Dit is een laatste redmiddel en staat voor die gevallen dan ook niet ter discussie. Het WEW zet echter liever in op woningbehoud, en daar hebben we verschillende gereedschappen voor.

Gereedschappen waarmee we zorgen dat mensen echt verder geholpen worden. Ook hebben we samen met geldverstrekkers gewerkt aan het verbeteren van de beheertrajecten, wat uiteindelijk ook heeft gezorgd voor minder verlies en meer woningbehoud. Door een toegenomen efficiëntie en betere communicatie met alle stakeholders konden we sneller handelen en tijdig ingrijpen. Vooral in het geval van relatiebeëindiging zagen we dat dit vaker heeft geleid tot woningbehoud. We gaan in 2016 onverminderd verder met het stimuleren van betere beheertrajecten.

### **Prioriteit 3: Risicobeheer**

Het sturen op beheersing van risico's draagt bij aan het succes van het WEW. De kapitaalratio is in 2015 voor het eerst in jaren weer gestegen. Ook is het risicodragend vermogen gedaald. Hierin zien we de inspanningen van de afgelopen jaren terug, die ook in 2015 volle aandacht hadden. In 2015 is extra ingezet op ontwikkeling van nieuwe methoden om risico's in beeld te krijgen. Ook is er met de overheid gesproken over de wijze waarop de veranderde risicoperceptie van de overheid kan worden geformuleerd om de achtervangconstructie van het WEW te moderniseren. Op basis van het werk dat in 2015 is verzet worden in 2016 afspraken met de overheid gemaakt. De eerste afspraak is dat de NHG kostengrens op € 245.000 in 2016 gehandhaafd blijft. Ook komt er een nieuw premiebeleid omdat de stichting het integrale risicomanagement anders gaat benaderen.

### **Prioriteit 4: ICT vernieuwing**

Door automatisering van dienstverlening en digitalisering is het veel beter mogelijk geworden om klantprocessen te verbeteren en nieuwe producten te ontwikkelen. Dit beïnvloedt mede de veranderingen in de hypotheekmarkt. Ook het WEW heeft als doel om de klant, samen met onze partners in de keten, beter van dienst te zijn en een goed product te kunnen bieden. Dit maakt een vernieuwing van het ICT landschap noodzakelijk. In 2015 zijn we gestart met de voorbereidingen. Deze voorbereidingen bestonden onder andere uit een "request for information" en later een "request for proposal" aan leveranciers. Deze voorbereidingen hebben ervoor gezorgd dat het WEW eind 2015 koos voor een hoofdaannemer en begon met de precontractuele fase. In 2016 wordt de initiatiefase afgerond en kan de bouw beginnen.





#### Doelen ICT vernieuwing:

- Het WEW levert een bijdrage aan de optimalisering van klantprocessen door de gehele keten.
- Het WEW geeft meer zekerheid aan geldverstrekkers over de garantiestelling en status van dossiers.
- Het WEW is beter in staat productvernieuwingen snel en met minder impact voor de markt door te voeren.
- Het WEW geeft nog adequater invulling aan risicomanagement door intensivering en standaardisering van datastromen tussen marktpartijen en het WEW.

#### Prioriteit 5: Continue verbetering organisatie

Het WEW heeft zich het doel gesteld om continu en structureel de dienstverlening naar de klant te verbeteren. Eind 2014 is een start gemaakt met een eigen methode van excellent werken en in 2015 is dit in de hele organisatie ingevoerd. De kern van het excellent werken is het inrichten en continu verbeteren van (keten)processen. Zo worden de gestelde doelen gehaald en worden klanten bediend op basis van de gedefinieerde klantprincipes.

In 2016 zal met deze nieuwe werkwijze verder worden geïnvesteerd in de samenwerking met ketenpartners, van geldverstrekkers tot



intermediairs en service organisaties. Op het terrein van preventief en intensief beheer richten we ons op het doorontwikkelen van beleid en werken we toe naar een nieuw samenwerkingsmodel met de markt. In de primaire processen van het WEW richten we ons, onder andere ondersteund door de ICT vernieuwing, op het versnellen en verbeteren van de uitvoering. Ook zal de stem van zowel klant als markt nog beter kunnen worden meegenomen in het ontwikkelen van beleid en producten voor doelgroepen.

## 1.2.2 ORGANISATIE IN 2015

Het WEW slaat een nieuwe weg in, een nieuwe manier van werken die gaat zorgen voor excellente dienstverlening en de ontwikkeling van nieuw beleid en producten. We willen daarbij de compacte organisatie blijven die we al jaren zijn. Met circa 70 medewerkers zorgt het WEW voor een vlekkeloze uitvoering van de NHG. In 2015 bedroegen de exploitatiekosten € 10.344.536 (2014: € 9.661.617) en het WEW bleef daarmee binnen de begroting.

### Personeel en medewerkersbeleving

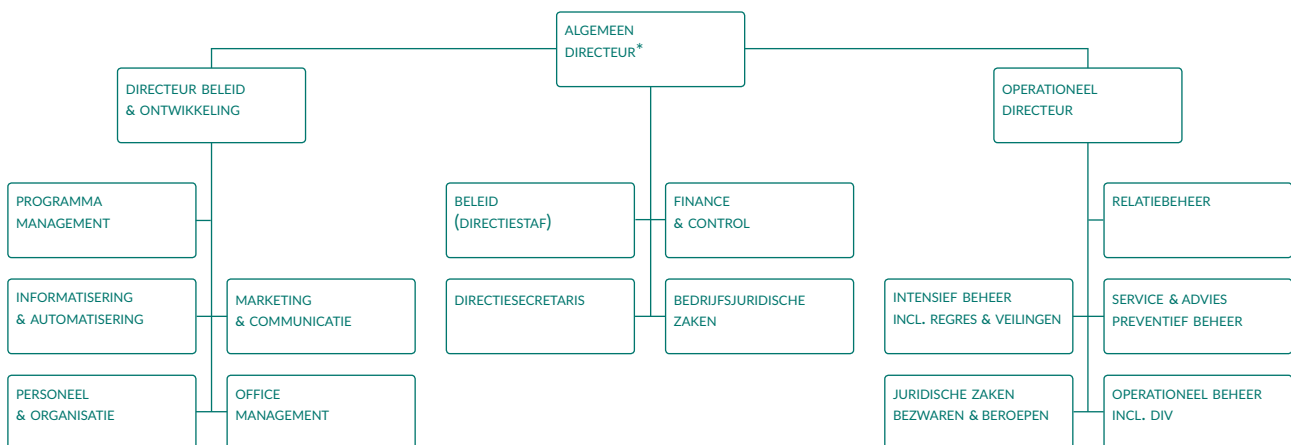
De mensen in onze organisatie zijn allen betrokken bij de veranderingen die we hebben ingezet. De personele organisatie bestond op 31 december 2015 uit 67 medewerkers (2014: 74). Daarbij wordt

gewerkt met zowel vaste medewerkers als met een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten. De gemiddelde leeftijd was 42,6 jaar (2014: 40,8) en het gemiddeld aantal dienstjaren was 5,1 (2014: 4,5). In 2015 zijn 14 (2014: 22) nieuwe medewerkers in dienst getreden en verlieten 21 (2014: 12) medewerkers de organisatie. Er was ook sprake van een licht gestegen ziekteverzuim van 3,8% (2014: 2,9%). De opleidingskosten voor medewerkers waren in totaal € 106.418 (2014: € 127.172). Dit is 2,8% (2014: 3,6%) van de totale loonsom. Uit het jaarlijks uitgevoerde medewerkersbelevingsonderzoek blijkt dat medewerkers graag bij de stichting werken. Op een schaal van tien scoorde de overall tevredenheid van de medewerkers 7,0 (2014: 7,3). Uitkomsten waar wij met het oog op de veranderingen die de organisatie doormaakt zeer tevreden over kunnen zijn. Met de inzichten uit het onderzoek en de ontwikkelingen in 2015 is ervoor gekozen om in 2016 bijzondere aandacht te schenken aan de professionele ontwikkeling van medewerkers en zal er een herijking plaatsvinden van de arbeidsvoorwaarden en het functiehuis van de stichting.

### Management en organisatie

Om de ambities van de organisatie waar te kunnen maken is eind 2014 het management van de organisatie tijdelijk versterkt. Dit is gedaan door de directie uit te breiden naar drie leden. In 2015 is

## ORGANOGRAM



\* STATUTAIR DIRECTEUR

in het kader van het excellent werken tevens geïnvesteerd in het managementteam. In oktober 2015 is gestart met een verdere stroomlijning van de organisatie, met een herschikking van werkzaamheden en aanpassingen in de organisatiestructuur, gericht op een betere klantbediening. Daarbij zijn de zogeheten 'customer journeys' het uitgangspunt.

Door het samenvoegen van verschillende teams naar twee nieuwe afdelingen verdween de functie van teamleider binnen de stichting. Dit ging samen met een versteviging van het functieprofiel van managers. De voorbereidingen van deze wijziging zijn in 2015 afgerond, en per 1 januari 2016 is de organisatie ingericht. De bemensing van het management team is per 1 maart 2016 voltooid. In 2015 is ook verkend wat de mogelijkheden zijn voor een uitbesteding van de regreswerkzaamheden. Hierbij vormden de excellente dienstverlening en de daarbij horende klantprincipes het uitgangspunt. In 2015 is besloten tot de start van een pilot. Deze is in maart 2016 van start gegaan.

### Ondernemingsraad in nieuwe samenstelling

Op 1 mei 2015 is een OR geïnstalleerd, waarin alle 3 de leden nieuw zijn. De OR is gestart met een begeleiding van een externe coach en werd al snel nauw betrokken bij de veranderingen in de organisatie. De OR slaagde erin constructief mee te denken en te adviseren. De OR heeft positief geadviseerd over de herinrichting van de organisatie, die in oktober 2015 is ingezet. Ook is de OR betrokken geweest bij de ICT-vernieuwing en bij het besluit tot de pilot met uitbesteding van de regreswerkzaamheden. De OR heeft eenmaal een gesprek gehad met de Raad van Commissarissen. De directie was daarbij niet aanwezig.

De directie dankt de Ondernemingsraad voor haar constructieve bijdrage aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

### Corporate Governance

De stichting onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur uitvoeringsorganisaties, zoals verder beschreven in

paragraaf 2.2. Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van de stichting wordt beschreven in paragraaf 2.5. Algemene informatie over de stichting is te vinden in hoofdstuk 4.

## 1.2.3 VOORUITBLIK 2016 - BOUWEN AAN VERNIEUWING

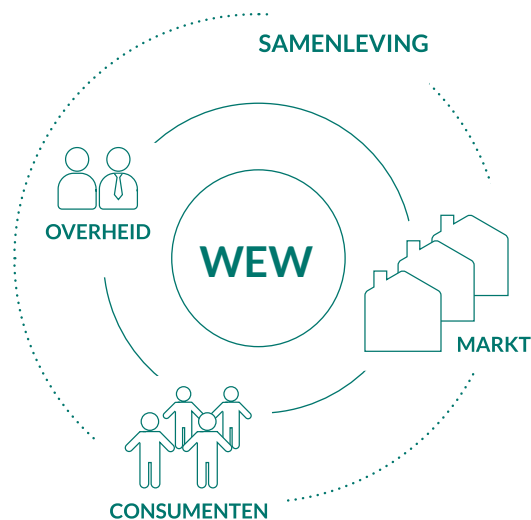
### Terug naar de kern in een veranderende omgeving

De aankoop van een huis is, financieel gezien, één van de grootste beslissingen die mensen in hun leven nemen. Deze beslissing brengt onzekerheid met zich mee, aangewakkerd door het veranderende economische en politieke klimaat. NHG draagt bij aan zekerheid bij het kopen en financieren van een huis. En de behoefte aan zekerheid is nu sterker dan ooit. Om onze kerntaak te blijven vervullen, het verschaffen van zekerheid aan kopers en geldverstrekkers, veranderen wij mee met de ontwikkelingen. Dit vraagt om een koerswijziging waar wij vol op inzetten. Deze koerswijziging zorgt voor zichtbare vernieuwing en stelt ons in staat dicht bij onze kern te blijven.

### Blijven verkennen

Een koerswijziging om aan de veranderende behoefte te kunnen voldoen met een passend productaanbod vraagt van ons dat wij middenin dit speelveld acteren. Het WEW is een naar buiten gerichte organisatie. Daarom blijven wij, zoals in de strategische heroriëntatie 2015 is beschreven, constant in gesprek met alle stakeholders. Van geldverstrekkers tot overheden, van woningbezitters tot belangenorganisaties.

### WEW IN DE KETEN





## WIJ

WIJ ZIJN TROTS OP DE ORGANISATIE EN DE MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE DIE WIJ LEVEREN. WIJ WERKEN SAMEN OM DE BEST MOGELIJKE RESULTATEN VOOR ONZE KLANTEN TE BEREIKEN EN WERKEN MET PLEZIER BIJ HET WEW.

### Continu verbeteren

Bij de nieuwe koers staat een aantal zaken voorop. We blijven ons inzetten voor een excellente dienstverlening, digitalisering in de hypotheekketen, versterking van de samenwerking met ketenpartners en opleiding en ontwikkeling van de markt. We zetten daarbij verder in op betere klantbediening met de klantprincipes van excellent werken die we sinds 2015 hanteren. We hebben daarom geïnvesteerd in nieuwe en meer diepgaande klantonderzoeksmethoden. Het product NHG vernieuwen wij constant zodat het aansluit bij de markt en veranderende wet- en regelgeving. We vertalen dit door naar betere Voorwaarden & Normen voor onze klanten. Dit gecombineerd met een nieuw risicobeleid en een passende kostengrens zorgt ervoor dat wij maximaal aansluiting vinden bij zowel woningbezitter als geldverstrekker. Alle vernieuwingen leiden tot een versneld, eenvoudiger en gestroomlijnd acceptatieproces. Als wij zien dat dit proces nog verder geoptimaliseerd kan worden, nu en in de toekomst, dan doen wij dat. Zo nemen wij onnodige drempels weg voor een verantwoorde NHG hypotheek.

### Zichtbaar vernieuwen

De flexibilisering van de arbeidsmarkt en het veranderende economische en politieke klimaat vragen om maatwerk. Een "one size fits all" hypotheekoplossing is niet meer wenselijk. Flexwerkers, zzp'ers of starters hebben specifieke behoeften, en om toegang tot de woningmarkt voor deze groepen mogelijk te maken, moet het productaanbod aangepast worden. Het WEW heeft daar een belangrijke rol in. Wij vinden dat toegang tot de woningmarkt niet moet afhangen van een contractvorm waarin iemand werk verricht. In 2016 blijven we ons sterk maken voor een breed gedragen marktstandaard die toegang tot de woningmarkt mogelijk maakt voor deze groepen. Ook is het WEW sinds 2013 betrokken bij de pilot 'Perspectiefverklaring' waarbij het voor uitzendkrachten op basis van hun carrièreperspectieven mogelijk wordt gemaakt een woninghypotheek te verkrijgen.

### Waardecreatie en -behoud door woningaanpassing

Een woning moet soms worden aangepast om bijvoorbeeld aan kwaliteit, woon- en energie-eisen te voldoen. Hiervoor zijn vaak aanzienlijke investeringen nodig. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen van woningen omdat de leeftijd van de bewoner vordert, een onderwerp dat door de vergrijzing zeer actueel is. Of aan de noodzakelijke verduurzaming van woningen om aan moderne duurzaamheidseisen te voldoen. Maar een aanpassing in de vorm van een technische verbetering is ook mogelijk, zoals een funderingsherstel om de waarde van de woning te behouden. Het WEW wil ook op deze manier bijdragen aan de mogelijkheid om te zorgen dat mensen verantwoord kunnen blijven wonen in hun huis. Daarvoor gaan wij in 2016, met andere partijen in de markt en de overheid, verkennen op welke manier wij daar een waardevolle bijdrage aan kunnen leveren.

### 1.2.4 RISICOBEBEER

Risicobeheer raakt de essentie van het WEW. Zonder risicobeheer kan het WEW haar klanten geen aantrekkelijk garantieproduct aanbieden. Dit risicobeheer is daarnaast belangrijk voor de aanbieders van hypotheek, zowel geldverstrekkers als investeerders. Voor de overheid is het risicobeheer in het bijzonder van belang, zij bieden immers de borgstelling. Voor de overheid is de NHG een belangrijk gereedschap voor het stimuleren van een gezonde woningmarkt. Dit maakt dat veel aandacht in het financiële risicobeheer is gericht op de mogelijke gevolgen voor de achtervang. Voor de belangrijkste risico's en onzekerheden voor het WEW wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de in dit kader getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het ISAE 3402 rapport. In 2016 wordt dit risicobeheer herijkt, zoals aangegeven in de vooruitblik van dit directieverslag. De beschrijving hierna betreft de bestaande werkwijze die van toepassing was op het jaar 2015.



DE AANKOOP VAN EEN HUIS IS,  
FINANCIËEL GEZIEN, ÉÉN VAN DE  
GROOTSTE BESLISSINGEN DIE  
MENSEN IN HUN LEVEN NEMEN.

### Risicobereidheid

De stichting heeft een aantal strategische uitgangspunten geformuleerd om richting te geven aan de risicobereidheid ten aanzien van het accepteren van risico's en het vermogen om deze te nemen. De stichting zit momenteel in het proces om deze uitgangspunten verder te vertalen naar risk appetite statements, risico-indicatoren,

risicotoleranties en risicolimieten. Deze worden vervolgens in de bedrijfsvoering gebruikt om grenzen aan te geven ten aanzien van te nemen risico's. De uitgangspunten voor de risicobereidheid zijn:

- Een toereikend garantievermogen: de stichting heeft voldoende garantievermogen om verliezen met een hoge mate van zekerheid te kunnen dragen. Een continue instroom van voldoende



### SAMENWERKING MET KETENPARTNERS

- > NIEUW **SAMENWERKINGSMODEL** MET DE **MARKT**
- > **DOORONTWIKKELEN BELEID PREVENTIEF EN INTENSIEF BEHEER**
- > **ICT** VERNIEUWING

borgtochtprovisie is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

- Een toereikende liquiditeitspositie: de liquiditeitspositie van de stichting is nu en in de toekomst voldoende om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Om dit te bereiken belegt de stichting uitsluitend in hoogwaardige obligaties (minimaal een AA/Aa rating). Bij eventuele liquiditeitsproblemen kan de stichting een beroep doen op de achtervangovereenkomst met het Rijk, maar de kans daartoe wordt geminimaliseerd.
- Een conservatief risicobeleid ten aanzien van overige financiële risico's en het operationeel risico: de stichting heeft inzicht in haar financiële risico's en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille en limieten aan individuele blootstellingen en wordt het renterisico op een laag niveau gehouden. Daarnaast houdt de stichting operationele risico's die voortvloeien uit interne processen en systemen op een laag niveau wat de directie in staat stelt jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- Compliance met wetten en regels: de stichting voldoet aan geldende wet- en regelgeving, minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomst met het Rijk en gemeenten.

### Verwachte impact op garantievermogen

Een belangrijke indicator om op te sturen is de kans op een negatief garantievermogen. Er is een aantal variabelen met name bepalend voor de ontwikkeling van het garantievermogen en het saldo van baten en lasten, namelijk huizenprijzen, werkloosheid, prijs- en looninflatie en renteontwikkeling. Met behulp van het door Ortec Finance ontwikkelde scenario-analyse model zijn 1.000 scenario's doorgerekend. Hiermee wordt in feite een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij deze bepalende variabelen met grote spreiding

worden gemodelleerd. De kans dat het volledige garantievermogen wordt aangesproken, werd door Ortec in 2015 op basis hiervan geschat op 15,3% in het jaar 2020. De voornoemde modellering bevat de ontwikkeling van de meeste financiële risico's. Aanvullend hierop is van belang aan te geven dat alle beleggingen ten minste een AA/Aa rating hebben en dat de grootste individuele exposure de belegging in obligaties uitgegeven door de Nederlandse staat is (totaal € 262,1 miljoen). Als deze niet kan voldoen aan de betalingsverplichtingen leidt dat tot een verlaging van het saldo van baten en lasten en garantievermogen met datzelfde bedrag.

### Geen verwachte aanspraak op achtervang

De liquiditeitsprognose 2015-2020 geeft aan dat het fondsvermogen van de stichting de komende jaren verder zal worden aangesproken met een herstel vanaf 2019. Het aanspreken van het fonds is een logisch gevolg van de krediet- en woningmarktcrisis.

Daarbij geldt dat de opbouw van het fondsvermogen juist is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die betekenis toont de stichting net als voorgaande jaren haar meerwaarde. Een meerwaarde voor de meer dan 100.000 gezinnen die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun huis, voor bijna 3.000 gezinnen die een kwijtschelding van de restschuld hebben ontvangen, voor ruim 300 gezinnen waarvoor in samenwerking met geldverstrekkers woningbehoud is gerealiseerd en voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt. Een maatschappelijk relevante meerwaarde die bijdraagt aan een beter woonklimaat. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, verwacht de stichting de eventueel nog toenemende verliezen op te vangen en de achtervang van het Rijk niet aan te hoeven spreken.





“DE STICHTING TOONT NET  
ALS VOORGAANDE JAREN HAAR  
MEERWAARDE”

### **Actuariel onderzoek en Liquiditeitsprognose**

De borgtochtprovisie, die jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld, is essentieel voor het kunnen opvangen van de financiële risico's van de stichting, het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. Het besluit van de algemeen directeur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet goedgekeurd worden door de Raad van Commissarissen en vervolgens door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, dit conform de statuten van de stichting. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Vanaf 2005 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel.

Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting. Hierbij wordt gekeken naar de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance als input een aantal macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hierbij wordt aangesloten bij externe bronnen, zoals het Centraal Planbureau (CPB), en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. Zie voor de macrocijfers die Ortec Finance heeft gebruikt voor het actuariel onderzoek van juni 2015 paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

Het scenario-analysemodel berekent vervolgens op basis van de bestaande garanties en de nog te verwachten garanties voor de komende 10 jaar de te verwachten verliezen per jaar. Daarnaast wordt met behulp van het scenario-analysemodel de risicodekkende premie voor het komende jaar berekend. Verder berekent het model de financiële risico's voor de achtervang in de komende jaren, waarbij het risico wordt uitgedrukt in de kans dat het garantievermogen toereikend is en de kans dat de achtervang wordt aangesproken, waardoor het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting moeten verstrekken. Naast het reguliere actuariële onderzoek stelt Ortec Finance stress-scenario's op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op de achtervang.

### **De borgtochtprovisie**

Het actuariële onderzoek vormt de basis voor het bepalen van de liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar en de borgtochtprovisie voor het komende jaar. De borgtochtprovisie is de som van:

#### *De risicodekkende premie*

Deze volgt uit het scenario-analysemodel van Ortec Finance en gaat uit van het volgende: het totale door geldnemer te betalen bedrag aan premie en rente is gelijk aan de totale verliezen op de in dat jaar te verstrekken borgstellingen.

#### *De opslag in verband met de exploitatiekosten*

Deze wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de hoogte van de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden uit de borgtochtprovisie.

#### *De risico-opslag ter voorkoming van de verwatering van het garantievermogen in de tijd*

Dit is de uitkomst van een jaarlijks door Ortec Finance uit te voeren analyse van het fondsvermogen in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling. Hierbij is de kapitaalratio (verhouding garantievermogen versus gegarandeerd vermogen) een belangrijke indicator.

#### *Risicovergoeding Rijk*

Sinds 1 januari 2015 betaalt de stichting aan het Rijk een vergoeding van 0,15% van de som van de vanaf genoemde datum te garanderen leningen. Deze reservering kan door het Rijk worden benut ter versterking van het fondsvermogen van de stichting alvorens de stichting een beroep doet op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten.

De achtervangovereenkomst met het Rijk 2011 bepaalt dat wijziging van die overeenkomst slechts mogelijk is bij notariële akte en bovendien dat een wijziging niet eerder in gaat, dan een jaar na de datum waarop het Rijk daarvan mededeling heeft gedaan in de Staatscourant.

Mededeling in de Staatscourant vond plaats op 16 december 2013. De akte is 28 december 2014 gepasseerd. Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2016 van 1,00% (2015: 1,00%) als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie: 0,377% (2015: 0,351%);
- opslag exploitatiekosten: 0,073% (2015: 0,070%);
- risico-opslag: 0,400% (2015: 0,429%);
- risicovergoeding voor het Rijk 0,150% (2015: 0,150%).





De risicodekkende premie is met 0,026% toegenomen ten opzichte van het actuariel onderzoek van juni 2014. Dit is vooral een gevolg van de sterke daling van de Nederlandse staatsrente en als gevolg daarvan de discontovoet en een gemiddeld lager executiepercentage.

Daartegenover staat dat de introductie van het eigen risico voor de geldverstrekker per 1 januari 2014, de fiscaal verplichte annuïtaire of lineaire hypotheek en de relatief minder negatieve woningprijs-

ontwikkeling bij een gelijkblijvende instroom aan nieuwe garanties een neerwaarts effect op de risicodekkende premie hebben.

De borgtochtprovisie voor de consument is voor 2015 stabiel gehouden op 1,00%. De voor de stichting beschikbare premie was daarmee 0,85% na aftrek van de risicovergoeding voor het Rijk van 0,15%. Met een gelijkblijvende premie leverde de stichting een bijdrage aan stabiliteit op de woningmarkt en het toegankelijk houden van het voor veel consumenten belangrijke garantieproduct NHG.

## Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van de stichting vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. Daarnaast gelden de door de directie vastgestelde beleggingsafspraken met de bij de beleggingen van de stichting betrokken banken ABN AMRO, ING en Rabobank. De beleggingsportefeuille is gelijk verdeeld over de drie genoemde banken. Er is sprake van een adviesrelatie waarin de beleggingen plaatsvinden na voorafgaande goedkeuring door de stichting.

In het beleggingsstatuut is vastgelegd dat de stichting belegt voor minimaal 50% in staatsobligaties met een rating van Aaa of AAA en voor het overige in vastrentende waarden van instellingen met een rating van minimaal Aa of AA (vastgesteld door Moody's respectievelijk Standard & Poor's) binnen de Eurozone. Aanvullend is met de betrokken banken vastgelegd dat de uitzetting per individuele debiteur met een Aaa/AAA-rating maximaal 15% van de totale beleggingen mag zijn. Voor een debiteur met een Aa/AA-rating is dit maximaal 5%.

Ook in 2015 zijn ontwikkelingen, in het kader van de kredietcrisis, op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen en overheden waarvan de stichting obligaties in portefeuille heeft, voortdurend en nauwlettend gevolgd. Hierbij laat de stichting zich adviseren door een onafhankelijke adviseur die periodiek de beleggingsportefeuille beoordeelt. Naar het oordeel van deze adviseur kan de beleggingsportefeuille gekarakteriseerd worden als een defensieve en evenwichtige portefeuille qua looptijden, de spreiding van debiteuren en de beleggingsrisico's. Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

## Volledigheidscontrole

Aan de hand van een door de stichting ontwikkelde match-engine voert de stichting controles uit op de volledigheid van de NHG-garantieportefeuille. Daarbij worden de NHG-portefeuilles van geldverstrekkers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties vergeleken. Deze volledigheidcontroles zijn van belang voor een volledig inzicht in het aantal actieve garanties en daarmee voor een zuiver beeld van de omvang van het gegarandeerd

vermogen. Daarnaast is de controle van belang in verband met de ontvangst van eventueel nog verschuldigde borgtochtprovisie.

In 2015 zijn de door de geldverstrekkers aangeleverde actieve garanties voor bijna 100% gematcht. Zowel in deze matchronde als in die van 2012 en 2014 is gebleken dat een deel van de garanties die in de administratie van de stichting als actief zijn geregistreerd niet meer voorkomen in de door de geldverstrekkers aangeleverde bestanden. In 2015 zijn in overleg met de desbetreffende geldverstrekkers deze hypotheekgaranties afgemeld in de administratie van de stichting.

## Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijke verkoop van een woning richt het beleid van de stichting zich op het zo veel mogelijk beperken van de omvang van het verlies. Speerpunt daarbij is het voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Voorts maakt dit beleid onderdeel uit van het risicobeheer van de stichting zodat de risico's voor zowel de stichting als de achtervang van de overheid zo veel mogelijk beperkt en beheersbaar zijn.

Onderdeel van het beleid ter beperking van de verliezen is het voorkomen van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak wordt intensief samengewerkt met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van partijen hebben ertoe geleid dat vanaf de start van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel nieuwe gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Ook het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag heeft een hoge prioriteit. In dit verband zijn de controles, bij dreigende dan wel gerealiseerde verliezen als gevolg van relatiebeëindiging, gecontinueerd. Hierbij zijn geen bevindingen te melden.

## In Control Statement

De stichting heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer. Daarbij wordt onder risicobeheer verstaan het systematisch en bewust omgaan met risico's in relatie tot de beoogde doelen en resultaten van de stichting. Voor de geïdentificeerde risico's zijn beheersmaatregelen geïmple-



menteerd, waarmee de onderkende risico's worden gemitigeerd.

Het toezicht op het risicobeheer vindt plaats door de Raad van Commissarissen. Ter verdieping van deze vaak complexe materie en ter voorbereiding van de vergaderingen hierover, heeft de Raad van Commissarissen sinds 2008 een Auditcommissie.

De stichting heeft bij het risicobeheer het COSO ERM model (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad genomen. Het COSO model is de wereldwijde leidraad als het gaat om het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. Daarbij ligt de nadruk op de toereikendheid en effectiviteit van de beheersmaatregelen in relatie met de doelstellingen van de stichting.

De beheersmaatregelen binnen de stichting zijn erop gericht te

waarborgen dat de richtlijnen van de directie in de verschillende operationele en strategische processen worden uitgevoerd. Deze richtlijnen betreffen het beleid, het uitvoeringsbeleid en de maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld. De opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen worden door de stichting systematisch en periodiek getoetst. Tevens wordt hierbij de actualiteit bewaakt.

Jaarlijks publiceert de stichting het ISAE 3402 assurance rapport en vindt mede in dit kader door de externe accountant een toets plaats op de werking van de beheersmaatregelen. In dit rapport wordt ingegaan op de inrichting van de processen en de beoogde beheersdoelstellingen alsmede op de genomen beheersmaatregelen in het kader van een verantwoorde besturing en beheersing van de bedrijfsprocessen. De stichting geeft hiermee aan de stakeholders inzicht in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

### **In Control Statement**

De algemeen directeur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen binnen de stichting. De risicobeheersings- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving.

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2015 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De algemeen directeur 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.

Zoetermeer, 18 april 2016

A.M. Gielen, algemeen directeur



---

“DE RVC HEEFT IN 2015 DE FOCUS GELEGD OP TOEZICHT OP  
DE ICT VERNIEUWING, DE ORGANISATIEVERANDERINGEN,  
DE STRATEGISCHE HERORIËNTATIE EN HET RISICOMANAGEMENT.”



## 2. VERSLAG RVC

---

### 2.1 STATUTAIRE POSITIE

Het WEW heeft een bestuur (statutaire directie) en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen is op basis van de statuten van de stichting verantwoordelijk voor: "toezicht 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 Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting". In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de directie goedgekeurd moeten worden door de Raad van Commissarissen. Een aantal van deze besluiten moet daarnaast goedgekeurd worden door de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De Raad van Commissarissen benoemt de statutaire directie en stelt de arbeidsvoorwaarden van de directie vast. Sinds 1 mei 2014 vormt de heer Drs. A.M. Gielen (geboortedatum: 27 april 1968) de statutaire directie. Als enig bestuurder van de stichting, conform de

statuten van de stichting, voert hij de titel algemeen directeur. De algemeen directeur heeft geen nevenfuncties.

### 2.2 CORPORATE GOVERNANCE

De stichting onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur uitvoeringsorganisaties (Code goed bestuur) van de Handvestgroep Publiek Verantwoorden.

De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, komt tot uiting in het verslag van de directie, de jaarrekening en in het onderdeel "verantwoord ondernemen" op de website ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

### 2.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van De Raad van Commissarissen was in 2015 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
<b>J.W. Remkes</b> voorzitter	Benoemd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen	15 juni 1951
<b>Drs. E.F. Bos</b> plaatsvervangend voorzitter (tot 1 oktober 2015)	Benoemd door de toenmalige Minister voor WWI Benoemd door de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	24 november 1959
<b>F.A.H. van der Heijden</b> (plaatsvervangend voorzitter vanaf 1 oktober 2015)	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
<b>Mr. F.A.P.M. van Loon</b>	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	16 januari 1949
<b>Dr. P.J.G. Tang</b>	Benoemd door de Minister van Financiën	23 april 1967
<b>Drs. J.A. de Die</b>	Benoemd door de Raad van Commissarissen	5 augustus 1960
<b>Dr. T.R.P.J. Kroes</b> (vanaf 1 oktober 2015)	Benoemd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst	14 augustus 1965

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar en zijn daarna herbenoembaar. Een commissaris mag maximaal drie periodes van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

Mevrouw Bos is per 1 oktober 2015 afgetreden als lid en plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen is mevrouw Bos zeer erkentelijk voor de wijze waarop zij vanaf 1 februari 2010 tot en met 1 oktober 2015 het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen, het plaatsvervangend voorzitterschap van de Raad van Commissarissen en het lidmaatschap van de Auditcommissie heeft vervuld. Haar inzet, betrokkenheid en ervaring hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de stichting.

De heer Kroes is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst per 1 oktober 2015 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. De

Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 7 december 2015 de heer Kroes per effectieve datum van 1 januari 2016 benoemd tot lid van de Auditcommissie.

De heer Van Loon was het gehele jaar 2015 lid van de Raad van Commissarissen en is per 1 januari 2016 afgetreden. De Raad van Commissarissen is ook de heer Van Loon zeer erkentelijk voor de wijze waarop hij vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2015 het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen heeft vervuld. Zijn inzet, betrokkenheid en ervaring hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de stichting. De heer Van Loon is met ingang van 1 januari 2016 opgevolgd door de heer Bavelaar.

Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is daarmee als volgt:

#### ROOSTER MOGELIJKE HERBENOEMING PER 1 JANUARI 2016

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente (her)benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)					
			2016	2017	2018	2019	2020	
<b>J.W. Remkes</b>	14 februari 2013	14 februari 2013		<b>H</b>				
<b>F.A.H. van der Heijden</b>	1 januari 2007	1 januari 2015					<b>A</b>	
<b>Dr. P.J.G. Tang</b>	15 mei 2011	15 mei 2015					<b>H</b>	
<b>Drs. J.A. de Die</b>	1 juli 2014	1 juli 2014			<b>H</b>			
<b>Dr. T.R.P.J. Kroes</b>	1 oktober 2015	1 oktober 2015		<b>H</b>				
<b>R. Bavelaar RB</b>	1 januari 2016	1 januari 2016						<b>H</b>



De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de "Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector" (WNT). De daarop gebaseerde beloning is opgenomen in paragraaf 3.8.10 in de toelichting bij de jaarrekening.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen zijn vermeld in de bijlage bij dit jaarverslag. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat voldaan is aan het onafhankelijkheidsvereiste zoals bedoeld in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

## 2.4 AUDITCOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld, die verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de directie. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie.

De Auditcommissie bestaat per 1 juli 2014 uit drie commissarissen: de heer Van der Heijden (voorzitter), mevrouw Bos (lid) en de heer De Die (lid). Per 1 oktober 2015 is mevrouw Bos teruggetreden als lid van de Auditcommissie. Per 1 januari 2016 wordt deze positie vervuld door de heer Kroes.

Mevrouw Stuijfzand, manager Finance & Control binnen de stichting, is tot 1 oktober 2015 opgetreden als secretaris van de commissie. Mevrouw Van Megchelen-Bosch, secretaris van de directie en van de Raad van Commissarissen, heeft deze positie vanaf 1 oktober 2015 waargenomen.

In 2015 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

In 2015 heeft de Auditcommissie de bespreking in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake:

- de jaarstukken, in aanwezigheid van de accountant
- de ISAE 3402 controle
- de managementletter van de accountant (interim-controle), in aanwezigheid van de accountant
- het accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant
- het Controleplan 2015
- het actuariële onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, in aanwezigheid van Ortec Finance
- de Liquiditeitsprognose 2015-2020
- de Meerjarenbegroting 2016-2021

Daarnaast is er op 17 november 2015 een extra bijeenkomst geweest over de ontwikkelingen op het gebied van de vernieuwingen binnen het ICT systeem van de stichting.

Tegen de achtergrond van de economische- en marktontwikkelingen is in 2015 onverminderd aandacht gevestigd op de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op positieve beïnvloeding daarvan.

Aangezien het WEW een belangrijke maatschappelijke rol vervult, is afgesproken dat de externe accountant vaker aanwezig is bij de vergaderingen van de Auditcommissie. De Auditcommissie is van mening dat dit een goede stap is geweest vanuit Corporate Governance oogpunt.

Ook in 2015 heeft de Auditcommissie op basis van periodieke managementrapportages van de directie ontwikkelingen op het gebied van ICT beleid, beleggingsbeleid en de financiële resultaten gevolgd.

## 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie ingesteld die de Raad van Commissarissen adviseert over het beloningsbeleid van de statutaire directie en de selectie en benoeming van leden van de statutaire directie. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her) benoemingen van Commissarissen. De taken en werkwijze van de Remuneratiecommissie zijn vastgelegd in het Reglement remuneratie-, selectie- en benoemingscommissie.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Remkes (lid). De heer Van Deursen, de HR manager, is tot 1 juni 2015 als secretaris van de commissie opgetreden. Mevrouw Van Megchelen-Bosch, secretaris van de directie en de Raad van Commissarissen, heeft de functie van secretaris waargenomen vanaf 1 juni 2015.

Het remuneratiebeleid is in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Deze is door de Minister van Wonen en Rijksdienst per 1 januari 2013 bij ministeriële regeling op de stichting van toepassing verklaard. De beloning van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, wordt overeenkomstig deze wet weergegeven in paragraaf 3.8.10 van de toelichting bij de jaarrekening.

## 2.6 REGULIERE TAKEN


### 2.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur of de directeur beleid en ontwikkeling.

Voorafgaand aan de vergadering op 10 september 2015 heeft de Raad van Commissarissen de werkvloer bezocht. Alle afdelingen hebben zich gepresenteerd en de Commissarissen hebben uitgebreid met de medewerkers gesproken.

Daarnaast is er in 2015 regelmatig bilateraal overleg geweest tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de alge-

meen directeur of de directeur beleid en ontwikkeling, over actuele ontwikkelingen en voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.



“DE RAAD VAN  
COMMISSARISSEN HECHT  
ERAAN NAUW BETROKKEN TE  
ZIJN BIJ DE ONTWIKKELINGEN  
BINNEN DE ORGANISATIE.”

### 2.6.2 TOEZICHT

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een managementrapportage om toe te zien op het beleid van de directie en de dagelijkse praktijk van de stichting. Deze wordt vervolgens tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De directie rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's. Hierbij is er speciale aandacht voor de economische- en woningmarktontwikkelingen en de invloed hiervan op de risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt.

De Raad van Commissarissen wordt door de algemeen directeur geïnformeerd over relevante uitingen van en over de stichting in de media. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie geïnformeerd.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de directie de Raad van Commissarissen hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichthoudende functie te vervullen.

De algemeen directeur is door ziekte vanaf 2 maart 2015 tijdelijk

afwezig geweest. Vanaf 1 mei 2015 heeft hij de werkzaamheden gedeeltelijk hervat, opbouwend tot volledige hervatting per 1 augustus. De algemeen directeur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen hebben in overleg besloten om de statutaire verplichtingen van de algemeen directeur tot en met 31 augustus bij de Raad van Commissarissen neer te leggen. De Raad van Commissarissen heeft de voorzitter van de Raad gevraagd dit waar te nemen. De overige werkzaamheden zijn in overleg en waar nodig waargenomen door de directeur beleid en ontwikkeling en de operationeel directeur. De voorzitter van de Raad heeft gedurende die periode zorggedragen voor de monitoring van de terugkeer van de algemeen directeur. In november 2015 is er tussen beiden een evaluerend gesprek geweest. De algemeen directeur is door deze omstandigheden niet aanwezig geweest bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen van 14 april en 25 juni 2015 en de Auditcommissie vergaderingen van 7 april en 15 juni 2015. Hij is tijdens deze vergaderingen vervangen door de directeur beleid en ontwikkeling. De operationeel directeur is aanwezig geweest bij alle vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft de Raad geregeld contact gehad met de directeur beleid en ontwikkeling en de operationeel directeur om hen met advies ter zijde te staan gedurende de periode waarin zij de dagelijkse werkzaamheden van de algemeen directeur hebben waargenomen. De Raad van Commissarissen is beiden zeer erkentelijk voor het werk dat zij verricht hebben in deze periode.

“DE RVC VINDT DAT DE ONTWIKKELING VAN DE KOSTEN EN INVESTERINGEN IN GOEDE VERHOUDING STAAN TOT DE ONTWIKKELING VAN DE RESULTATEN EN AMBITIES VAN DE STICHTING.”

De Raad van Commissarissen hecht eraan nauw betrokken te zijn bij de ontwikkelingen binnen de organisatie. Tegen deze achtergrond spreekt de voltallige Raad van Commissarissen eens per jaar met de Ondernemingsraad. De directie is daarbij niet aanwezig. Tot slot heeft de Raad van Commissarissen in zijn vergadering van 14 april 2015, zoals eens per jaar gebruikelijk, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder. De algemeen directeur, de directeur beleid en ontwikkeling en de operationeel directeur zijn bij dit onderdeel van de vergadering niet aanwezig.

### 2.6.3 GOEDKEURINGSBESLUITEN

De Raad van Commissarissen heeft de volgende besluiten goedgekeurd:

- het Jaarverslag 2014 van de directie en de Jaarrekening 2014. Bij de Jaarrekening 2014 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2015-2020. De Liquiditeitsprognose 2015-2020 is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van de stichting.
- de door de algemeen directeur vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2016 van 1,00%. Hiervan is 0,15% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.
- de door de algemeen directeur vastgestelde wijzigingen van de Voorwaarden & Normen op basis van de door het Ministerie van Financiën gepubliceerde Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
- de door de algemeen directeur vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen tot overname van de borgtocht, en het aansluiten bij de markt op het gebied van waardebepaling bij nieuwbouw, restschuldfinanciering, verstrekkingnormen bij studieschulden en eventuele accreditatie voor de NRVT van taxateurs. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft op 27 oktober 2015 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2016.
- de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2016-2021. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten en investeringen in goede

verhouding staan tot enerzijds de ontwikkeling van de resultaten en anderzijds de ambities van de stichting.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen het Jaarverslag 2014 van de Raad van Commissarissen vastgesteld en het accountantsverslag 2014 besproken met de externe accountant (PwC), waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

#### **2.6.4 ADVISERING AAN DE DIRECTIE**

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2015 de actuele ontwikkelingen waarmee de stichting te maken heeft op de voet gevolgd en de directie hierover gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De Raad van Commissarissen heeft zich in 2015 daarnaast geconcentreerd op toezicht op en advisering bij de prioritaire onderwerpen zoals deze ook zijn beschreven in het directieverslag. De focus voor de

Raad lag daarbij in het bijzonder op ICT vernieuwing, de organisatieveranderingen, de strategische heroriëntatie en het risicomanagement.

#### **2.7 EVALUATIE**

Het functioneren van de Raad van Commissarissen in 2015 is in een bespreking van de Raad op 18 februari 2016, in aanwezigheid van de statutair directeur, intern geëvalueerd. Aan de interne evaluatie namen via een ingevulde vragenlijst ook de recent afgetreden leden deel. De vragen die zijn besproken zagen op het functioneren van de Raad als team, de interactie tussen de Raad en de directie, de wijze van vergaderen en het functioneren van de voorzitters van de Raad en de subcommissies. Het beeld dat de Raad heeft over 2015 is kritisch positief over deze thema's, en er zijn waar nodig acties geformuleerd zodat de Raad ook 2016 met vertrouwen tegemoet ziet. Over het jaar 2016 zal een uitgebreide, externe evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsvinden.



### 3. JAARREKENING 2015

---



### 3.1 BALANS (NA RESULTAATTOEWIJZING)

#### ACTIVA

(in euro's)	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	2.943.306	3.234.492
Installaties en apparatuur	3.7.1	40.049	36.853
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	1.267.569	1.098.477
		4.250.924	4.369.822
<b>Financiële vaste activa</b>			
Beleggingen	3.7.1	762.808.106	703.615.265
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>767.059.030</b>	<b>707.985.087</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Voorraad woningen	3.7.2	3.144.850	3.414.648
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3.7.2	20.985.369	18.335.011
Overlopende activa	3.7.2	22.409.291	23.245.517
		43.394.660	41.580.528
Liquide middelen	3.7.2	143.320.033	119.743.601
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>189.859.543</b>	<b>164.738.777</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>956.918.573</b>	<b>872.723.864</b>

**PASSIVA**

(in euro's)	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<b>GARANTIEVERMOGEN</b>			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.2	672.377.443	613.984.369
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.2	216.686.398	194.446.386
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.2	9.515.816	9.661.008
		898.579.657	818.091.763
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>			
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan leveranciers	3.7.3	1.043.221	1.154.290
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.3	291.669	315.980
Overlopende passiva	3.7.3	57.004.026	53.161.831
		58.338.916	54.632.101
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>956.918.573</b>	<b>872.723.864</b>

## 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2015	Realisatie 2014
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<b>Baten</b>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	207.700.731	196.358.650
Baten uit beleggingen	3.8.2	20.085.820	20.396.230
Baten in- en verkoop woningen		98.751	113.573
Regres	3.8.3	10.432.728	7.930.376
		238.318.030	224.798.829
<b>Lasten</b>			
Kosten regres		387.381	252.468
Kosten in- en verkoop woningen		353.328	568.454
Kosten intensief beheer		2.960.688	4.349.393
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	143.784.203	182.130.549
		147.485.600	187.300.864
<b>SALDO UIT ACTIVITEITEN</b>		<b>90.832.430</b>	<b>37.497.965</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<b>Baten</b>			
	3.8.5	51.212	60.210
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	3.8.6	6.443.584	6.061.226
Huisvestingskosten	3.8.7	164.812	188.974
Kantoorkosten	3.8.7	183.451	167.100
Afschrijvingskosten	3.8.7	766.668	543.667
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	366.811	435.981
Automatiseringskosten	3.8.7	1.134.614	1.185.707
Organisatiekosten	3.8.7	757.717	556.034
Communicatiekosten	3.8.7	154.106	165.190
Raad van Commissarissen	3.8.7	86.008	112.374
Exploitatie intensief beheer	3.8.7	163.158	85.798
Strategische ambities	3.8.7	174.819	219.776
		10.395.748	9.721.827
<b>SALDO UIT EXPLOITATIE</b>		<b>-10.344.536</b>	<b>-9.661.617</b>
<b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>		<b>80.487.894</b>	<b>27.836.348</b>



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)	Ref.	2015	2014
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>			
Saldo baten en lasten	3.2	80.487.894	27.836.348
<b>Aanpassingen voor:</b>			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	766.668	543.667
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	3.990.956	3.295.396
Mutatie voorzieningen	3.7.2	-	-550.725
<b>Veranderingen in werkkapitaal:</b>			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	-1.544.334	-2.911.065
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	3.706.814	10.590.713
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>87.407.998</b>	<b>38.804.334</b>
<b>AF: KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investeringen in materiële vaste activa	3.7.1	649.854	552.620
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-2.085	-4.424
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	63.183.797	12.472.283
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>63.831.566</b>	<b>13.020.479</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>23.576.432</b>	<b>25.783.855</b>
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	143.320.033	119.743.601
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	119.743.601	93.959.746
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>23.576.432</b>	<b>25.783.855</b>

## 3.4 ALGEMENE TOELICHTING

### 3.4.1 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.

### 3.4.2 Vestigingsadres

De stichting is gevestigd aan de Röntgenlaan 17 te Zoetermeer en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage.

### 3.4.3 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de directie van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de directie 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.

### 3.4.4 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 opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### 3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. 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).

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.

### 3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 3.5.3 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. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. 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 3.5.13.

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

– kantoorpand (exclusief grond)	3%
– kantoorpand (component onderhoud)	20%
– installaties en apparatuur	20%
– inventaris	20%
– maatwerksoftware	20%
– standaardsoftware en hardware	33%

### 3.5.4 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de 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 lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. Het toepassen van deze methode leidt niet tot belangrijke verschillen ten opzichte van het toepassen van de effectieve rentemethode.

### 3.5.5 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. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn. Dit zijn over het algemeen gegevens uit taxatierapporten.

### 3.5.6 Vorderingen en schulden

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de vordering.

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.

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, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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.

### 3.5.7 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.

### 3.5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 3.5.9 Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de garantievermogens aankoop en kwaliteitsverbetering.

De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantievermogens. De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

Het verkoopresultaat op de ingekochte woningen wordt toegevoegd aan dan wel in mindering gebracht op het garantievermogen in- en verkoop woningen. De bijkomende kosten in verband met de inkoop, het beheer en de verkoop van woningen worden op het moment van ontstaan ten laste gebracht van het garantievermogen in- en verkoop woningen. Indien het garantievermogen in- en verkoop woningen ultimo boekjaar hoger is dan € 10 miljoen, wordt het surplus naar rato verdeeld over het garantievermogen NHG aankoop en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

De gehonoreerde verliesdeclaraties en de lasten met betrekking tot het intensief beheer worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens. De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten naar rato van het garantievermogen ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens.

### 3.5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. 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.

### 3.5.11 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 geïndexeerde middelloonregeling met een jaarlijks opbouwpercentage van 1,875% van de pensioengrondslag en een pensioenleeftijd van 67 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 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 pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de baten en lasten gebracht.

### 3.5.12 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 welke betrekking heeft op een verstreken periode.

Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de rente op liquide middelen, de geamortiseerde bedragen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord.

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.

Onder intensief beheer worden de aan het boekjaar toe te rekenen lasten in verband met woningbehoud voor de consument 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 in het jaar van ontstaan toegerekend aan de lasten.

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.

### 3.5.13 Bijzondere waardeverminderingen

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast of financieel actief aan een bijzondere waarde vermindering 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.

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.

## 3.6 RISICO'S

### 3.6.1 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. 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 banken, wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA rating afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA rating.

Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1. Het maximale kredietrisico dat de stichting loopt is de boekwaarde van de beleggingen.

### 3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

Dit 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 voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. 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. Mede in het licht van de onzekerheden op de koopwoning- en hypotheekmarkt is de liquiditeitspositie van de stichting ook in 2015 ruim gehouden (10,7%) en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 5,1 jaar (2014: 4,7 jaar). De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt 4,69 (2014: 4,31). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,20% (2014: 0,22%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.



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

Jaar	Kasstroom in euro's
2016	111.391.058
2017-2021	456.549.043
2022-2026	241.092.265
2027-2029	35.823.750
<b>Totaal</b>	<b>844.856.116</b>

### 3.6.3 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 achter-vangovereenkomsten 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 1.000 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 in overleg met de stichting 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 aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB, de NVM en de banken. In onderstaande tabel zijn de door Ortec gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie
2015	2,0%	7,2%	1,1%
2016	2,0%	7,0%	1,4%
2017	2,0%	6,5%	1,7%
2018	2,0%	6,0%	2,0%
2019	2,0%	5,5%	2,3%
2020 en verder	2,0%	5,0%	2,5%

\* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2015 opgestelde Liquiditeitsprognose 2015-2020 is het thans de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken, als gevolg van enerzijds de te verwachten na-ijl effecten van de crisis, en anderzijds vanwege een naar verwachting lager aantal nieuwe garanties door de afbouw van de kostengrens. Vanaf 2020 is het de verwachting

dat het garantievermogen zich op basis van de actuele inzichten in de relevante variabelen zal herstellen.

De kans dat het garantievermogen in het zesde jaar van de liquiditeitsprognose toereikend is, wordt door Ortec Finance geschat op 84,7% (2014: 80,7%).

### 3.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating (huidige niveau: 6,7%) en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (huidige niveau: 7,2%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (huidige niveau: 34,1%). Het niveau van 6,7%

per individuele debiteur met een Aa/AA rating wordt verklaard door de downgrading van de Franse staat van Aaa/AAA naar AA/Aa, het niveau wordt door lossingen teruggebracht naar 5%. Van de overige debiteuren met een Aa/AA rating is het maximale niveau per individuele debiteur 4,0%. Per einde 2014 bevonden zich 2 obligaties met een A-rating in de portefeuille. In 2014 is besloten deze obligaties niet te verkopen omdat deze obligaties op korte termijn (2016 en 2017) worden afgelost en er op dat moment geen aanleiding was te veronderstellen dat de desbetreffende debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Op 25 november 2015 heeft Standard & Poor's de rating van de desbetreffende obligaties verhoogd naar AA- waardoor alle obligaties weer aan de met de banken gemaakte afspraken voldoen.

## 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

### 3.7.1 Vaste activa

#### Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2015 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2015	4.654.290	213.898	5.521.963	10.390.151
Investerings	-	22.579	627.275	649.854
Desinvesteringen	-	-18.587	-166.580	-185.167
<b>Aanschafwaarde 31-12-2015</b>	<b>4.654.290</b>	<b>217.890</b>	<b>5.982.658</b>	<b>10.854.838</b>
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1-1-2015	1.419.798	177.045	4.423.486	6.020.329
Waardeverminderingen en afschrijvingen	291.186	19.383	456.099	766.668
Desinvesteringen	-	-18.587	-164.495	-183.082
<b>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31-12-2015</b>	<b>1.710.984</b>	<b>177.841</b>	<b>4.715.090</b>	<b>6.603.915</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2015</b>	<b>2.943.306</b>	<b>40.049</b>	<b>1.267.569</b>	<b>4.250.924</b>
Boekwaarde 31-12-2014	3.234.492	36.853	1.098.477	4.369.822

Periodiek wordt bezien of de marktwaarde van het kantoorpand nog overeenstemt met de boekwaarde. Dit is in december 2015 gedaan aan de hand van een uitgevoerde taxatie door een makelaar. Uit deze taxatie is gebleken dat de boekwaarde van het pand per 31 december 2015 hoger was dan de naar verwachting te realiseren opbrengstwaarde. Op grond hiervan heeft in 2015 een afwaardering

van € 214.452 plaatsgevonden. De cumulatieve afwaardering op de kantoorpanden bedraagt daarmee € 866.900. Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan het kantoorpand is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verantwoord.

#### Financiële vaste activa

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

(in euro's)	2015	2014
Waarde per 1 januari	703.615.265	694.438.378
Aankopen	134.213.090	93.022.283
Verkopen en lossingen	-71.528.243	-80.960.616
Mutatie amortisatie	-3.492.006	-2.884.780
Waarde per 31 december	762.808.106	703.615.265

In 2015 zijn door de stichting 3 obligaties voor een totaal bedrag van € 8.021.263 verkocht.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2015 weergegeven.

	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Historische kostprijs of lagere marktwaaarde	In % van de marktwaaarde	Duration	Rendement o.b.v. markt- waaarde	Rendement o.b.v. amortisa- tiewaaarde
	(in euro's)	(in euro's)	(in euro's)				
Staatsobligaties Aaa/AAA	449.792.620	423.367.400	429.451.055	55,07	5,28	0,71%	2,45%
Staatsobligaties Aa/AA	91.212.381	81.541.934	82.934.150	11,17	4,91	1,40%	2,48%
Niet-staatsobli- gaties Aaa/AAA	142.986.679	132.492.826	134.902.645	17,50	4,11	1,05%	2,62%
Niet-staatsobli- gaties Aa/AA	132.795.311	125.405.946	126.978.521	16,26	3,19	0,04%	3,29%
Totaal 31-12- 2015	816.786.991	762.808.106	774.266.371	100,00	4,69	0,74%	2,63%

Het rendement op basis van de amortisatiewaarde is 2,63% (2014: 2,91%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2015 behaalde rendement op basis van de amortisatiewaarde 2,40% (2014: 2,62%).

van marktwaaarde 0,70% (2014: 5,49%). Het verschil in rendement ten opzichte van 2014 wordt verklaard door de ontwikkeling van de rente; in 2014 was er sprake van een forse rentedaling terwijl het renteniveau in 2015 ongeveer gelijk is gebleven.

Het rendement op de obligaties op basis van marktwaaarde is 0,74% (2014: 6,20%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2015 behaalde rendement op basis

De in bovenstaand overzicht gehanteerde rating is de hoogste van Moody's of Standard and Poor's.

## 3.7.2 Vlottende activa

### Vorraad 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.

	2015		2014	
	In euro's	Aantallen	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	3.414.648	44	2.390.643	32
Aankoop woningen	2.350.000	32	2.753.160	38
Verbeteringskosten	95.031	-	211.224	-
Verkoop woningen	-2.714.829	-39	-1.940.379	-26
Stand per 31 december	3.144.850	37	3.414.648	44

### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	31-12-2015	31-12-2014
Debiteuren regres	17.331.709	13.760.804
Debiteuren borgtochtprovisie	3.641.380	4.559.764
Overige debiteuren	12.280	14.443
Stand per 31 december	20.985.369	18.335.011

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 213.908.670 (2014: € 175.417.877) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 196.576.961 (2014: € 161.657.073).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 154.768.940 (2014: € 124.816.686) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen tussen 29 en 31 december 2015 ter incasso bij de bank

zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2016 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting. De reële waarde van de debiteuren borgtochtprovisie benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

### Overlopende activa

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

(in euro's)	31-12-2015	31-12-2014
Nog te ontvangen rente beleggingen	11.547.522	11.706.436
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	9.593.000	10.338.000
Overige overlopende activa	1.268.769	1.201.081
Stand per 31 december	22.409.291	23.245.517

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2015 waarvan de melding in 2016 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 zijn direct opvraagbaar. Van het totaal van € 143.320.033 aan liquide middelen is € 91.403.021 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen, waarvan € 26.931.890 bestemd is voor de afdracht aan het Rijk voor in 2015 ontvangen garantiemeldingen met een offertedatum in 2015.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteitsverbetering	In- en verkoop woningen	Totaal 2015	Totaal 2014
Vermogen per 1 januari	613.984.369	194.446.386	9.661.008	818.091.763	790.255.415
Saldo baten en lasten	58.393.074	22.240.012	-145.192	80.487.894	27.836.348
Vermogen per 31 december	672.377.443	216.686.398	9.515.816	898.579.657	818.091.763

De garantievermogens NHG aankoop woning en NHG kwaliteitsverbetering zijn opgebouwd met de door de geldnemers betaalde borgtochtprovisies vermeerderd met het aan deze vermogens toegerekende rendement. Deze vermogens zijn bestemd voor de betaling van verliesdeclaraties in verband met borgstellingen ten behoeve van de aankoop of verbetering van woningen.

## Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2014 en 2015 als volgt opgebouwd.

Het garantievermogen in- en verkoop woningen (€ 10 miljoen) is in 2007 onttrokken aan de toenmalige garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Dit vermogen wordt revolverend ingezet ten behoeve van de inkoop, verbetering en verkoop van woningen. Indien het garantievermogen in- en verkoop woningen ultimo boekjaar hoger is dan € 10 miljoen, wordt het surplus naar rato verdeeld over het garantievermogen NHG aankoop en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

### 3.7.3 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.

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

#### Overlopende passiva

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

(in euro's)	31-12-2015	31-12-2014
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	286.696	131.246
Huisvestingskosten	1.775	541
Kantoorkosten	1.620	6.084
Organisatiekosten	50.666	91.929
Automatiseringskosten	58.932	27.857
Normerings- en beleidskosten	65.342	4.463
Communicatiekosten	14.285	6.366
Raad van Commissarissen	9.419	9.589
Intensief beheer exploitatie	281	33.333
	<b>489.016</b>	<b>311.408</b>
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen geldverstrekkers	29.815	-
Nog te betalen kosten tools preventief en intensief beheer	448.841	854.080
Nog te betalen kosten beleggingen	29.824	2.882
Nog te betalen verliesdeclaraties	29.074.640	51.993.461
Af te dragen borgtochtprovisie Rijk	26.931.890	-
	<b>56.515.010</b>	<b>52.850.423</b>
Totaal overlopende passiva	<b>57.004.026</b>	<b>53.161.831</b>

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2015.

De post af te dragen borgtochtprovisie Rijk betreft de risico vergoeding die wordt betaald aan het Rijk ter dekking van het risico van de achtervang. De per balansdatum aan het Rijk af te dragen risicover-

goeding bedraagt 0,15% van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2015 geregistreerde garanties waarvan de offertedatum van de lening in 2015 ligt.

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

### 3.7.4 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

#### **Gegarandeerd vermogen NHG**

Dit betreft het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de stichting direct borg staat. Het gegarandeerd vermogen NHG is gesplitst in een deel in verband met de borgstelling voor hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen en een deel in verband met de borgstelling voor hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen.

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldverstrekkers binnen 3 maanden na aflossing van de desbetreffende leningen melding te maken van de leningen die zijn afgelost. Verder worden op het gegarandeerd vermogen de onvermijdelijke verkopen in mindering gebracht. Voorts vermindert het gegarandeerd vermogen maandelijks volgens het aflossingsschema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf. Met dien verstande dat voor leningen waarvan de offertedatum lag voor 1 januari 2013 geldt dat de vermindering aanvangt één jaar na de datum waarop de lening is verstrekt. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 187,2 miljard (2014: € 175,6 miljard).

Na balansdatum zijn circa 4.200 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,7 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 2.750 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,4 miljard.

Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen verlies-declaraties die betrekking hebben op onvermijdelijke verkopen die in 2015 hebben plaatsgevonden. In dit verband is een schatting van circa 450 nog te ontvangen verliesdeclaraties opgenomen waarvan het oorspronkelijke leningbedrag circa € 0,1 miljard bedraagt.

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 188,2 miljard.

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

- tegenover de leningen 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.

## Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen

De stichting staat per balansdatum borg voor een bedrag van € 152,1 miljard (2014: € 141,5 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve

van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2015	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.023	3.527,3	34.381	2.749,0	29	1,7	306,2	9.613	470,4
1996	60.281	5.296,1	46.504	4.079,8	62	4,4	469,7	13.715	742,2
1997	56.280	5.317,6	42.793	4.042,7	66	5,3	469,0	13.421	800,6
1998	57.195	5.808,7	41.998	4.274,4	77	6,2	533,6	15.120	994,5
1999	58.768	6.499,7	42.575	4.738,1	120	11,9	583,7	16.073	1.166,0
2000	62.175	7.592,7	48.224	5.919,1	336	37,6	461,1	13.615	1.174,9
2001	58.383	7.589,9	45.163	5.901,3	748	90,0	405,5	12.472	1.193,1
2002	51.733	7.196,8	38.099	5.327,2	998	128,2	410,2	12.636	1.331,2
2003	62.057	9.516,4	38.135	5.824,9	1.497	215,8	800,4	22.425	2.675,3
2004	77.526	12.220,3	43.309	6.801,0	2.117	319,2	1.078,4	32.100	4.021,7
2005	76.468	12.607,6	32.406	5.274,5	2.240	356,3	1.408,8	41.822	5.568,0
2006	64.985	11.045,0	20.321	3.348,3	1.782	307,3	1.287,3	42.882	6.102,1
2007	56.336	9.729,5	13.867	2.246,0	1.999	353,8	976,2	40.470	6.153,5
2008	64.023	10.955,1	12.372	1.952,8	3.064	536,2	917,5	48.587	7.548,6
2009	75.983	13.530,9	10.656	1.716,9	3.315	597,0	974,2	62.012	10.242,8
2010	106.613	20.026,6	10.431	1.669,7	3.010	581,6	1.341,1	93.172	16.434,2
2011	104.112	19.442,5	8.276	1.097,1	2.172	415,9	1.036,8	93.664	16.892,7
2012	100.231	17.810,6	4.325	676,0	886	162,3	693,9	95.020	16.278,4
2013	92.265	15.445,7	2.195	336,3	252	43,9	640,5	89.818	14.425,0
2014	111.444	18.332,7	787	126,2	43	7,2	498,4	110.614	17.700,9
2015	123.474	20.449,9	198	31,6	11	0,9	205,8	123.265	20.211,6
<b>Totaal</b>	<b>1.564.355</b>	<b>239.941,6</b>	<b>537.015</b>	<b>68.132,9</b>	<b>24.824</b>	<b>4.182,7</b>	<b>15.498,3</b>	<b>1.002.516</b>	<b>152.127,7</b>

## Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van € 35,1 miljard (2014: € 34,1 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen

woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling x€ 1 mln.	Gegarandeerd vermogen 31-12-2015	
	aantal	x€ 1 mln.	aantal	x€ 1 mln.	aantal	x€ 1 mln.		aantal	x€ 1 mln.
1999	49	4,5	35	3,2	1	0,1	0,4	13	0,8
2000	166	12,2	132	9,9	-	-	0,6	34	1,7
2001	219	17,7	149	12,1	-	-	1,4	70	4,2
2002	257	22,5	177	16,5	-	-	1,4	80	4,6
2003	8.482	1.072,7	5.096	649,6	37	4,8	96,2	3.349	322,1
2004	18.915	2.518,6	10.235	1.384,3	123	19,7	237,1	8.557	877,5
2005	35.462	5.076,7	13.938	1.999,5	247	40,7	603,6	21.277	2.432,9
2006	57.645	8.655,3	16.066	2.403,7	321	57,3	1.078,8	41.258	5.115,5
2007	34.647	5.205,5	8.017	1.171,2	224	37,6	561,2	26.406	3.435,5
2008	20.628	2.889,3	4.332	554,9	191	30,1	254,1	16.105	2.050,2
2009	21.957	3.257,0	3.177	452,5	144	23,7	253,6	18.636	2.527,2
2010	24.027	3.855,4	2.427	379,4	183	33,9	266,9	21.417	3.175,2
2011	32.786	5.513,7	2.433	405,3	226	43,3	302,6	30.127	4.762,5
2012	22.132	3.739,5	1.312	221,2	60	11,6	150,5	20.760	3.356,2
2013	13.648	2.249,5	444	73,4	18	3,0	96,8	13.186	2.076,3
2014	11.260	1.827,9	98	15,7	3	0,6	51,0	11.159	1.760,6
2015	19.142	3.232,2	42	6,7	1	0,2	31,8	19.099	3.193,5
<b>Totaal</b>	<b>321.422</b>	<b>49.150,2</b>	<b>68.110</b>	<b>9.759,1</b>	<b>1.779</b>	<b>306,6</b>	<b>3.988,0</b>	<b>251.533</b>	<b>35.096,5</b>



### Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 1.365.603 (2014: € 1.025.510). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 1.088.257 (2014: € 718.197) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

- de contracten met Solvinity in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT infrastructuur;
- het contract met ELQ Services in verband met de applicatie voor preventief en intensief beheer;
- het contract met Ilionx in verband met de applicatie voor de managementinformatie;
- het contract met L'Unité Services in verband met het onderhoud van het interne netwerk;
- het contract met Ortec Finance in verband met het actuair onderzoek;
- het pensioen van de voormalige algemeen directeur bij Nationale Nederlanden;
- de contracten met Athlon en Volvo Car Lease in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2015 gespecificeerd.

Te betalen	In Euro's
Binnen 1 jaar	1.088.257
Tussen 1 jaar en 5 jaar	277.346
<b>Totaal te betalen</b>	<b>1.365.603</b>

## 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### 3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Aankoop woningen	202.457.533	177.866.044
Af: Afdracht Rijk aankoop woningen	23.097.816	-
Kwaliteitsverbetering	32.175.088	18.492.606
Af: Afdracht Rijk kwaliteitsverbetering	3.834.074	-
<b>Totaal</b>	<b>207.700.731</b>	<b>196.358.650</b>

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2016 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2015. 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 ingangs-

datum van de lening in 2015. Van de borgtochtprovisie van 1,00% wordt 0,15 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang.

De hogere baten uit borgtochtprovisie worden veroorzaakt door een hoger aantal garanties.

### 3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Couponrente obligaties	22.645.008	23.121.600
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	419.708	-
Amortisatie	-3.355.956	-3.295.396
Rente liquide middelen	633.303	803.453
Kosten beleggingen	-256.243	-233.427
<b>Totaal</b>	<b>20.085.820</b>	<b>20.396.230</b>

De lagere baten uit beleggingen laten zich met name verklaren door een lagere gemiddelde couponrente op de obligaties in portefeuille en een hogere amortisatie als gevolg van aankopen van obligaties op een koers boven pari door de lage rentestand in 2015.

### 3.8.3 Regres

In onderstaand overzicht worden de aan het boekjaar toe te rekenen baten in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met het boekjaar gehonoreerde verliesdeclaraties verantwoord.

(in euro's)	2015	2014
Ontvangen uit regres	6.215.184	4.857.608
Ontvangen uit betalingsachterstanden	628.660	547.178
Mutatie regresdebiteuren	3.588.884	2.525.590
<b>Totaal</b>	<b>10.432.728</b>	<b>7.930.376</b>

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van tot en met 2015 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Vanaf mei 2014 worden

bij verliezen in verband met relatiebeëindiging de betalingsachterstanden verhaald op de desbetreffende geldnemers. In dit kader is in 2015 een bedrag van € 628.660 ontvangen.

### 3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Aankoop woningen	134.782.561	168.921.484
Kwaliteitsverbetering	9.001.642	13.209.065
<b>Totaal</b>	<b>143.784.203</b>	<b>182.130.549</b>

Bij het bepalen van de lasten uit verliesdeclaraties is rekening gehouden met in 2016 te ontvangen verliesdeclaraties welke betrekking hebben op de onvermijdelijke verkoop van een woning waarvan de verkoopdatum in 2015 ligt. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2015 rekening gehouden met een gemiddelde indientermijn van verliesdeclaraties van 5 weken en een gemiddeld uit te keren

verliesbedrag van € 39.000 per gehonoreerde verliesdeclaratie.

Het lagere bedrag in 2015 laat zich verklaren door een lager aantal verliesdeclaraties als gevolg van de afname van het aantal onvermijdelijke verkopen met verlies door de zich herstellende woningmarkt.

### 3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Bijdrage administratiekosten	6.724	6.623
Toetsingen	100	-
Documentatiemateriaal	1.345	2.280
0900-informatielijn	7.143	10.632
Letters of comfort	35.382	40.500
Overige opbrengsten	518	175
<b>Totaal</b>	<b>51.212</b>	<b>60.210</b>

De totale exploitatiebaten zijn in 2015 lager dan in 2014. Het lagere baten in verband met de afgifte van letters of comfort. verschil ten opzichte van 2014 laat zich met name verklaren door

### 3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2015 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 62,1 (2014: 69,2). Voor alle fte's geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest. In onderstaand overzicht wordt het aantal fte's naar afdeling gespecificeerd.

	2015	2014
Directie	3,8	3,0
Office Management	3,1	3,5
Marketing & Communicatie	2,0	1,0
Beleid	6,8	3,0
Juridische Zaken	3,8	5,4
Finance & Control	6,5	6,6
Personeel & Organisatie	0,8	2,6
ICT	4,9	6,9
Operationeel Beheer	11,3	11,6
Intensief Beheer	10,4	15,5
Service & Advies	7,7	9,1
Relatiebeheer	1,0	1,0
<b>Totaal</b>	<b>62,1</b>	<b>69,2</b>

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Salarissen	3.821.043	3.703.435
Sociale lasten	537.878	516.002
Pensioenlasten	639.125	726.447
Uitzendkrachten	818.081	486.062
Overige personeelskosten	627.457	629.280
<b>Totaal</b>	<b>6.443.584</b>	<b>6.061.226</b>

De totale personeelskosten zijn in 2015 hoger dan in 2014 met inhuur van externe interim managers op de afdelingen ICT, Personeel & Organisatie en Service & Advies. name als gevolg van de uitbreiding van de afdeling Beleid en de

### 3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2015	2014
Huisvestingskosten	164.812	188.974
Kantoorkosten	183.451	167.100
Afschrijvingskosten	766.668	543.667
Normerings- en beleidskosten	366.811	435.981
Automatiseringskosten	1.134.614	1.185.707
Organisatiekosten	757.717	556.034
Communicatiekosten	154.106	165.190
Raad van Commissarissen	86.008	112.374
Exploitatie intensief beheer	163.158	85.798
Strategische ambities	174.819	219.776
<b>Totaal</b>	<b>3.952.164</b>	<b>3.660.601</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2015 hoger dan in 2014. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- hogere afschrijvingskosten als gevolg van een afwaardering op de kantoorpanden als gevolg van waardevermindering;
- lagere normerings- en beleidskosten omdat deze kosten in 2014 eenmalig hoger waren als gevolg van een second opinion op het extern ontwikkelde actuair model;
- hogere organisatiekosten in verband met externe begeleiding bij de invoer van excellent werken;
- hogere kosten intensief beheer met name als gevolg van de ontwikkeling van de Gedragslijn Intensief Beheer 2.0.

### 3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke (PwC) gespecificeerd.

(in euro's)	PwC Accountants N.V.	PwC overig	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	63.888	-	63.888
Andere controleopdrachten	40.336	-	40.336
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten*	-	1.525	1.525
<b>Totaal 2015</b>	<b>104.224</b>	<b>1.525</b>	<b>105.749</b>
Onderzoek van de jaarrekening	57.031	-	57.031
Andere controleopdrachten	47.510	-	47.510
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	2.299	2.299
Andere niet-controlediensten*	-	60.054	60.054
<b>Totaal 2014</b>	<b>104.541</b>	<b>62.353</b>	<b>166.894</b>

\* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

### 3.8.9 Begroting exploitatie 2015

In de Meerjarenbegroting 2015-2020 is voor 2015 uitgegaan van een bedrag van € 57.500 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2015 € 6.288 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2015-2020 is voor 2015 uitgegaan van een bedrag van € 11.153.500 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2015 € 757.752 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2015-2020 is voor 2015 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 11.096.000 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2015 € 751.464 minder negatief was dan begroot.

### 3.8.10 WNT verantwoording 2015

Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) gebracht. De WNT en de AMvB zijn op 1 januari 2013 in werking getreden. Op 1 januari 2015 is de WNT 2 in werking getreden.

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 algemeen directeur, de directeur operations, de directeur beleid en ontwikkeling en de leden van de Raad van Commissarissen.



## Directie

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de beloning van de directieleden zoals die in 2015 ten laste van de stichting zijn gekomen, gespecificeerd overeenkomstig de richtlijnen

terzake van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in het kader van de WNT. Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon is berekend naar rato van de omvang en de duur van het dienstverband.

	A.M. Gielen	D. Dresens	S. van den Eshof-Groot
Functie	Algemeen directeur	Directeur beleid en ontwikkeling	Directeur operations
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband	1,0	1,0	1,0
<b>Bezoldiging in euro's</b>			
Vaste beloning	160.000	154.041	136.289
Verrekening vakantie-uren	-	2.860	-
Werkgeversbijdrage premies vrijwillige sociale verzekeringen	4.105	3.915	3.350
Terbeschikkingstelling auto	7.946	4.549	3.481
Pensioenpremies	33.824	25.116	21.878
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>205.875</b>	<b>190.481</b>	<b>164.998</b>
Toepasselijk WNT maximum	178.000	178.000	178.000

Op de totale beloning van de heer Gielen en de heer Dresens is de overgangsregeling van de WNT van toepassing.

	K.J.R. Schiffer
Functie	Voormalig algemeen directeur
Duur dienstverband in 2015	-
Omvang dienstverband	-
<b>Bezoldiging in euro's</b>	
Pensioenpremies	97.375
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>97.375</b>

De pensioenpremies voor de voormalige directeur betreffen aan de pensioenverzekeraar afgedragen premies op basis van afspraken uit

het verleden. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties aan sleutelfunctionarissen, waaronder de leden van de directie, verstrekt.

## Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft zijn beloning met ingang van 1 januari 2015 opnieuw vastgesteld teneinde deze per genoemde datum in overeenstemming te brengen met de WNT 2. Het hiertoe gewijzigde vergoedingsreglement heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister voor Wonen en Rijksdienst. In 2015 is de grondslag voor de vaststelling van de beloning voor leden van Raad van Commissarissen verlaagd van € 230.474 naar € 178.000. Tegelijkertijd is de maximale vergoeding voor voorzitters en leden van toezichthoudende organen verhoogd van respectievelijk 7,5% naar 15% en van 5% naar 10% van het bezoldigingsmaximum voor bestuurders. Teneinde de vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen nominaal op

hetzelfde niveau te houden zijn de vergoedingspercentages aangepast naar 9,7% (2014: 7,5%) voor de voorzitter, 6,5% (2014: 5%) voor de plaatsvervangend voorzitter, 5,75% (2014: 3,75%) voor de voorzitter van de Auditcommissie en de voorzitter van de Remuneratiecommissie en 4,9% (2014: 3,75%) voor de leden. Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2015 een bedrag van in totaal € 77.933 (2014: € 72.307) inclusief BTW ten laste van de stichting gekomen.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2014 en 2015 betaalde bedragen exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Functie	Duur in 2015	Vergoeding 2015	Toepasselijk WNT maximum 2015	Vergoeding 2014
J.W. Remkes	Voorzitter	12 maanden	17.266	26.700	17.286
Drs. E.F. Bos	Plaatsvervangend voorzitter	9 maanden	8.678	13.350	11.524
F.A.H. van der Heijden*	Lid/Plaatsvervangend voorzitter	12 maanden	10.569	17.800	8.643
Drs. J.A. de Die**	Lid	12 maanden	8.722	17.800	4.321
Dr. T.R.P.J. Kroes	Lid	3 maanden	2.180	4.450	-
Mr. F.A.P.M. van Loon***	Lid	12 maanden	8.722	17.800	8.643
Dr. P.J.G. Tang	Lid	12 maanden	7.676	17.800	8.643

\* De heer Van der Heijden is per 1 oktober 2015 benoemd tot plaatsvervangend voorzitter.

\*\* De heer De Die is benoemd op 1 juli 2014, de vergoeding 2014 heeft daarom betrekking op een periode van 6 maanden.

\*\*\* De heer Van Loon is per 1 januari 2016 opgevolgd door de heer R. Bavelaar.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT

of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2015 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Onbelaste reiskosten
J.W. Remkes	-
Drs. E.F. Bos	-
F.A.H. van der Heijden	408
Drs. J.A. de Die	-
Dr. T.R.P.J. Kroes	-
Mr. F.A.P.M. van Loon	118
Dr. P.J.G. Tang	68

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

De Jaarrekening 2015 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 18 april 2016

Origineel getekend door:

A.M. Gielen, algemeen directeur

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter

F.A.H. van der Heijden, plaatsvervangend voorzitter

R. Bavelaar

J.A. de Die

T.R.P.J. Kroes

P.J.G. Tang



# 4. OVER DE STICHTING

---

## 4. OVER DE STICHTING

### 4.1 Oprichting

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage, 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 de stichting.

Achtergrond van de oprichting van de stichting was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de NHG geïntroduceerd.

### 4.2 Juridisch Kader

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

De NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie de stichting een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van de stichting en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen. De Voorwaarden & Normen behoeven de goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldverstrekkers 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 (Raad van State) dat de stichting bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de

Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 oordeelde de Raad van State hetzelfde ten aanzien van het besluit van de stichting tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld. 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 het WEW van de geldverstrekker is overgenomen.

Vanaf het moment dat de stichting 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 de stichting 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 debesteding 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 de stichting geen bestuursorgaan was, omdat de stichting 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 was. Daarmee verviel voor de NHG consument bij alle door de stichting genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde de stichting 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 de stichting overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

In de uitspraak had de Raad van State een overgangsregeling opgenomen. Die regeling hield in dat de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep gehandhaafd bleef ten aanzien van tot 1 maart 2015 door de stichting genomen besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en de bestuursrechtelijke besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld.

### 4.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van NHG. Deze garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldverstrekkers kan voldoen. De borgstelling van de stichting wordt in dit licht beschouwd als een overheids-garantie. 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 de stichting en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen de stichting en alle gemeenten. 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.

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.

### 4.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings

De stichting beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's en een AAA-rating (outlook: stable) van Fitch, overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze ratings zijn door Fitch op 31 juli 2015 en door Moody's op 6 augustus 2015 herbevestigd.

De Aaa/AAA-rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat de stichting te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.



#### 4.5 Statutaire doelstelling

De NHG is van oorsprong een instrument ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument als onderdeel van het woonbeleid van de overheid en meer in het bijzonder het overheidsbeleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. In het belang van de woonconsument is

daarnaast de afgelopen jaren in samenwerking met – en ondersteunend aan – geldverstrekkers de nadruk komen te liggen op het leveren van een bijdrage aan woningbehoud. De statutaire doelstelling is samen met het actuele overheidsbeleid, en de ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van de stichting.

“De stichting heeft als doel het bevorderen van een duurzaam gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit in Nederland, alsmede het hiertoe op de financiële markten bevorderen van de financierbaarheid van eigen woningen. Onder een "duurzaam gunstig klimaat" wordt verstaan dat woonconsumenten ook bij veranderende conjuncturele omstandigheden in staat zijn op een veilige en verantwoorde wijze voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

De stichting realiseert haar doel binnen het actuele overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt, met inachtneming van het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het functioneren van de financiële markten.

In dit verband richt de stichting zich primair op:

- a. het bevorderen van het verkrijgen in eigendom van woningen, gelegen in Nederland, door natuurlijke personen;
- b. het bevorderen van kwaliteitsverbetering van woningen gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond;
- c. het bevorderen van het behoud van woningen, gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond”

Artikel 3, Statuten van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



## 5. OVERIGE GEGEVENS

### 5.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

### 5.2 Resultaatverdeling 2015

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2015 bedraagt € 80.487.894.

De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	179.359.716	28.341.015	-	207.700.731
Regres	9.241.720	803.626	-	10.045.346
Rendement beleggingen	15.048.011	4.812.266	225.543	20.085.820
Verliesdeclaraties	-134.782.561	-9.001.642	-	-143.784.203
Inkoop woningen	-	-	-254.577	-254.577
Intensief beheer	-2.723.833	-236.855	-	-2.960.688
Saldo uit exploitatie	-7.749.979	-2.478.398	-116.158	-10.344.535
<b>Totaal</b>	<b>58.393.074</b>	<b>22.240.012</b>	<b>-145.192</b>	<b>80.487.894</b>

### 5.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2015.



# 6. CONTROLEVERKLARING

## VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### *Verklaring over de jaarrekening 2015*

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 31 december 2015 en van het saldo van baten en lasten over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer ('de Stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2015;
- de staat van baten en lasten over 2015;
- en de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor de financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

#### **De basis voor ons oordeel**

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zoals vereist in 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Onze controle-aanpak**

##### Samenvatting

Wij ontwerpen onze controle-aanpak door het bepalen van materialiteit en het identificeren en inschatten van het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening. Wij besteden bijzondere aandacht aan die gebieden waar de directie subjectieve schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld bij significante schattingen waarbij veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen worden gemaakt die inherent onzeker zijn, zoals inschatting nog te ontvangen borgtochtprovisies, nog te ontvangen verliesdeclaraties en waardering regresdebiteuren. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan

het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de directie waaronder het evalueren van risico's op materiële afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directie. Doordat de operationele activiteiten en financiële processen in grote mate geautomatiseerd plaatsvinden, zijn de IT General Controls (ITGC's) belangrijk in onze controle. Wij hebben controlewerkzaamheden verricht om vast te stellen dat er procedures en richtlijnen bestaan om de IT-processen te beheersen en hebben de effectieve werking van informatie verwerkende systemen en application controls getest.

Voorts hebben wij ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikt die nodig zijn voor de controle van de Stichting. Wij hebben daarom actuariële specialisten, IT-specialisten en beleggingswaarderingsspecialisten opgenomen in ons team.

Materialiteit

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit.

Het begrip 'materieel belang' wordt toegelicht in de sectie 'Onze verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen kwantitatieve grenzen voor materialiteit. Deze grenzen, als ook de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel te evalueren.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel als volgt bepaald:

€9.560.000 voor de jaarrekening als geheel, €310.000 voor de exploitatie baten en lasten.

Hoe is de materialiteit bepaald

De materialiteit voor de jaarrekening als geheel is gebaseerd op 1% van de totale activa en de materialiteit voor de exploitatie baten en lasten is gebaseerd op 3% van het saldo uit exploitatie.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

We hebben deze, algemeen geaccepteerde, benchmark toegepast op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van de gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat de totale activa een belangrijk kengetal is voor het vermogen van de Stichting. Om de exploitatie baten en lasten met voldoende diepgang te controleren hanteren wij hiervoor een specifieke materialiteit berekend op basis van het saldo uit exploitatie.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de Raad van Commissarissen overeengekomen dat wij aan de Raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen

boven de €475.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn. Voorts rapporteren wij alle bevindingen boven €15.000 uit onze controlewerkzaamheden op de exploitatie baten en lasten.



## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. De kernpunten hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

### Kernpunten

### Onze controlewerkzaamheden op de kernpunten

#### **Toereikendheid garantievermogen**

We verwijzen naar toelichting 3.7.2 en 3.7.4 van de jaarrekening.

Het garantievermogen is het eigen vermogen van de Stichting en bedraagt €898,5 miljoen. Verliesdeclaraties worden ten laste van het garantievermogen gebracht. Indien dit garantievermogen niet toereikend is, wordt 'de achtervang' aangesproken. Het gegarandeerd vermogen is het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de Stichting direct borg staat. Dit gegarandeerd vermogen bedraagt €187,2 miljard.

De toereikendheid van het garantievermogen en de kans op aanspraak op 'de achtervang' (zie paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening) wordt jaarlijks getoetst. Hiertoe stelt de actuariële expert (Ortec Finance) scenario-analyses op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op 'de achtervang' en wat de kans hierop is.

Dit model is complex en maakt gebruik van assumpties over toekomstige gebeurtenissen. De belangrijkste assumpties zijn toegelicht onder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening. De Stichting evalueert haar actuariële expert en het scenario-analyse model periodiek door inschakeling van een tweede actuariële expert. De laatste modelvalidatie vond plaats in 2014.

Wij hebben het risicobeheersingsproces omtrent de monitoring van de liquiditeits- en vermogenspositie geëvalueerd en getoetst.

Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de primaire processen getest die onder meer borgen dat het gegarandeerd vermogen en verliesdeclaraties juist en volledig worden verantwoord.

De directie laat een actuariële scenario-analyse uitvoeren naar de kans op aanspraak op 'de achtervang'.

Wij hebben de werkzaamheden van Ortec Finance beoordeeld met inzet van een actuariële-expert van PwC.

Wij hebben de aansluiting vastgesteld tussen het gegarandeerd vermogen volgens de sub-administratie van de Stichting en de jaarrekening.

Wij hebben de toevoegingen en onttrekkingen aan het garantievermogen gecontroleerd met de contracten.

Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over het garantievermogen en de toereikendheidstoets.

#### **Waardering beleggingen**

We verwijzen naar toelichting 3.5.4 en 3.7.1 van de jaarrekening.

De Stichting belegt voor €762,8 miljoen in obligaties. De beleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. De waardering van de beleggingen is belangrijk voor onze controle aangezien het een significante post in de jaarrekening is.

Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest.

Wij hebben de aansluiting tussen de opgave van de onafhankelijke vermogensbeheerders en de beleggingsadministratie van de Stichting vastgesteld.

Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd gericht op de juistheid van de lineaire afschrijving in het beleggingssysteem. Wij hebben de afwijking tussen de lineair geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rente methode geanalyseerd en opgevolgd.

Wij zijn nagegaan of er indicaties waren voor bijzondere waardeverminderingen.

Wij hebben de naleving van het beleggingsstatuut betrokken in onze controle.

Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over de beleggingen.

## **Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen**

De directie is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen bij en krachtens de WNT; alsmede voor
- het opstellen van het bestuursverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de Stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de Stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de Stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 verantwoordelijkheid 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. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

### **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

#### **Verklaring betreffende het bestuursverslag en de overige gegevens**

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het bestuursverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het bestuursverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het bestuursverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

### **Onze benoeming**

Wij zijn op 22 juni 2009 benoemd als externe accountant van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen door de Raad van Commissarissen. Dit wordt jaarlijks herbevestigd door de Raad van Commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 7 jaar accountant van de Stichting. De meest recente rotatie van de externe accountant heeft plaatsgevonden in 2014. De rotatie van de externe accountant op de controleopdracht is één van de waarborgen voor onze onafhankelijkheid.

Amsterdam, 18 april 2016

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. L.H.J. Oosterloo RA



# BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2015 VAN STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

## **De verantwoordelijkheden van de accountant 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, het controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is.

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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- 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;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Stichting zijn bedrijfsactiviteiten 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 een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- 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 bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

## NEVENFUNCTIES RVC

De Code Tabaksblad (III.1.3) verlangt dat in het verslag van de Raad van Commissarissen van elke commissaris opgave wordt gedaan van zijn nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als commissaris. De Code goed bestuur (4.1.3) beperkt deze opgave in het verslag van de Raad van Commissarissen tot relevante nevenfuncties in de publieke sector. Vanwege de positie van de stichting tussen markt en overheid en de vraag wat als relevant moet worden aangemerkt, heeft de stichting besloten opgave te doen van alle door de leden van de Raad van Commissarissen opgegeven nevenfuncties.



De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen geven per 18 april 2016 het volgende beeld:

### **De heer J.W. Remkes**

heeft als hoofdfunctie de functie van Commissaris van de Koning in Noord-Holland. Daarnaast vervult de heer Remkes de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland
- Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst
- Voorzitter Forum Stedelijke Vernieuwing
- Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut
- Lid College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Raad van Commissarissen Portaal te Utrecht

### **De heer Dr. T.R.P.J. Kroes**

heeft als hoofdfunctie Directeur Strategie en Beleid bij APG. Daarnaast vervult de heer Kroes de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid Willem Drees Stichting
- Voorzitter Commissie Public Affairs / Pensioenfederatie
- Bestuurslid Stichting de Volkskrant

### **De heer F.A.H. van der Heijden**

vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Habion
- Lid Raad van Commissarissen Stichting Habion vastgoed zorgsector
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie De Alliantie
- Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep BV
- Lid Raad van Toezicht Syntus Achmea Hypotheekfondsen
- Executive Consultant Calcasa BV

### **De heer R. Bavelaar RB**

heeft als hoofdfunctie directievoorzitter van Yarden Holding N.V.. Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Van der Stappen Holding B.V. (Yarden onderneming)
- Voorzitter Raad van Commissarissen CVU Uitvaartzorg B.V. (Yarden onderneming)
- Voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Voorzitter Raad van Commissarissen Gooische Uitvaartverzorging B.V. (Yarden onderneming)

### **De heer dr. P.J.G. Tang**

is namens de Partij van de Arbeid (PvdA) lid van het Europees Parlement. Daarnaast vervult de heer Tang de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Verliespolis
- Lid Curatorium van de Rijksacademie voor Financiën en Economie
- Lid Redactieraad Socialisme & Democratie

### **De heer drs. J.A. de Die**

heeft als hoofdfunctie CFO-COO van AAC Capital Partners Holding. Daarnaast vervult de heer De Die de volgende nevenfuncties:

- Lid Supervisory Committee en voorzitter Auditcommissie Vesteda Residential Fund
- Lid Raad van Commissarissen Diamond Tools Group N.V.
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Sportbedrijf Amstelveen (SSA)
- Voorzitter Bestuur Stichting VUmc Fonds
- Coördinator/Docent Management Control bij Amsterdam Business School (UVA)

## BEGRIPPENLIJST

### **AA, AA, AAA, AAA RATING**

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

### **ACHTERVANGOVEREENKOMST**

Overeenkomst tussen het Rijk en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en tussen alle gemeenten en de stichting tot zekerstelling voor de nakoming van betalingsverplichtingen van de stichting. 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 directie. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT.

### **BORGTICHTPROVISIE**

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 1 procent 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 het WEW ter beschikking heeft om restschulden uit verliesdeclaraties te voldoen.

### **GEGARANDEERD VERMOGEN**

Het gegarandeerd vermogen is het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor het WEW 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 service organisaties. 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 VAST ACTIVA**

Vaste activa die bestaan uit tastbare kapitaalgoederen, zoals gebouwen en machines.

### **MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

De minister voor Wonen en Rijksdienst is een Nederlandse minister zonder portefeuille. De minister is belast met een aantal beleidsterreinen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

### **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**

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheekleningen die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt door het WEW. Middels deze hypotheekgarantie staat het Waarborgfonds borg voor de terugbetaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de hypotheeknemer 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 statutaire directie en de selectie en benoeming van leden van de statutaire directie. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her)benoemingen van Commissarissen.

## RVC

Raad van Commissarissen, het orgaan dat toezicht houdt op en adviezen geeft aan de directie.

## 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.

## VLOTTENDE ACTIVA

Vlottende 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.

## VLOTTENDE PASSIVA

De som van 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) heeft als doel het bevorderen van het eigenwoningbezit en kwaliteitsverbetering en is verantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering van de NHG.

## WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

## WWI

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie was van 2007 tot 2010 een minister zonder portefeuille.

## COLOFON

### STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

POSTBUS 309  
2700 AH ZOETERMEER

RÖNTGENLAAN 17  
2719 DX ZOETERMEER

[WWW.NHG.NL](http://WWW.NHG.NL)

### CONCEPT, VORMGEVING EN REALISATIE

De Merkelijkheid

### EINDREDACTIE

Wim Hoogendoorn  
Linda Kiewiet  
Madelon Rooderkerk  
Ralph Swanink  
Irene Swiebel



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

