



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

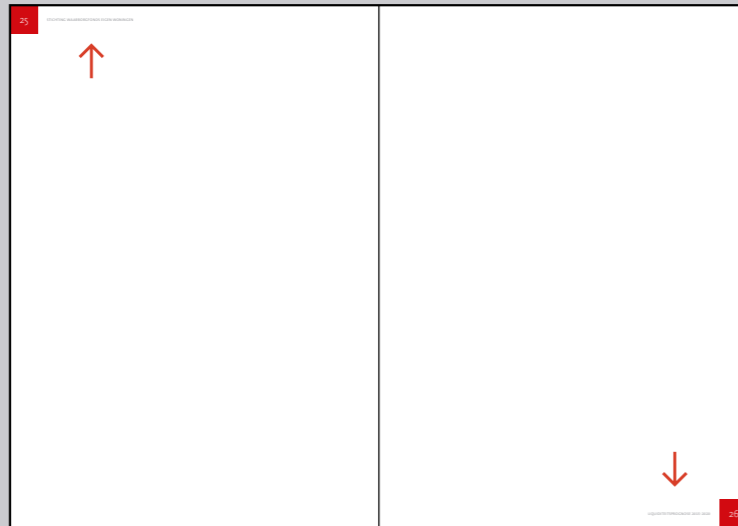


LIQUIDITEITSPROGNOSE 2015-2020

**STICHTING WAARBORGFONDS
EIGEN WONINGEN**

NAVIGATIE

Klik op tekst links- of rechtsboven naast het paginacijfer om terug te gaan naar de inhoudsopgave.



Klik op het hoofdstuk om direct naar de pagina te gaan.

	Management samenvatting	3
	1. Uitgangspunten	5
	1.1 Doel van de liquiditeitsprognose	6
	1.2 Methodiek	6
	1.3 Achtervangfunctie	8
→	2. Liquiditeitsprognose op onderdelen	9
	2.1 Exploitatie van de stichting	10
	2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	10
	2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	12
	2.4 In- en verkoop woningen	14
	3. Aanspraak achtervangfunctie	15
	3.1 Fondsvermogen	16
	3.2 Gemiddeld verliesniveau	16
	3.3 Aanspraak achtervangfunctie	17
	Conclusies	19
	Bijlage: Tabel Liquiditeitsprognose 2015-2020	21



Management samenvatting

Voor u ligt de Liquiditeitsprognose 2015-2020 van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) waarin invulling wordt gegeven aan de statutaire verplichting om minimaal eenmaal per jaar een liquiditeitsprognose voor het huidige en de komende vijf jaren op te stellen.

In deze liquiditeitsprognose wordt antwoord gegeven op de vraag of de stichting naar verwachting aanspraak zal doen op de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten voor de periode van 2015 tot en met 2020.

Evenals de Liquiditeitsprognose 2014-2019 is de voorliggende liquiditeitsprognose gebaseerd op de uitkomsten van het actuarieel onderzoek van Ortec Finance. Hierbij is voor de korte termijn rekening gehouden met de verwachtingen van het Centraal Planbureau (CPB), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de banken over de prijsontwikkeling van woningen, de werkloosheid, de prijs- en de looninflatie. Daarna is rekening gehouden met de lange termijn gemiddelden.

De verwachting is dat het fondsvermogen van de stichting in de komende jaren zal worden aangesproken. Het aanspreken van het fonds is een logisch gevolg van de krediet- en woningmarktcrisis. Daarbij dient te worden bedacht dat de opbouw van het fondsvermogen juist is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. Op basis van de huidige inzichten en bij ongewijzigd beleid zal het waarborgfonds zich naar verwachting na 2019 herstellen richting het huidige niveau.

De resultaten van de stichting zijn van veel, vaak onzekere, economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Op basis van actuele inzichten, en bij stabiel overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is op basis van de voorliggende liquiditeitsprognose de verwachting dat voor de periode van 2015 tot en met 2020 geen aanspraak wordt gedaan op de achtervangfunctie.



1. Uitgangspunten

1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

De stichting dient overeenkomstig haar statuten tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast te stellen. Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan het Rijk. Daarnaast is in de achternavigatieovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

Het doel van de liquiditeitsprognose is het Rijk en de deelnemende gemeenten jaarlijks op basis van de op dat moment beschikbare gegevens te informeren over eventuele aanspraken op de achternavigatiefunctie in het lopende en de komende vijf jaren.

Daarnaast is de liquiditeitsprognose ook voor de stichting een belangrijk instrument om haar financiële positie in een meerjarenperspectief te kunnen bezien. Dit is onder meer van belang in het kader van het beleggingsbeleid.

1.2 Methodiek

Geldstromen

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende vier geldstromen:

1. Exploitatie van de stichting;
2. Garantievermogen NHG aankoop woning;
3. Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering;
4. Garantievermogen in- en verkoop woningen.

Ten aanzien van deze vier geldstromen zijn afzonderlijke liquiditeitsprognoses gemaakt. De som hiervan vormt de liquiditeitsprognose van de stichting.

Overeenkomstig de definitie van het fondsvermogen dient ter vaststelling hiervan het totaal van de activa bestaande uit beleggingen, deposito's en liquide middelen verminderd te worden met het totaal van de passiva bestaande uit vreemd vermogen en vlottende en overlopende passiva.

Rekenmethodieken

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de benodigde borgtochtprovisie vast. De stichting laat zich daarbij adviseren door een door de Raad van Commissarissen van de stichting benoemd actuair bureau (Ortec Finance). De borgtochtprovisie behoeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van het Rijk.

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2015 vastgesteld op 1,00%. Hiervan draagt de stichting voor leningen waarvan de offertedatum ligt na 1 januari 2015, 0,15% af aan het Rijk als achternavigatievergoeding. Omdat in 2015 nog een deel van de garanties betrekking heeft op leningen met een offertedatum in 2014, is voor 2015 uitgegaan van een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van gemiddeld 0,88%. Voor de jaren 2016 en verder is gerekend met een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van 0,85%.

Vaststelling van de in deze liquiditeitsprognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten- en lastenstelsel.

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognosticeerd die, voor het inzicht in de eventuele aanspraak op de achternavigatie, wordt vertaald naar een bedrag op de balans. Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd op basis van de verwachte inflatie.

Vanwege het uitgangspunt dat obligaties door de stichting in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn de beleggingen in de jaarrekening per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering.

In de achternavigatieovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten is echter aangegeven dat voor het vaststellen van de liquiditeitsprognose de beleggingen dienen te worden gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde. Derhalve komen de bedragen van de garantievermogens in de liquiditeitsprognose niet overeen met die in de jaarrekening. Dit wordt in de verschillende onderdelen van de liquiditeitsprognose expliciet vermeld.

Uitgangspunten

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op de uitkomsten van het actuair onderzoek van Ortec Finance. Hiertoe heeft Ortec Finance een scenarioanalyse model ontwikkeld. In dit scenarioanalyse model is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen macro-economische ontwikkelingen, zoals de verwachte prijsontwikkeling van woningen, de werkloosheid, de loon- en prijsinflatie en daarnaast de verwachting van de in- en uitstroom van garanties. Voor de korte termijn is aangesloten bij de verwachtingen van onder andere het CPB, de NVM en de banken. Voor de lange termijn is voor de macro-economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. De volgende macro-economische uitgangspunten zijn gehanteerd.

Tabel 1. Gehanteerde uitgangspunten

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie	Prijsinflatie
2015	2,0%	7,2%	1,1%	0,4%
2016	2,0%	7,0%	1,4%	1,2%
2017	2,0%	6,5%	1,7%	1,5%
2018	2,0%	6,0%	2,0%	1,8%
2019	2,0%	5,5%	2,3%	2,0%
2020	2,0%	5,0%	2,5%	2,0%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Bij de bepaling van de instroom van nieuwe garanties is uitgegaan van de verwachte ontwikkeling op de woningmarkt van het CPB. Daarnaast is rekening gehouden met de afbouw van de kostengrens en een geleidelijke verlaging van het marktaandeel van NHG. De verdeling tussen nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning en nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning, is op basis van ervaringscijfers en de huidige verwachtingen gesteld op 90% en 10%.

Tabel 2. Gehanteerde aantallen hypotheekgaranties

Jaar	Aankoop	Kwaliteitsverbetering	Totaal
2015	103.500	11.500	115.000
2016	86.400	9.600	96.000
2017	81.000	9.000	90.000
2018	81.000	9.000	90.000
2019	81.000	9.000	90.000
2020	81.000	9.000	90.000

1.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van het Rijk en van de gemeenten kan door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde renteloze leningen, indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddeld verliesniveau.

Per 1 januari 2011 is de achtervangfunctie van de gemeenten voor nieuw af te geven hypotheekgaranties vervallen. Vanaf deze datum is voor nieuw af te geven hypotheekgaranties sprake van een 100% rijksachtervang. In dit verband zijn de achtervangovereenkomsten per 1 januari 2011 zodanig aangepast dat de gemeenten niet worden aangesproken op de risico's die voortvloeien uit hypotheekgaranties die zijn afgegeven sinds 1 januari 2011.

In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen fondsvermogen en gemiddeld verliesniveau als volgt omschreven.

- **Fondsvermogen**

De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen, verminderd met de som van de passiva, voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Hierbij worden de beleggingen gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde.

- **Gemiddeld verliesniveau**

Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald.

Het totaal van de leningen van het Rijk en de gemeenten tezamen zal minimaal € 4,54 miljoen bedragen. Hierbij wordt de verdeling van de leningbedragen tussen het Rijk en de gemeenten vastgesteld op basis van uitgekeerde verliezen, voortvloeiend uit respectievelijk voor en na 1 januari 2011 verstrekte hypotheekgaranties. De omvang van de lening zal per gemeente worden vastgesteld, waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het volume van de verliesdeclaraties wordt betrokken.

De stichting zal conform de achtervangovereenkomsten de opgenomen leningen terugbetalen aan het Rijk en de gemeenten wanneer op enig moment het fondsvermogen groter is dan tweemaal het gemiddeld verliesniveau, tenzij het fondsvermogen daarmee kleiner wordt dan anderhalf maal het gemiddeld verliesniveau vermeerderd met € 4,54 miljoen.

Het financiële risico van de achtervangfunctie voor het Rijk en de gemeenten beperkt zich dus per saldo tot het renteverlies ten aanzien van de verstrekte leningen. Hierbij dient te worden bedacht dat de stichting vanaf 1 januari 2015 een vergoeding aan het Rijk betaalt voor het risico van de achtervangfunctie van het Rijk. In dit kader is met het Rijk overeengekomen dat per 1 januari 2015 de vergoeding voor het risico van de achtervang 0,15% zal bedragen van de som van de geborgde leningen waarvan de offertedatum ligt na 1 januari 2015.



2. Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 Exploitatie van de stichting

In deze liquiditeitsprognose wordt het saldo van de kosten en opbrengsten van de exploitatie van de stichting ten laste gebracht van het garantievermogen NHG aankoop woning, het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering en het garantievermogen in- en verkoop woningen.

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2015-2020.

Tabel 3. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Exploitatie-opbrengsten	57.500	57.300	57.100	56.900	56.700	56.500
Exploitatiekosten	-11.153.500	-10.923.000	-11.159.700	-11.461.300	-11.748.400	-11.939.500
T.i.v. NHG garantievermogens	11.096.000	10.865.700	11.102.600	11.404.400	11.691.700	11.883.000
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2014 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 613.984.369. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning per 31 december 2014 overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 622.242.997.

Risicovergoedingen

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de opbrengsten in verband met de door de koper te betalen borgtochtprovisie.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 1,00% van de lening. Hiervan draagt de stichting voor leningen waarvan de offertedatum ligt na 1 januari 2015, 0,15% af aan het Rijk. Omdat in 2015 nog een deel van de garanties betrekking heeft op leningen met een offertedatum in 2014 is voor de bepaling van de risicovergoeding voor 2015 uitgegaan van een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van gemiddeld 0,88%. Voor de jaren 2016 en verder is gerekend met een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van 0,85%.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2015 gerekend met 103.500, voor 2016 met 86.400 en vanaf 2017 met 81.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning.

In de berekeningen (aantal nieuwe hypotheekgaranties; gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor aankoop van een woning van thans € 265.000 naar respectievelijk € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016. Vanaf 1 juli 2017 is rekening gehouden met een stijging van de kostengrens gelijk aan de ontwikkeling van de woningwaarde. Daarnaast is rekening gehouden met een geleidelijke verlaging van het marktaandeel van NHG.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit bij de berekening van de borgtochtprovisie heeft ingeschat op basis van een voor het WEW representatief mandje obligaties van verschillende looptijden en couponrentes.

Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en betaling van verliesdeclaraties gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde betaling van verliesdeclaraties in de drie voorgaande jaren.

Van dat gemiddelde bedrag is op basis van ervaringscijfers aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG aankoop woning.

Verliesdeclaraties

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. Bij de bepaling van de verliesbedragen is rekening gehouden met een eigen risico voor geldgevers van 10% van het verliesbedrag voor garanties die zijn verstrekt vanaf 1 januari 2014.

Tabel 4. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aanvang boekjaar	622.242.997	599.304.275	555.594.794	511.436.900	482.104.205	470.507.164
Risicovergoeding	165.599.869	133.670.352	124.753.536	129.078.901	133.940.302	138.990.285
Afdracht Rijk	-19.871.984	-20.050.553	-18.713.030	-19.361.835	-20.091.045	-20.848.543
Rendement	10.693.840	10.089.774	9.307.674	8.984.976	9.353.622	10.079.956
Regresopbrengsten	7.179.881	8.318.618	8.527.786	8.348.419	7.841.228	7.277.375
Toerekening exploitatiekosten	-9.868.560	-9.663.736	-9.874.430	-10.142.845	-10.398.364	-10.568.503
Betaling van verliesdeclaraties	-176.671.768	-166.073.936	-158.159.430	-146.240.311	-132.242.784	-119.456.938
Ultimo boekjaar	599.304.275	555.594.794	511.436.900	482.104.205	470.507.164	475.980.796

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2014 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 194.446.386. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering per 31 december 2014 overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 197.061.860.

Risicovergoedingen

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 1,00% van de lening. Hiervan draagt de stichting voor leningen waarvan de offertedatum ligt na 1 januari 2015, 0,15% af aan het Rijk. Omdat in 2015 nog een deel van de garanties betrekking heeft op leningen met een offertedatum in 2014, is voor de bepaling van de risicovergoeding voor 2015 uitgegaan van een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van gemiddeld 0,88%. Voor de jaren 2016 en verder is gerekend met een voor de stichting beschikbare borgtochtprovisie van 0,85%.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2015 gerekend met 11.500, voor 2016 met 9.600 en vanaf 2017 met 9.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

In de berekeningen (aantal nieuwe hypotheekgaranties; gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor aankoop van een woning van thans € 265.000 naar respectievelijk € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016. Vanaf 1 juli 2017 is rekening gehouden met een stijging van de kostengrens gelijk aan de ontwikkeling van de woningwaarde. Daarnaast is rekening gehouden met een geleidelijke verlaging van het marktaandeel van NHG.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit bij de berekening van de borgtochtprovisie heeft ingeschat op basis van een voor het WEW representatief mandje obligaties van verschillende looptijden en couponrentes.

Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en betaling van verliesdeclaraties gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde betaling van verliesdeclaraties in de drie voorgaande jaren.

Van dat gemiddelde bedrag is op basis van ervaringscijfers aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

Verliesdeclaraties

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. Bij de bepaling van de verliesbedragen is rekening gehouden met een eigen risico voor geldgevers van 10% van het verliesbedrag voor garanties die zijn verstrekt vanaf 1 januari 2014.

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aanvang boekjaar	197.061.860	196.506.567	193.764.479	191.104.600	190.322.238	191.781.730
Risicovergoeding	18.399.985	14.852.261	13.861.504	14.342.100	14.882.255	15.443.365
Afdracht Rijk	-2.207.998	-2.227.839	-2.079.226	-2.151.315	-2.232.338	-2.316.505
Rendement	3.447.513	3.417.497	3.373.407	3.475.157	3.787.344	4.166.581
Regresopbrengsten	531.910	742.402	854.865	927.602	871.248	808.597
Toerekening exploitatiekosten	-1.096.507	-1.073.749	-1.097.159	-1.126.983	-1.155.374	-1.174.278
Betaling van verliesdeclaraties	-19.630.196	-18.452.660	-17.573.270	-16.248.923	-14.693.643	-13.272.993
Ultimo boekjaar	196.506.567	193.764.479	191.104.600	190.322.238	191.781.730	195.436.497

2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 een bedrag van in totaal € 10.000.000 onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen. Hierbij is destijds als uitgangspunt gekozen dat het meerdere boven € 10.000.000 wordt toegevoegd aan het garantievermogen NHG.

Per 31 december 2014 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 9.661.008. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen per 31 december 2014 overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 9.790.957.

Resultaat

Aangenomen is dat het resultaat van de in- en verkoop van woningen, na aftrek van de hiermee samenhangende kosten per saldo nihil zal zijn.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit bij de berekening van de borgtochtprovisie heeft ingeschat op basis van een voor het WEW representatief mandje obligaties van verschillende looptijden en couponrentes.

Tabel 6. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aanvang boekjaar	9.790.957	9.837.304	9.887.239	9.935.527	9.988.347	10.055.480
Resultaat woningen	0	0	0	0	0	0
Rendement	177.280	178.150	179.299	187.392	205.095	224.252
Toerekening exploitatiekosten	-130.933	-128.215	-131.011	-134.572	-137.962	-140.219
Ultimo boekjaar	9.837.304	9.887.239	9.935.527	9.988.347	10.055.480	10.139.513



3. Aanspraak achtervangfunctie

3.1 Fondsvermogen

De prognoses van de onderscheiden garantievermogens vormen samen het totale geprognosticeerde fondsvermogen. Dit leidt per 31 december van de jaren 2015 tot en met 2020 tot het volgende fondsvermogen van de stichting.

Tabel 7. Fondsvermogen (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fondsvermogen	805.648.146	759.246.512	712.477.027	682.414.790	672.344.374	681.556.806

3.2 Gemiddeld verliesniveau

Voor de periode 2015-2020 is per jaar het gemiddeld verliesniveau berekend. De gemiddelde verliesniveaus voor 2016 en de volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2015 tot en met 2019. Het gemiddeld verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf. Het gemiddelde verliesniveau voor 2015 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2010-2014.

Tabel 8. Vaststelling gemiddeld verliesniveau 2015-2020

Jaar	Uitgekeerd	Gemiddeld verliesniveau	Gemiddeld verliesniveau x 1,5
2010	49.992.194		
2011	66.475.327		
2012	115.348.230		
2013	165.228.669		
2014	182.130.549		
2015	196.301.964	115.834.994	173.752.491
2016	184.526.596	145.096.948	217.645.422
2017	175.732.700	168.707.202	253.060.803
2018	162.489.234	180.784.096	271.176.144
2019	146.936.427	180.236.209	270.354.314
2020	132.729.931	173.197.384	259.796.076

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Na vaststelling van het fondsvermogen en het gemiddeld verliesniveau kan worden bepaald of de stichting aanspraak moet doen op de achtervangfunctie van het Rijk en gemeenten. Telkens wanneer het fondsvermogen kleiner is dan het gemiddeld verliesniveau maal anderhalf zal aanspraak worden gedaan op de achtervangfunctie.

Tabel 9. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2015-2020 (in euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fondsvermogen	805.648.146	759.246.512	712.477.027	682.414.790	672.344.374	681.556.806
Gem. verliesniveau x 1,5	173.752.491	217.645.422	253.060.803	271.176.144	270.354.314	259.796.076
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	o	o	o	o	o	o
Totaal opgenomen leningen	o	o	o	o	o	o



Conclusies

De jaarlijks door de stichting op te stellen liquiditeitsprognose is sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de ontwikkeling van verliesdeclaraties. Deze variabelen zijn conjunctuurgevoelig en gebaseerd op macro economische ontwikkelingen. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognosticeerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht te worden gezien.

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. In dit scenarioanalyse model is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In de scenario's ter bepaling van de voorliggende liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de actuele inzichten ten aanzien van de variabelen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. In dit verband is rekening gehouden met de actuele veronderstellingen van het CPB over de ontwikkeling van de werkloosheid, de loon- en de prijsinflatie. Op basis hiervan is rekening gehouden met een werkloosheid van 7,2% in 2015 en daarna een geleidelijke daling naar een werkloosheid van 5,0% in 2020. Daarnaast is rekening gehouden met een looninflatie van 1,1% in 2015 en daarna een geleidelijke stijging naar een looninflatie van 2,5% in 2020 en een prijsinflatie van 0,40% in 2015 en daarna een geleidelijke stijging naar een prijsinflatie van 2,0% in 2020. De voorliggende liquiditeitsprognose is gebaseerd op de gemiddelde uitkomst van deze 1.000 scenario's. Hierbij dient te worden bedacht dat er een grote spreiding bestaat in mogelijke uitkomsten.

De verwachting is dat het fondsvermogen van de stichting in de komende jaren verder zal worden aangesproken. Het aanspreken van het fonds is een logisch gevolg van de krediet- en woningmarktcrisis. Daarbij dient te worden bedacht dat de opbouw van het fondsvermogen juist is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. Op basis van de huidige inzichten en bij ongewijzigd beleid zal het waarborgfonds zich naar verwachting na 2019 herstellen richting het huidige niveau.

De resultaten van de stichting zijn van veel, vaak onzekere, economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Op basis van actuele inzichten, en bij stabiel overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder NHG is op basis van de voorliggende liquiditeitsprognose de verwachting dat voor de periode van 2015 tot en met 2020 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

De stichting volgt de voor de liquiditeitsprognose relevante variabelen nauwlettend. Indien dit op enig moment leidt tot de veronderstelling dat in de huidige periode van de liquiditeitsprognose een aanspraak op de achtervangfunctie aan de orde kan zijn, zal de stichting het Rijk en de gemeenten hiervan onverwijld in kennis stellen.

Zoetermeer, 25 juni 2015

Origineel getekend:
conform de statuten artikel 7, lid 2 bij ontstentenis van de algemeen directeur door J.W. Remkes, voorzitter van de Raad van Commissarissen en D. Dresens, directeur beleid en ontwikkeling



Bijlage

Tabel Liquiditeitsprognose 2015-2020

(in euro's)		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Exploitatie	Exploitatieopbrengsten	57.500	57.300	57.100	56.900	56.700	56.500
	Exploitatiekosten	-11.153.500	-10.923.000	-11.159.700	-11.461.300	-11.748.400	-11.939.500
	Ten laste van NHG garantievermogens	11.096.000	10.865.700	11.102.600	11.404.400	11.691.700	11.883.000
	Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG aankoop woning	Aanvang boekjaar	622.242.997	599.304.275	555.594.794	511.436.900	482.104.205	470.507.164
	Risicovergoeding	165.599.869	133.670.352	124.753.536	129.078.901	133.940.302	138.990.285
	Afdracht Rijk	-19.871.984	-20.050.553	-18.713.030	-19.361.835	-20.091.045	-20.848.543
	Rendement	10.693.840	10.089.774	9.307.674	8.984.976	9.353.622	10.079.956
	Regresopbrengsten	7.179.881	8.318.618	8.527.786	8.348.419	7.841.228	7.277.375
	Toerekening exploitatiekosten	-9.868.560	-9.663.736	-9.874.430	-10.142.845	-10.398.364	-10.568.503
	Betaling van verliesdeclaraties	-176.671.768	-166.073.936	-158.159.430	-146.240.311	-132.242.784	-119.456.938
	Ultimo boekjaar	599.304.275	555.594.794	511.436.900	482.104.205	470.507.164	475.980.796
NHG kwaliteitsverbetering	Aanvang boekjaar	197.061.860	196.506.567	193.764.479	191.104.600	190.322.238	191.781.730
	Risicovergoeding	18.399.985	14.852.261	13.861.504	14.342.100	14.882.255	15.443.365
	Afdracht Rijk	-2.207.998	-2.227.839	-2.079.226	-2.151.315	-2.232.338	-2.316.505
	Rendement	3.447.513	3.417.497	3.373.407	3.475.157	3.787.344	4.166.581
	Regresopbrengsten	531.910	742.402	854.865	927.602	871.248	808.597
	Toerekening exploitatiekosten	-1.096.507	-1.073.749	-1.097.159	-1.126.983	-1.155.374	-1.174.278
	Betaling van verliesdeclaraties	-19.630.196	-18.452.660	-17.573.270	-16.248.923	-14.693.643	-13.272.993
	Ultimo boekjaar	196.506.567	193.764.479	191.104.600	190.322.238	191.781.730	195.436.497
In- en verkoop woningen	Aanvang boekjaar	9.790.957	9.837.304	9.887.239	9.935.527	9.988.347	10.055.480
	Resultaat woningen	0	0	0	0	0	0
	Rendement	177.280	178.150	179.299	187.392	205.095	224.252
	Toerekening exploitatiekosten	-130.933	-128.215	-131.011	-134.572	-137.962	-140.219
	Ultimo boekjaar	9.837.304	9.887.239	9.935.527	9.988.347	10.055.480	10.139.513
Totaal	805.648.146	759.246.512	712.477.027	682.414.790	672.344.374	681.556.806	
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, overige activa		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang	FONDSVERMOGEN	805.648.146	759.246.512	712.477.027	682.414.790	672.344.374	681.556.806
	GEMIDDELD VERLIESNIVEAU x 1,5	173.752.491	217.645.422	253.060.803	271.176.144	270.354.314	259.796.076
	Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Leningen	Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

