



# WEW

JAARVERSLAG  
2016

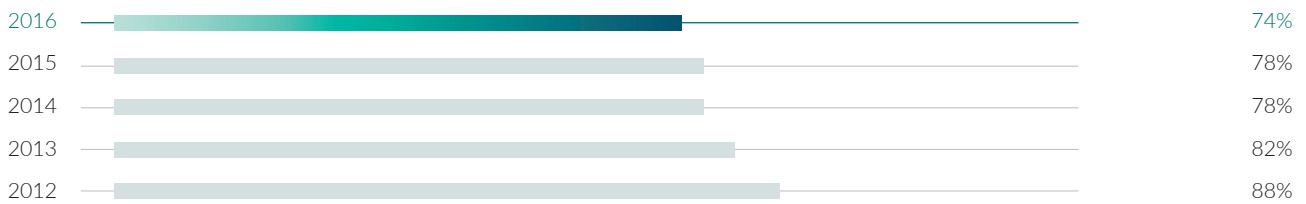
STICHTING  
WAARBORGFONDS  
EIGEN  
WONINGEN

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

# KERNCIJFERS - 2016

## MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS 2012 - 2016

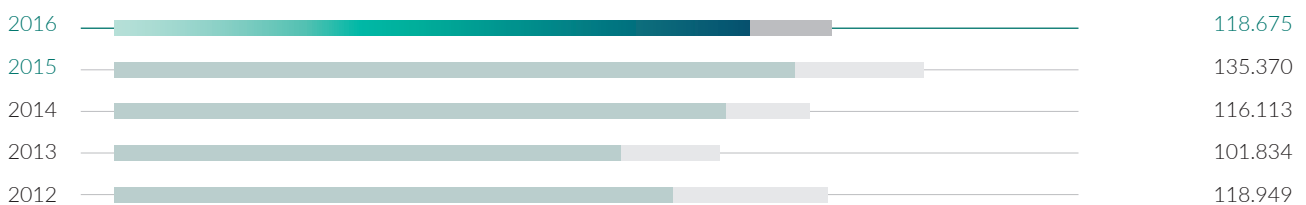
2016 - 74%



MARKTAANDEEL NHG

## ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2012-2016

2016 - 118.675



NHG I.V.M. AANKOOP WONING NHG OVERIG

## GEGARANDEERD VERMOGEN 2012-2016 (X € 1 MILJARD)

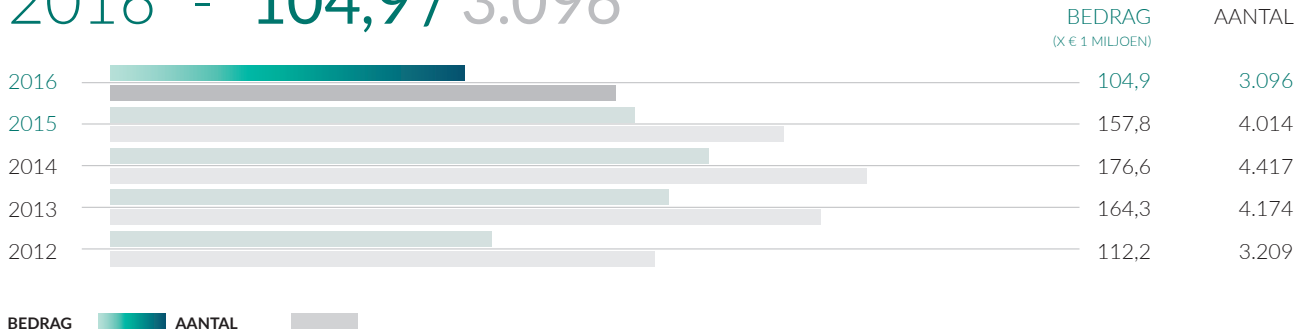
2016 - 193,2



GEGARANDEERD VERMOGEN NHG

GEHONOREERDE VERLIESEDECLARATIES PER JAAR 2012 - 2016

2016 - 104,9 / 3.096

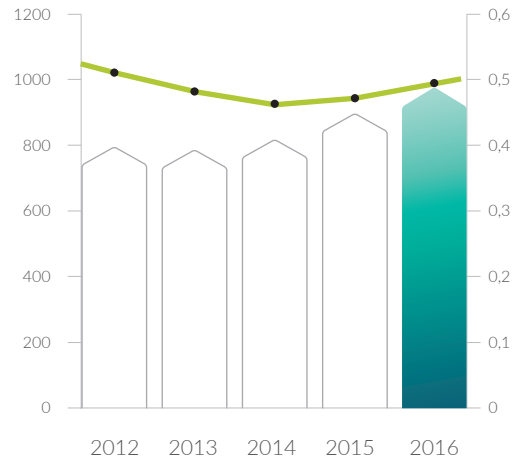


GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO 2012 - 2016

2016 - 970 / 0,50

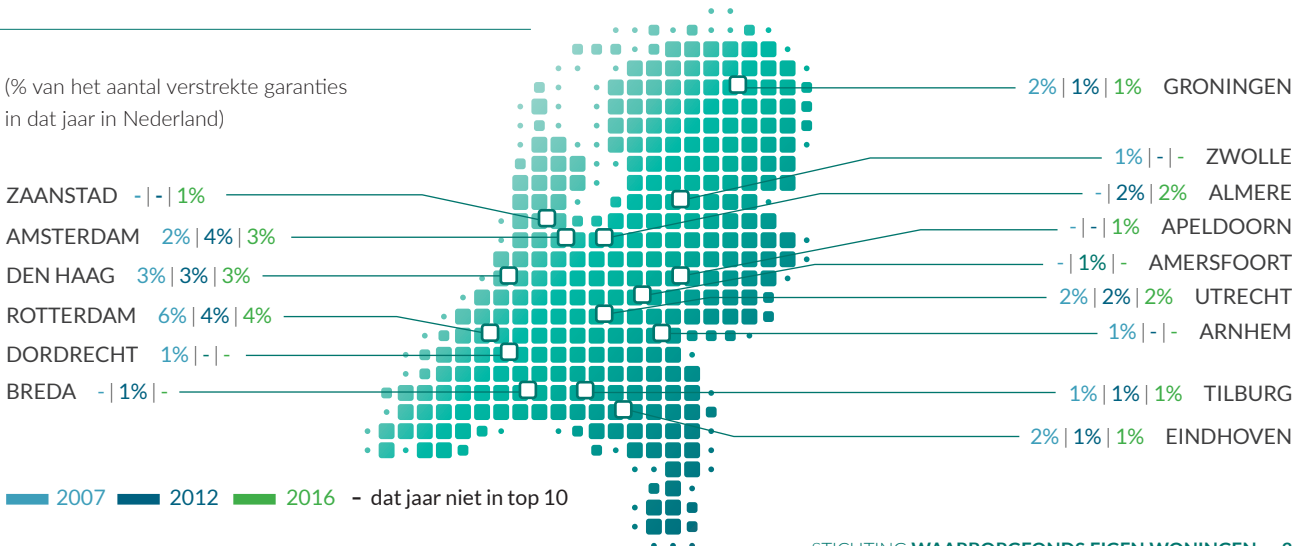
	GARANTIEVERMOGEN NHG (X € 1 MILJOEN)	KAPITAALRATIO
2016	970	0,50%
2015	889	0,47%
2014	808	0,46%
2013	779	0,48%
2012	786	0,51%

GARANTIEVERMOGEN (teal bar) KAPITAALRATIO (yellow line)



TOP 10 VERDELING NIEUWE GARANTIES GEMEENTE

(% van het aantal verstrekte garanties in dat jaar in Nederland)





“HET WEW HEEFT VANUIT HAAR  
UNIEKE POSITIE IN DE MARKT  
HET AFGELOPEN JAAR GEWERKT  
AAN HET FACILITEREN VAN DE  
MARKT EN HET VINDEN VAN  
OPLOSSINGEN VOOR KLANTEN.”

# BESTE LEZER,

---

Met trots deel ik met u het Jaarverslag 2016 van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). We kijken terug op een jaar waarin de ontwikkelingen op de woningmarkt in een stroomversnelling kwamen. Zowel de markt als klanten moesten daarop een antwoord vinden. Het WEW heeft vanuit haar unieke positie in de markt het afgelopen jaar gewerkt aan het faciliteren van de markt en het vinden van oplossingen voor klanten. In dit jaarverslag vindt u de resultaten over 2016 en de belangrijkste stappen die wij het afgelopen jaar hebben gezet.

## HET WEW: BUFFER IN ONZEKERE TIJDEN

De ontwikkelingen van het afgelopen jaar kunnen niet los gezien worden van de gebeurtenissen op de woningmarkt in de afgelopen 10 jaar. De financiële crisis heeft geleid tot fundamentele verschuivingen op de woningmarkt. Hoewel de crisis nu gelukkig achter ons ligt, tekenen de gevolgen voor consumenten en de markt zich steeds duidelijker af. Het WEW zoekt naar de juiste antwoorden op deze uitdagingen. Ons streven is dat voor zoveel mogelijk mensen de toegang tot verantwoorde financiering voor de aanschaf, verbetering en het behoud van de eigen woning binnen handbereik blijft.

Wij hebben de balans over de afgelopen 10 jaar opgemaakt en gekeken hoe het WEW tijdens de crisis haar rol heeft vervuld. Uit die analyse komt duidelijk het unieke karakter van het WEW naar voren. Gebleken is dat wij de borgstelling aan geldverstrekkers en de belofte van een verzekering aan de geldnemer ook in slechte tijden kunnen waarmaken. Het fonds - dat in de loop van de jaren is opgebouwd - bleek voldoende sterk om dit macro-economische risico op te vangen. Kortom, het WEW heeft echt haar rol als buffer in onzekere tijden weten te vervullen. In paragraaf 1.2.1 kunt u meer lezen over de drie belangrijkste lessen die wij hebben getrokken uit de afgelopen 10 jaar.

## DOORGAAN MET BOUWEN AAN VERNIEUWING

Met de lessen uit de crisis in ons achterhoofd, wierpen we in 2016 de blik vooruit. Focus, standaardisering en digitalisering zijn trends op de hypotheekmarkt die niet altijd voldoende ruimte bieden om klanten te bedienen die buiten de standaardkaders vallen. Daardoor dreigt voor een steeds grotere groep mensen uitsluiting op de woningmarkt. Vanuit onze missie - toegankelijkheid van financiering, betaalbaarheid voor de klant en stabiliteit in de markt - werken wij aan nieuwe oplossingen voor specifieke doelgroepen. Het eerste tastbare resultaat is de mogelijkheid voor zzp'ers om al na 1 jaar zelfstandigheid een hypotheek met NHG te sluiten.

Samengevat was 2016 een boeiend jaar voor het WEW. Voor 2017 staan meer vernieuwingen op het programma. In dit jaarverslag lichten wij alvast een tipje van de sluier op in onze vooruitblik op 2017, in paragraaf 1.2.5.

Ik wens u veel leesplezier!

**ARJEN GIELEN,**

Algemeen Directeur Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



---

“HET WEW HEEFT HAAR ROL ALS BUFFER IN  
ONZEKERE TIJDEN WETEN TE VERVULLEN.”



# INHOUDSOPGAVE

---

## KERNCIJFERS - 2

---

## VOORWOORD - 5

---

### 1. HET BESTUURSVERSLAG - 9

---

- 1.1 RESULTATEN - 9
- 1.2 HET WEW IN MEERJARENPECTIEF - 22

### 2. VERSLAG RVC - 35

---

- 2.1 STATUTAIRE POSITIE - 35
- 2.2 CORPORATE GOVERNANCE - 35
- 2.3 SAMENSTELLING - 35
- 2.4 AUDITCOMMISSIE - 36
- 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE - 37
- 2.6 REGULIERE TAKEN - 38
- 2.7 EVALUATIE - 40

### 3. JAARREKENING - 41

---

- 3.1 BALANS - 42
- 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 44
- 3.3 KASSTROOMOVERZICHT - 45
- 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN - 46
- 3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN - 46
- 3.6 RISICO'S - 49
- 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS - 52
- 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 60

## 4. OVERIGE GEGEVENS - 71

---

- 4.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING - 71
- 4.2 RESULTAATVERDELING 2016 - 71
- 4.3 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM - 71

## 5. OVER DE STICHTING - 73

---

- 5.1 OPRICHTING - 73
- 5.2 JURIDISCH KADER - 73
- 5.3 ACHTERVANGFUNCTIE - 74
- 5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE EN FITCH RATINGS - 74
- 5.5 STATUTAIRE DOELSTELLING - 75
- 5.6 CORPORATE GOVERNANCE - 75


## 6. ACCOUNTANTSVERKLARING - 77

---

## BIJLAGEN

---

- NEVENFUNCTIES RVC - 84
- BEGRIPPENLIJST - 86
- COLOFON - 87

The background is a teal gradient. At the top, there are two white line-art houses of different sizes. Below them, there are three more white line-art houses of varying sizes. At the bottom, there are three white line-art houses, with the two on the right overlapping each other. A thin white horizontal line is positioned to the left of the text block.

“VANUIT ONZE MISSIE - TOEGANKELIJKHEID VAN  
FINANCIERING, BETAALBAARHEID VOOR DE KLANT EN  
STABILITEIT IN DE MARKT - WERKEN WIJ AAN NIEUWE  
OPLOSSINGEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN.  
HET EERSTE TASTBARE RESULTAAT IS DE MOGELIJKHEID  
VOOR ZZP'ERS OM AL NA 1 JAAR ZELFSTANDIGHEID  
EEN HYPOTHEEK MET NHG TE SLUITEN.”



# 1. HET BESTUURSVERSLAG

IN DIT BESTUURSVERSLAG GAAN WIJ IN OP DE RESULTATEN EN ONTWIKKELINGEN IN HET VERSLAG- JAAR 2016. WE STARTEN MET DE RESULTATEN IN HET AFGELOPEN JAAR (PARAGRAAF 1.1). VERVOLGENS GAAN WE IN OP DE LESSEN UIT DE CRISIS OM DAAR CONTEXT AAN TE GEVEN (1.2.1), ZETTEN WE UITEEN HOE HET WEW IN 2016 HEEFT GEBOUWD AAN VERNIEUWING (1.2.2), SCHETSEN WE DE ONTWIKKELING VAN DE ORGANISATIE (1.2.3), BESCHRIJVEN WE HOE ONS RISICOBEBEER DEZE ZAKEN ONDERSTEUNT (1.2.4) EN GEVEN WE EEN VOORUITBLIK OP 2017 (1.2.5).

## 1.1 RESULTATEN

De resultaten van het WEW in 2016 zijn opgebouwd uit drie componenten: de instroom van het fonds, de uitstroom en de ontwikkeling van het fondsvermogen. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal verstrekte hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (paragraaf 1.1.1). De uitstroom van het fonds wordt beïnvloed door de verschillende manieren waarop een beroep op het fonds wordt gedaan (paragraaf 1.1.2). Samen bepalen zij mede de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3).

### 1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

#### Nieuw verstrekte garanties

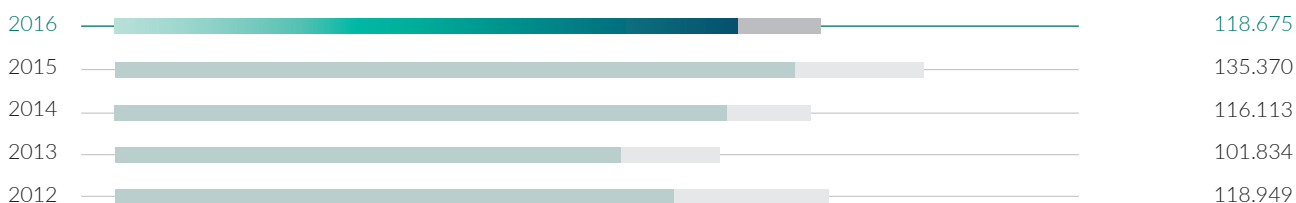
In 2016 daalde het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties met 12% ten opzichte van 2015 naar 118.675 (2015: 135.370). Het aantal nieuw verstrekte garanties was lager dan ingeschat ten tijde van

de Liquiditeitsprognose 2016-2021. Deze prognose ging uit van 125.000 hypotheekgaranties in 2016.

Het verschil tussen de prognose en het aantal verstrekte nieuwe garanties houdt verband met een aantal factoren. Allereerst konden steeds minder woningaankopen gefinancierd worden via een lening met NHG, als gevolg van de vaste kostengrens van € 245.000 in combinatie met de steeds sterker stijgende huizenprijzen - eind 2016 zelfs 6% op jaarbasis. Dit speelt vooral in Amsterdam en, in mindere mate, Utrecht. Dit had een drukkend effect op het aantal verstrekte garanties. Bovendien was het aantal nieuwe garanties voor nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van woningen lager dan verwacht. Tot slot nam het aantal nieuw verstrekte garanties waarbij sprake was van een SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) starterslening af.

#### ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2012-2016

2016 - 118.675



NHG I.V.M. AANKOOP WONING NHG OVERIG

## Ondanks een lichte daling nog steeds een hoog marktaandeel

De NHG-kostengrens bleef in 2016 gehandhaafd op € 245.000. De kostengrens werd in 2009 als crisismaatregel tijdelijk verhoogd tot € 350.000 om de woningmarkt een impuls te geven. Sinds 2012 is de grens stapsgewijs weer verlaagd. De voorgenomen verlaging naar € 225.000 per 1 juli 2016 was de laatste geplande stap, waarna jaarlijks de kostengrens vastgesteld zou worden op basis van de gemiddelde woningprijs.

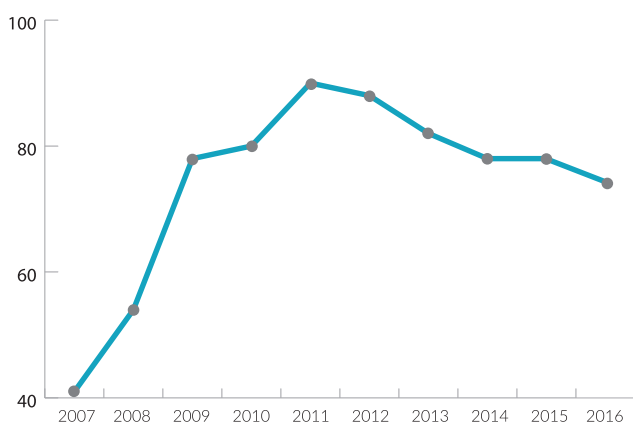
In februari 2016 was de gemiddelde woningprijs volgens het Kadaster € 234.830. Dat is hoger dan de maximale prijs van € 231.132 die bij een kostengrens van € 245.000 mogelijk is (bij een NHG-hypothek wordt standaard rekening gehouden met bijkomende kosten).

Als de kostengrens per 1 juli 2016 inderdaad naar € 225.000 was gegaan, zou de maximale prijs voor een woning € 212.264 zijn geworden, ruim onder de gemiddelde huizenprijs van februari 2016.

Het WEW heeft overeenstemming bereikt met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst om de kostengrens van € 245.000 per 1 juli 2016 te handhaven. De voorgenomen verdere verlaging naar € 225.000 is dus niet doorgevoerd. Hierdoor wordt verantwoorde financiering van de aanschaf, verbetering of behoud van een eigen woning niet onnodig belemmerd voor starters op de woningmarkt.

Het marktaandeel - het percentage van de door particulieren aangekochte bestaande woningen binnen de kostengrens dat is

### MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS



gefinancierd via een lening met NHG - was in 2016 gemiddeld 73% (2015: 78%). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2011 (90%) en daalt sindsdien geleidelijk, maar is nog steeds hoog in vergelijking met vóór de crisis (41% in 2007).

Het NHG-marktaandeel wordt beïnvloed door een aantal factoren, waaronder de hoogte van de borgtochtprovisie, het hypotheekrentevoordeel en de door de geldnemer gepercipieerde waarde van NHG als verzekering. Met NHG koopt de geldnemer immers een verzekering om onder voorwaarden kwijtschelding van een eventuele restschuld te krijgen. Ook zet het WEW zich in voor de geldnemer om woningbehoud te realiseren, wat voor veel geldnemers een enorme meerwaarde betekent.

De daling van het NHG-marktaandeel in 2016 houdt voor een groot deel verband met de afname van het hypotheekrentevoordeel. Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een lening met de maximale Loan-to-Value (hoogte van de lening ten opzichte van de woningwaarde) is tussen juli 2015 en eind 2016 afgenomen van circa 0,90% tot 0,65%. Interne analyse wijst uit dat dit zeer waarschijnlijk wordt veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheekleningen als gevolg van de lagere LTV-norm (102% in 2016) in combinatie met de stijgende huizenprijzen en een verhoging van de borgtochtprovisie naar 1,0% in 2014.

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

In 2016 is net als in voorgaande jaren verreweg het grootste deel van de garanties verstrekt voor de aankoop van een woning. In totaal zijn 102.588 (2015: 113.601) nieuwe hypotheekgaranties voor de aankoop van een woning geregistreerd. Daarnaast zijn 16.087 (2015: 21.769) overige garanties geregistreerd, zoals garanties voor kwaliteitsverbetering, energiebesparende maatregelen en restschuldfinanciering.

In 2016 is het totaal gegarandeerde bedrag van alle leningen met NHG € 20,1 miljard (2015: € 23,7 miljard). Hiervan betreft € 17,8 miljard (2015: € 20,4 miljard) leningen voor de aankoop van een woning. De gemiddelde lening met NHG voor de aankoop van woningen komt daarmee uit op € 173.991 (2015: € 180.015).



### **Steeds meer regionale verschillen: Sterke afname in Amsterdam en Utrecht**

Het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een bestaande woning was in 2016 met 10.648 bijna 18% lager dan in 2015. Deze afname deed zich vooral voor in de gemeenten Amsterdam (-43%) en Utrecht (-22%).

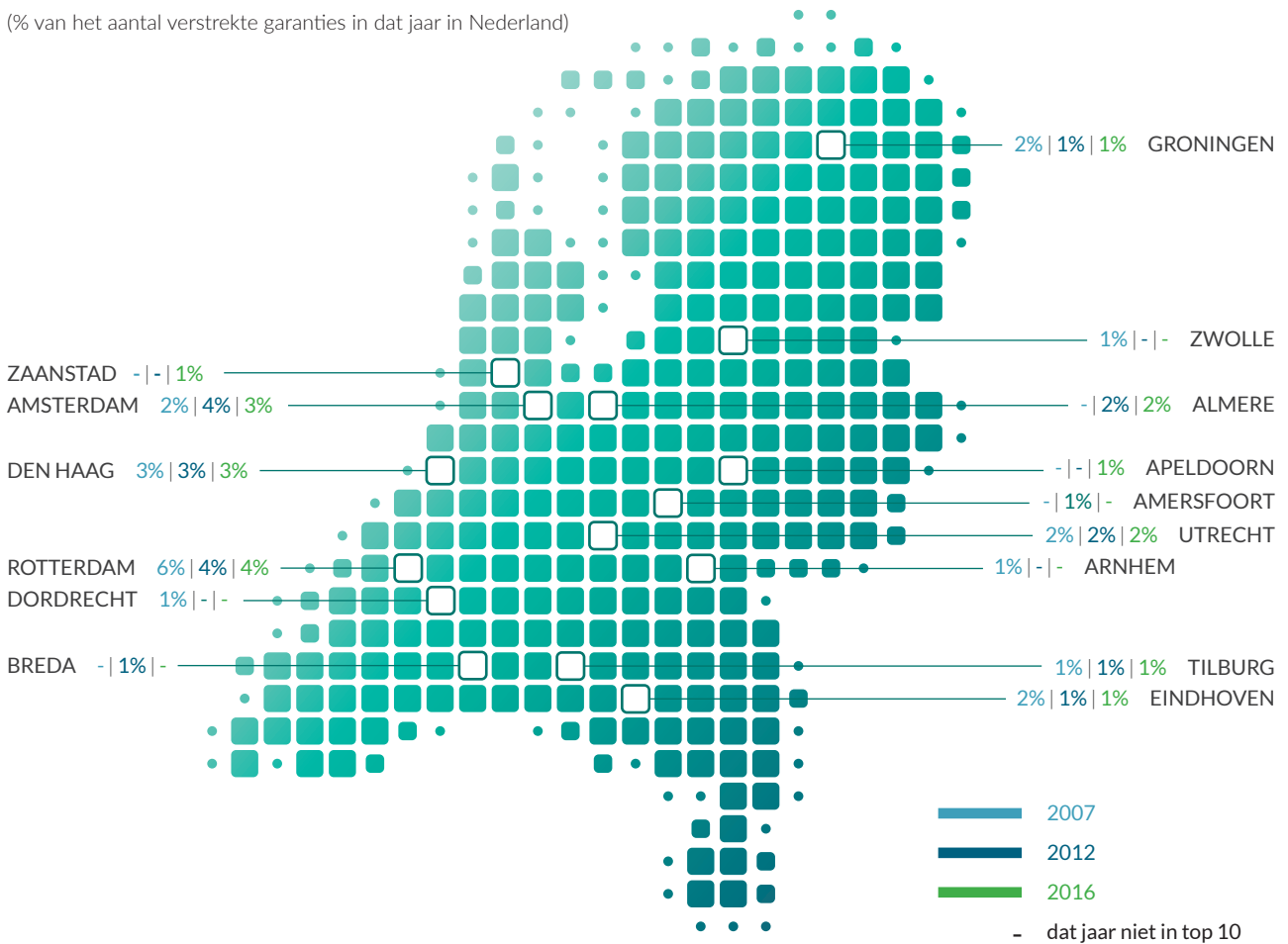
### **Een dynamische hypotheekmarkt met steeds meer focus op stroomlijnen hypotheekproces**

Bijna 80% van alle leningen met NHG wordt verstrekt door 10 geldverstrekkers. De afgelopen jaren is een verschuiving waarneembaar van grootbanken naar verzekeraars. Dit is te verklaren door veranderende regelgeving met betrekking tot kapitaaleisen bij banken en verzekeraars. Voor verzekeraars is de verhouding tussen kapitaalsbeslag en rendement van de beleggingscategorie hypotheek aantrekkelijker geworden. Voor banken zijn de kapitaaleisen juist een reden om minder actief te zijn op de hypotheekmarkt. Deze verschuivingen passen bij het beeld van een dynamische en concurrerende hypo-

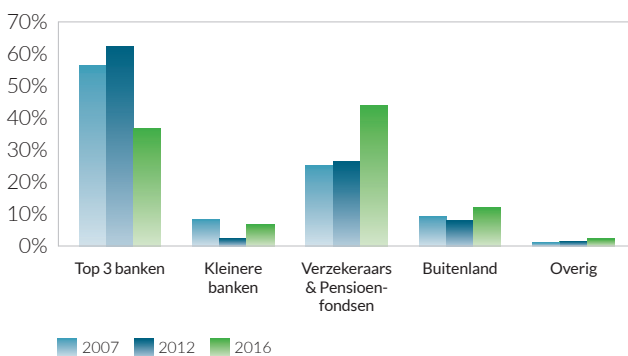
theekmarkt. Als het gaat om de acceptatie van hypotheekleningen zien we dat steeds meer geldverstrekkers zoeken naar manieren om de aanvraag van een hypotheek gemakkelijker, sneller, goedkoper en betrouwbaarder te maken. Samen met geldverstrekkers en tussenpersonen werkt het WEW daarom aan het wegnemen van drempels door digitalisering en automatisering. Zo werd in 2016 de vernieuwde model-werkgeversverklaring geïntroduceerd, die bijdraagt aan een klantvriendelijk, eenvoudig en snel acceptatieproces voor hypotheekleningen met NHG. Het WEW werkt ook in 2017 samen met ketenpartners om het hypotheekproces verder te verbeteren.

## TOP 10 VERDELING NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

(% van het aantal verstrekte garanties in dat jaar in Nederland)



## VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



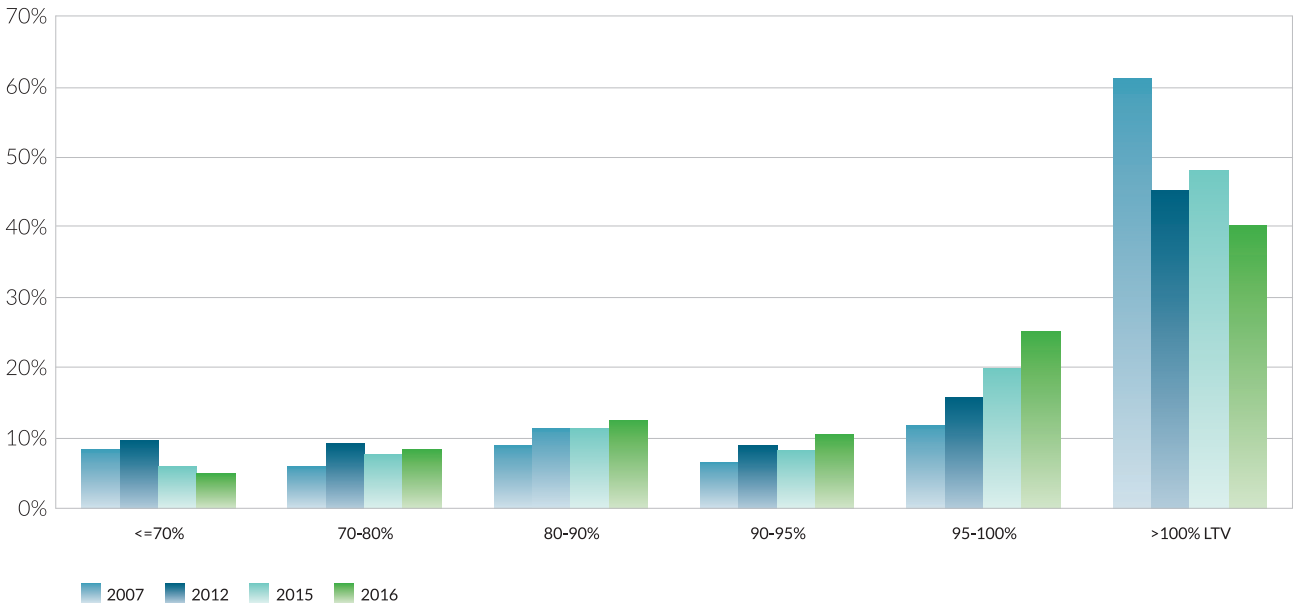
## Loan-to-Value verdeling in WEW-portefeuille

### weerspiegelt behoefte aan zekerheid bij klanten

In 2016 was de gemiddelde Loan-to-Value (LTV) voor hypotheek met NHG 95% (2015: 95%). In 88% van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Hoewel het aandeel hypotheek in onze portefeuille met een LTV van meer dan 100% de afgelopen jaren afneemt, beslaan de LTV-categorieën vanaf 80% een steeds groter deel van onze portefeuille. Bij een hogere LTV lijkt de behoefte aan de extra zekerheid die NHG biedt dus een relatief grotere rol te spelen.

In 2018 wordt de maximaal toegestane LTV verder verlaagd naar 100%.

## LTV CATEGORIE BIJ MELDING



### 1.1.2 Beroep op het fonds

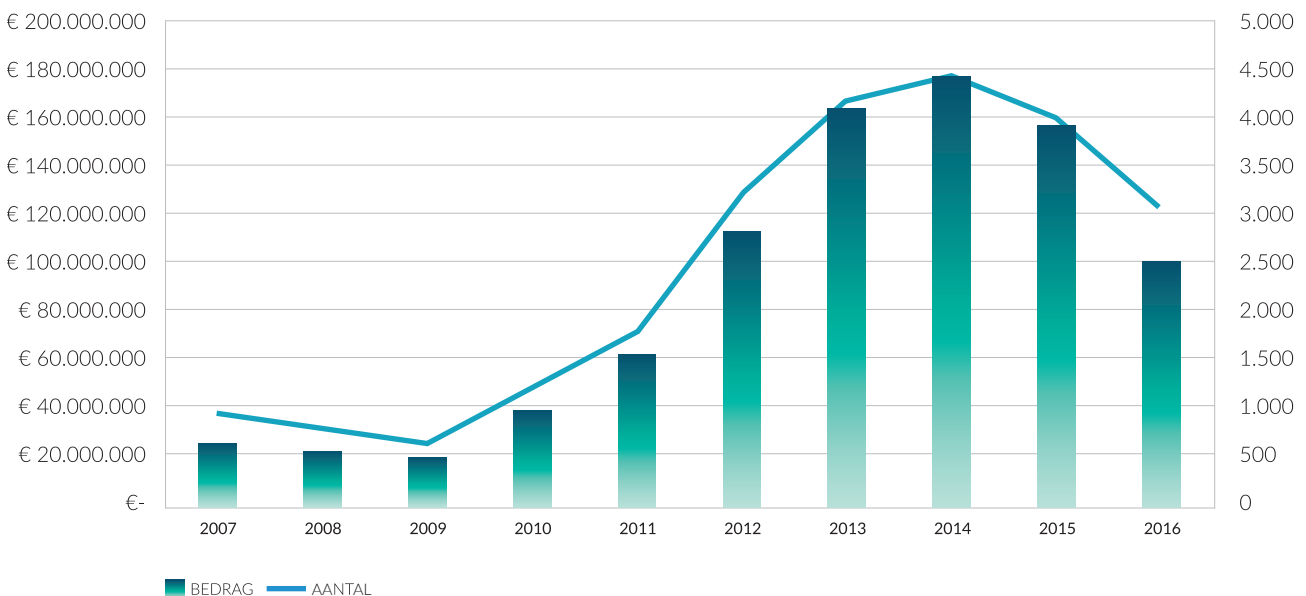
#### Afname aantal verliesdeclaraties door aantrekkende woningmarkt

In 2016 daalde het aantal verliesdeclaraties met 21,7% ten opzichte van 2015. In totaal heeft het WEW 3.568 verliesdeclaraties ontvangen (2015: 4.557). In 64 gevallen (2015: 80) werd zowel een verliesdeclaratie van de geldverstrekker als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening ontvangen. Dit betekent dat per saldo 3.504 (2015: 4.477) huishoudens een beroep hebben gedaan op het WEW

vanwege een onvermijdelijke verkoop met verlies.

Van de 3.568 in 2016 ontvangen verliesdeclaraties waren bij de afsluiting van het boekjaar nog 29 (2015: 53) verliesdeclaraties in behandeling. Van de behandelde verliesdeclaraties zijn door het WEW 3.151 (2015: 4.007) verliesdeclaraties geheel of gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn voorsnog 388 (2015: 497) verliesdeclaraties afgewezen. Het grootste deel (circa 85%) van de afwijzingen houdt verband met een onvolledig verliesdeclaratiedossier. Het is mogelijk dat deze verliesdeclaraties in tweede instantie worden gehonoreerd als de ontbrekende documenten alsnog worden aangeleverd.

## GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR







“IN 2016 DAALDE HET AANTAL  
VERLIESDECLARATIES MET  
21,7% TEN OPZICHTE VAN 2015.”

In de jaarrekening over 2016 is een bedrag van € 97.938.092 in verband met verliesdeclaraties verantwoord. Dit is lager dan verwacht ten tijde van de Liquiditeitsprognose 2016-2021 (€ 133.144.491). Dit hangt vooral samen met het feit dat de woningmarkt zich nog gunstiger heeft ontwikkeld dan voorzien. Hierdoor is zowel het aantal ontvangen verliesdeclaraties als het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag lager dan verwacht.

### **Aandacht voor woningbehoud blijft nodig**

In 2016 heeft het WEW de disciplines intensief en preventief beheer gecombineerd in één afdeling. Dit stelt het WEW in staat in een vroeger stadium eventuele problemen te signaleren en vervolgens samen met de geldverstrekker ruim op tijd actie te ondernemen. In combinatie met de aantrekkelijke woningmarkt heeft dit geleid tot een daling van het aantal gevallen waarbij een ingreep van het WEW nodig was om onvermijdelijke woningverkoop te voorkomen, van 179

in 2015 naar 65 in 2016. Het WEW heeft in deze gevallen financiële ondersteuning geboden door verlaging van de hypotheeksom. Deze zogeheten 'haircut' zorgt ervoor dat de maandlasten weer bij het inkomen passen, waardoor de geldnemer de woning kan behouden.

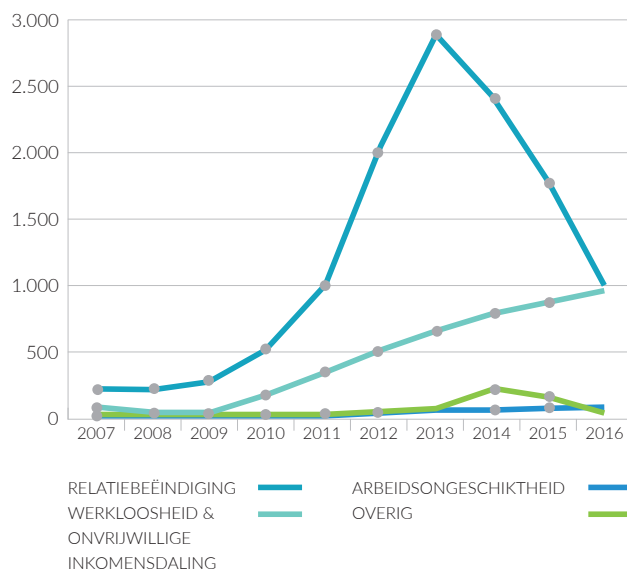
Andere instrumenten die het WEW inzet in het kader van beheer is de zogeheten job- of budgetcoach. Inzet hiervan wordt in samenwerking met de geldverstrekker per klant bekeken. In 2016 zijn 61 klanten gestart met een jobcoach, van wie er maar liefst 32 inmiddels een baan hebben gevonden. Dat geeft de betrokkenen uitzicht op stabiele inkomsten en dus meer mogelijkheden om de maandelijkse woonlasten te kunnen betalen. Op die manier kan vaak ook de woning worden behouden. In 2016 is bovendien 19 keer een budgetcoach via het WEW ingezet.

Het WEW vindt nauwe samenwerking met geldverstrekkers van groot belang om woningbehoud voor de klant te realiseren. In 2015

vermelde het jaarverslag dat het preventief beheer van geldverstrekkers sterk is verbeterd, en deze ontwikkeling zet in 2016 door. Geldverstrekkers vinden steeds vaker zonder tussenkomst van het WEW een oplossing voor woningbehoud van de klant. Het WEW heeft in 2016 een aantal rondetafel-sessies georganiseerd om de samenwerking met geldverstrekkers te verdiepen. Tijdens deze sessies werd gesproken over de wijze waarop klanten met betalingsproblemen in een vroeg stadium geholpen kunnen worden. In 2017 zet het WEW samen met geldverstrekkers verdere stappen op dit gebied.

Het belang van relatiebeëindiging als oorzaak van verlies nam in 2016 verder af. De afgelopen jaren is het aantal gevallen waarbij uiteindelijk kwijtschelding volgt meer dan gehalveerd. De stijgende huizenprijzen en de inzet van het WEW en geldverstrekkers op woningbehoud zorgen ervoor dat minder mensen na relatiebeëindiging met een verlies achterblijven. Het aantal verliezen als gevolg van werkloosheid en onvrijwillige inkomensdaling nam in 2016 echter toe. De toename kan worden toegeschreven aan het 'na-ijleffect' van de crisis: klanten die hun baan verloren, konden doorgaans nog wel enige tijd het hoofd boven water houden. Soms leidde dit bij langdurige werkloosheid uiteindelijk toch tot onvermijdelijke verkopen met verlies. Dit verschijnsel wordt nu zichtbaar in de cijfers hiernaast.

## OORZAKEN VERLIES IN AANTALLEN PER JAAR

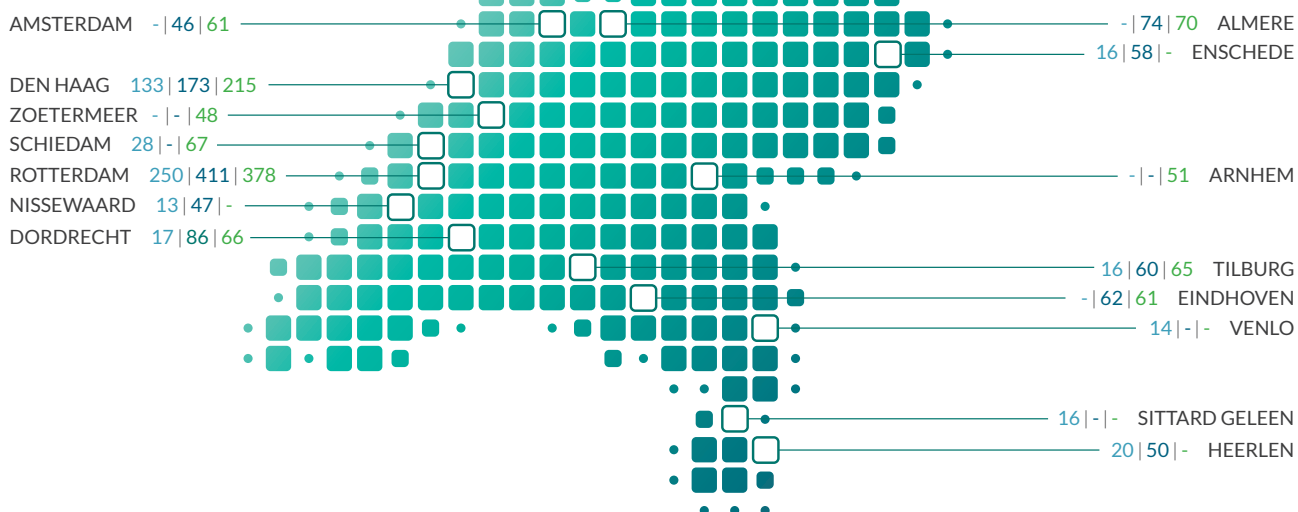
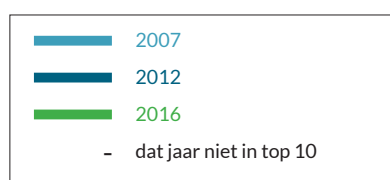


DIT BETREFT ALLEEN DE OORZAKEN VAN DE VERLIEZEN WAARVAN DE VORDERING IS KWIJTGESCHOLDEN

## Ook regionale verschillen op het gebied van verliesdeclaraties

Een gemeente die in 2015 in de top-10 stond, vinden we daar in 2016 niet meer terug: Zaanstad. Dit hangt samen met de sterke stijging van de huizenprijzen in de Zaanstreek. Nieuw in de top-10 is Arnhem.

## TOP 10 ONTVANGEN VERLIESDECLARATIES PER GEMEENTE



## Hoge payout-ratio illustreert de zekerheid die het WEW geldverstrekkers biedt

Het WEW investeert in het terugkoppelen van resultaten en in de kwaliteit van dossiers van geldverstrekkers. Dit heeft in de loop van de jaren geleid tot een hoge payout-ratio, de verhouding tussen het door NHG geborgd verliesbedrag en het bedrag dat daadwerkelijk wordt uitgekeerd. Dit betekent dat hypotheekleningen in Nederland worden verstrekt volgens de verantwoorde regels van het WEW en dat geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid hebben van uitkering bij een verlies. In 2016 was de netto payout-ratio 93% (2015: 94%).

Voor de bepaling van het door NHG geborgd verliesbedrag worden de door de geldverstrekker gedeclareerde bedragen gecorrigeerd voor declaraties 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 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. Dat zorgt voor een snellere oordeelsvorming over het dossier en minder administratieve druk voor zowel geldverstrekkers als het WEW. Deze werkwijze heeft geresulteerd in een toename van het aantal complete ontvangen dossiers.

Het WEW richt zich op het continu verbeteren van de dienstverlening aan zowel klanten als ketenpartners. Dit heeft geleid tot een efficiëntere samenwerking tussen geldverstrekkers en het WEW ten gunste van de klant. Zo is het grootste deel van de verliesdeclaraties inmiddels binnen 30 dagen na verkoop ontvangen en is de doorlooptijd van dossiers gedaald tot 10 werkdagen. In 2016 daalde het aantal dossiers waarop een bezwaarschrift is ontvangen van 20% tot nog geen 5%.

In 2016 zijn 15 bezwaarschriften van geldverstrekkers ontvangen in verband met afgewezen verliesdeclaraties. Hiervan zijn 10 bezwaarschriften afgewezen en 5 bezwaarschriften gehonoreerd.

## Vangnet voor woningeigenaren

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de klant in aanmerking komt voor kwijtschelding. Het WEW biedt een vangnetfunctie voor klanten die hun hypothecaire geldlening door een overmachtssituatie niet meer kunnen betalen.

Dit vangnet is een belangrijk onderdeel van NHG en beperkt de financiële risico's voor de klant van het eigenwoningbezit. Het WEW kan tot kwijtschelding besluiten als de klant als voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de onvermijdelijke verkoop en volledig heeft meegewerkt aan het beperken van het verlies. Kwijtschelding kan plaatsvinden als de geldnemer de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen vanwege relatiebeëindiging, niet-verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

In 2016 heeft het WEW de vordering op circa 2.200 klanten kwijtgescholden. Dat is 63% (2015: 67%) van de huishoudens waarvoor een verliesdeclaratie is ontvangen.

In 2016 heeft het WEW in totaal 448 bezwaarschriften ontvangen in verband met het afwijzen van kwijtschelding. Hiervan zijn in totaal 138 bezwaarschriften gegrond verklaard – veelal doordat dossiers na indiening van het bezwaarschrift volledig zijn gemaakt – en 310 bezwaarschriften ongegrond verklaard.

In 2016 hebben 5 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Het gaat hier om besluiten tot het niet kwijtschelden van een restschuld van vóór 1 maart 2015 (zie de toelichting in paragraaf 5.2). In alle gevallen is het WEW in het gelijk gesteld. Daarnaast hebben 9 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen beroep ingesteld bij de civiele rechter, die vanaf 1 maart 2015 als bepalende instantie de plaats van de bestuursrechter heeft overgenomen. In 2 gevallen is een schikking getroffen. De overige zaken liepen nog bij afsluiting van het boekjaar.

In 2016 is 6 keer hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuurs-



recht van de Raad van State. In 5 gevallen is het WEW in het gelijk gesteld, 1 keer was dit niet het geval.

### **Verkoopwijze bij aanspraken**

Het WEW stuurt zoveel mogelijk aan op onderhandse verkoop om de verliezen voor het fonds te beperken. In 2016 was in 81% (2015: 86%) van de gevallen van gedwongen verkoop sprake van onderhandse verkoop, in de resterende 19% (2015: 14%) van de gevallen ging het om een executoriale verkoop. Het aantal executoriale verkopen kwam in 2016 uit op 676 (2015: 619). De toename houdt verband met het feit dat om economische redenen vaker wordt gekozen voor executoriale verkoop. Het verschil tussen de verkoopprijzen op de executieveiling en de marktwaarde is dermate klein dat snelle verkoop via de veiling resulteert in een lager verlies dan een relatief lang onderhands verkooptraject met daarbij olopende betalingsachterstanden.

### **Fonds blijft gezond door beperking verliezen**

Het WEW voert actief beleid om verliezen te beperken. Op die manier blijft het fonds gezond, zodat wij ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen kunnen ondersteunen. Dit beleid heeft vooral betrekking op de bewaking van veilingopbrengsten en de invulling van het regresrecht van het WEW.

Het WEW bewaakt op de veiling de opbrengst van woningen met NHG. Vanwege het succes van dit beleid is de stichting inmiddels op alle regioveilingen actief. In gevallen waarin een niet-reële opbrengst dreigt, kan het WEW besluiten om de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid van het WEW bij veiling van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus tot lagere verliezen voor de stichting leidt. De stichting is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2016 heeft het WEW in totaal 13 (2015: 32) woningen op de veiling aangekocht. Daarnaast heeft de stichting 26 (2015: 39) op de veiling verworven woningen verkocht. Met deze verkopen heeft het WEW - rekening houdend met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten - een positief resultaat geboekt van € 84.842 (2015: € 98.751). Per saldo had het WEW aan het einde van het boekjaar nog 24 (2015: 37) woningen in eigendom.

In 2016 is in totaal € 6.255.897 (2015: € 6.843.844) ontvangen door uitoefening van ons regresrecht ten aanzien van tot en met 2016 gehonoreerde 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 restschuld kan worden verhaald. Bovendien is het WEW een stichting met een maatschappelijk doel en geen winst-oogmerk. Dit betekent in de praktijk dat het WEW de individuele omstandigheden van de klant meeneemt in de afweging wat in redelijkheid teruggevorderd kan worden.

### **Klachten**

In 2016 heeft het WEW 16 klachten ontvangen. Hiervan waren er aan het eind van het verslagjaar 14 afgehandeld en nog 2 in behandeling.

### **Beroep op hardheidsclausule biedt toegang tot verantwoorde financiering voor woningeigenaren**

Op basis van de hardheidsclausule kan het WEW besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aanschaf van een woning. In 2016 is de hardheidsclausule bij 50 aanvragers toegepast (2015: 121). Net als in 2015 ging het in de overgrote meerderheid van de gevallen om het herstructureren van leningdelen van hypotheek gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen. De daling van het aantal hardheidsclausules houdt verband met de afname van de problematiek rondom woekerpolissen.

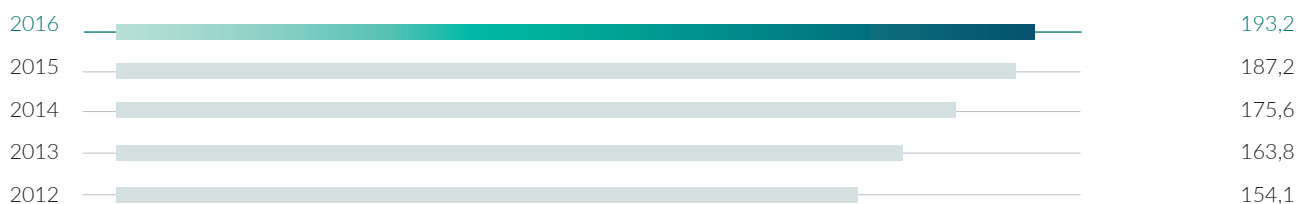
#### **1.1.3 Ontwikkeling van het fonds**

##### **Garantievermogen neemt toe; solide basis voor toekomst**

In 2016 nam het totale garantievermogen van het WEW toe met € 81.157.129 van € 898.579.657 naar € 979.736.786. Deze toename laat zich vooral verklaren door het feit dat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. De ontvangen borgtochtprovisie bedroeg in 2016 € 166,7 miljoen (2015: € 207,7 miljoen) en de uitgekeerde verliesbedragen € 97,9 miljoen (2015: € 143,8 miljoen).

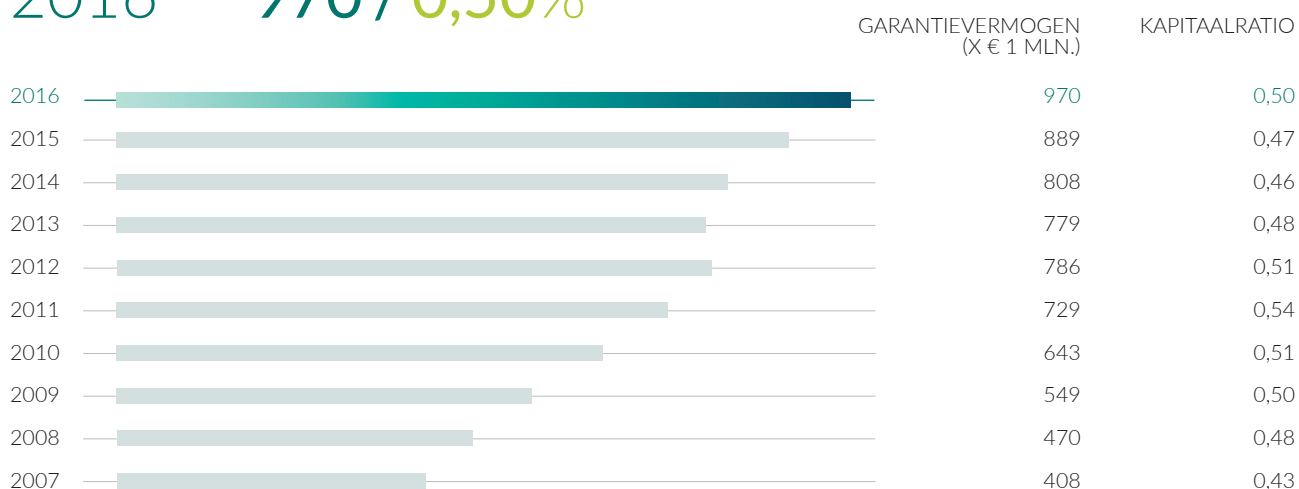
Dit resultaat is hoger dan werd verwacht ten tijde van de Liquiditeitsprognose 2016-2021, waarin rekening werd gehouden met een

## 2016 - 193,2



### GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

## 2016 - 970 / 0,50%



toename van het garantievermogen tot circa € 963 miljoen. Tijdens de financiële crisis is het fonds draagkrachtig gebleken, en vanaf het jaar 2015 heeft het herstel ingezet. De gunstige ontwikkeling van het fonds legt een solide basis voor het WEW om bij te dragen aan een gezonde woningmarkt - nu en in de toekomst.

### Kapitaalratio verbetert

In 2016 is het totale gegarandeerd vermogen van leningen met NHG met € 6,0 miljard toegenomen tot € 193,2 miljard (2015: € 187,2 miljard). De kapitaalratio is in 2016 gestegen naar 0,50% (2015: 0,47%). Dit betreft de verhouding tussen het garantievermogen NHG exclusief het garantievermogen in- en verkoop woningen (2016: € 970.389.210) en het gegarandeerd vermogen. De afgelopen jaren volgt de ontwikkeling van de kapitaalratio met

enige vertraging de ontwikkeling in het garantievermogen.

Dit gegarandeerd vermogen geeft overigens niet het risico voor het WEW en de achtervang van de overheid weer. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld na gedwongen verkoop betreft. Het risicodragend gegarandeerd vermogen corrigeert voor deze factoren. Eind 2016 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 9,0 miljard (2015: € 18,1 miljard). Deze daling reflecteert de afname van de risico's voor het WEW door het herstel van de woningmarkt en de economie. Ook illustreert dit de rol van het WEW: het dekken van macro-economische risico's voor geldnemer en -verstrekker.

## Beleggingen

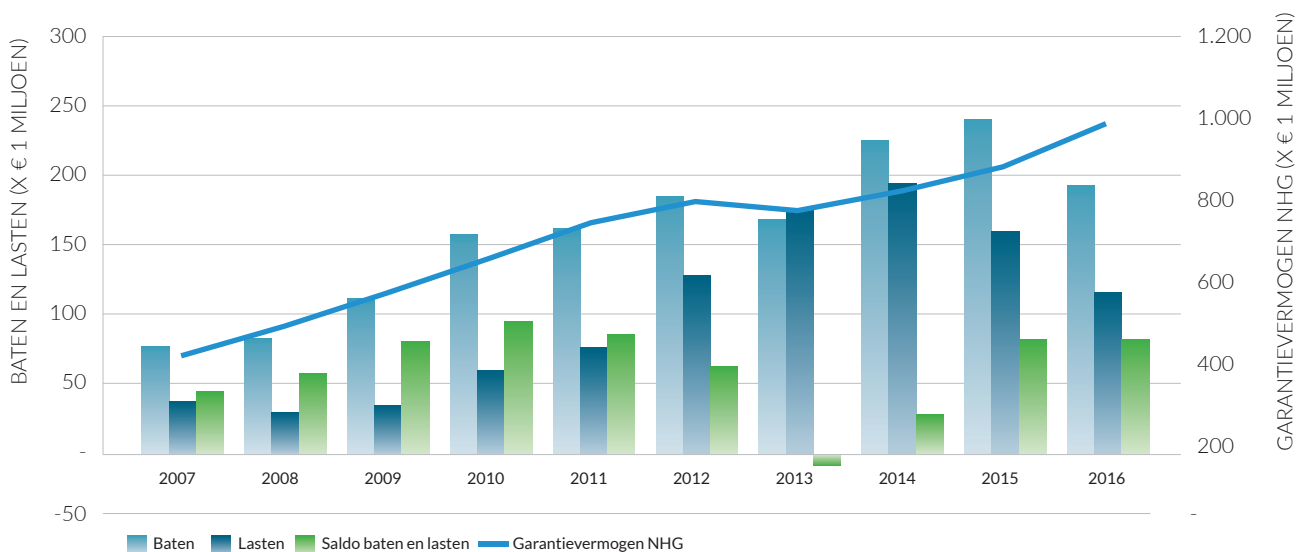
Eind 2016 bedroeg de marktwaarde van de beleggingsportefeuille van het WEW € 912.843.074 (2015: € 816.786.991). In 2016 realiseerde de stichting een beleggingsresultaat van € 17.771.735 (2015: € 20.085.820). Het beleggingsbeleid van het WEW is vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. De stichting belegt uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door renteveranderingen op de kapitaalmarkt. De beleggingen van het WEW worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Op grond van deze waardering bedroeg het rendement in 2016 1,99% (2015: 2,40%). Het rendement op basis van marktwaarde bedroeg in 2016 2,11% (2015: 0,70%). In het risicomodel van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd voor 2016 een rendement op basis van marktwaarde van -0,30% verondersteld.

## Securitisatie

In 2016 heeft het WEW 15 (2015: 10) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 149.517 (2015: 179.226) leningen met NHG voor in totaal € 26,0 miljard (2015: € 24,9 miljard).

Het WEW heeft sinds de introductie van NHG 129 letters of comfort afgegeven voor 1.165.062 leningen met NHG voor in totaal € 186,9 miljard. Met een letter of comfort verklaart de stichting dat te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG.

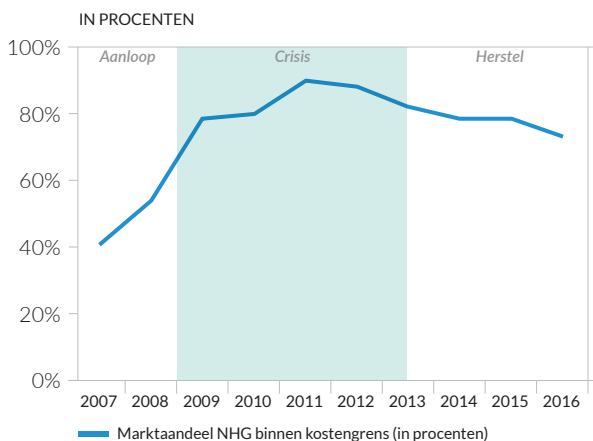
## BATEN EN LASTEN TEN OPZICHTE VAN GARANTIEVERMOGEN NHG 2007-2016



# TIEN JAAR WEW IN BEELD

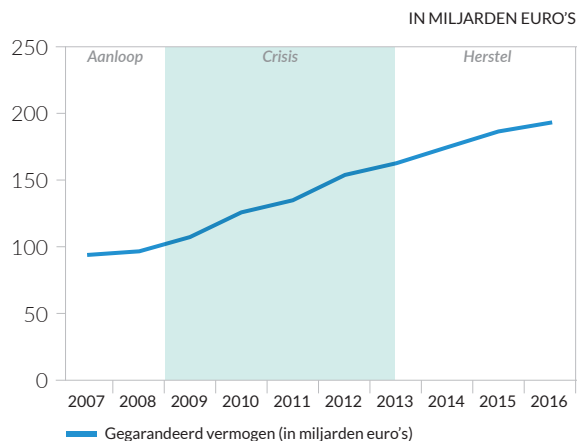
MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS

Bron: WEW



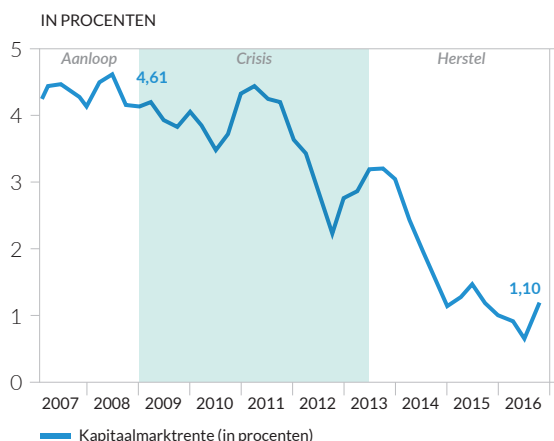
GEGARANDEERD VERMOGEN

Bron: WEW



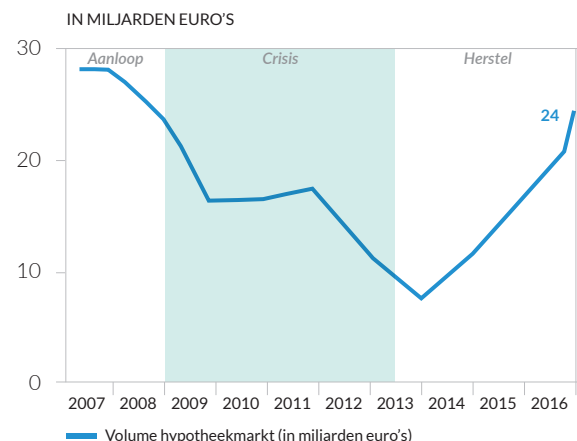
KAPITAALMARKTRENTE

Bron: CBS Statline, DNB



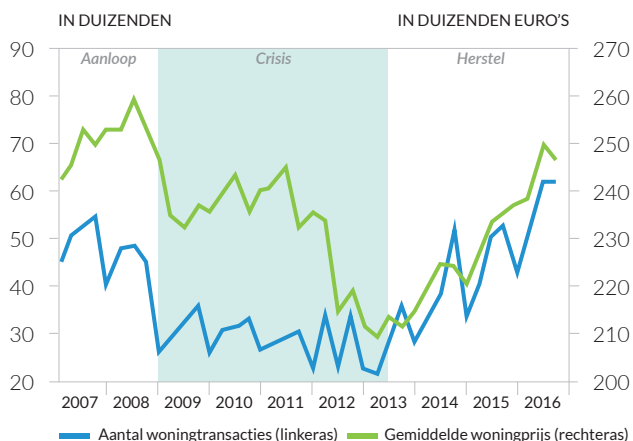
VOLUME HYPOTHEEKMARKT

Bron: CBS Statline, DNB



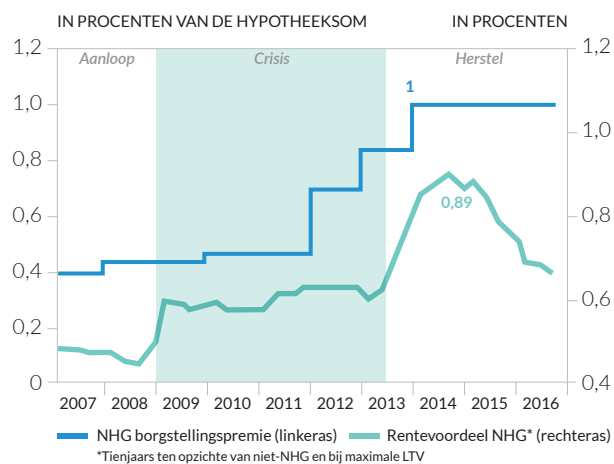
DE WONINGMARKT

Bron: CBS Statline, DNB



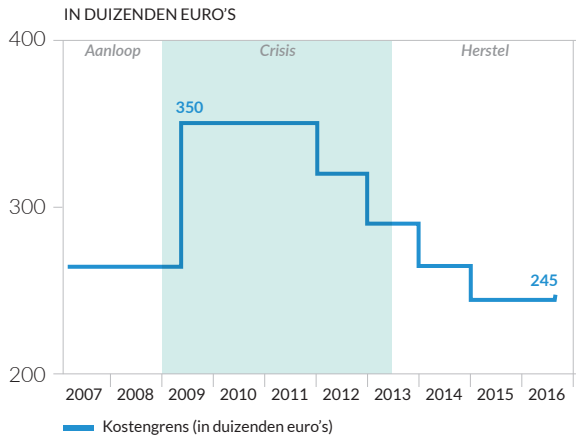
PREMIE

Bron: WEW, DNB



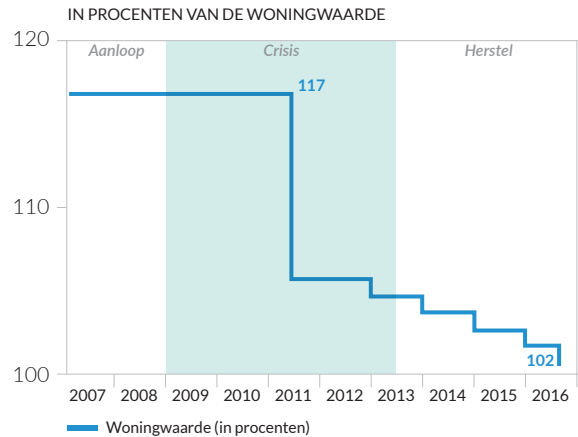
## KOSTENGRENS

Bron: WEW, DNB



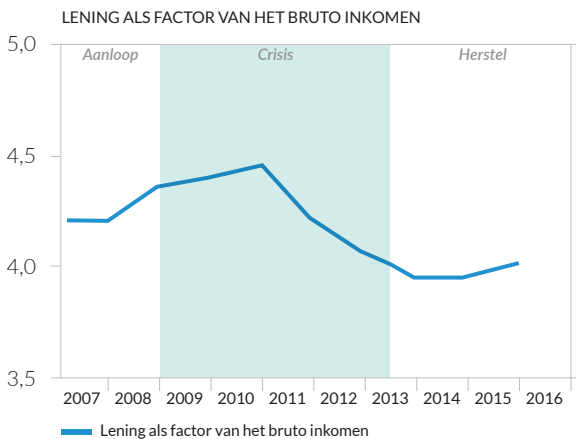
## MAXIMALE LTV

Bron: WEW, DNB



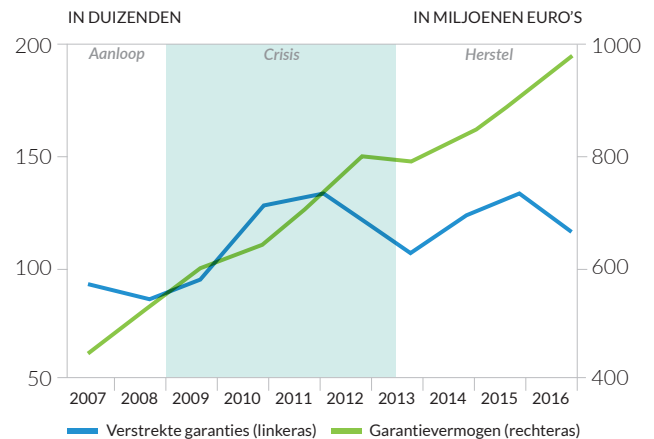
## MEDIANE LTI

Bron: WEW, DNB



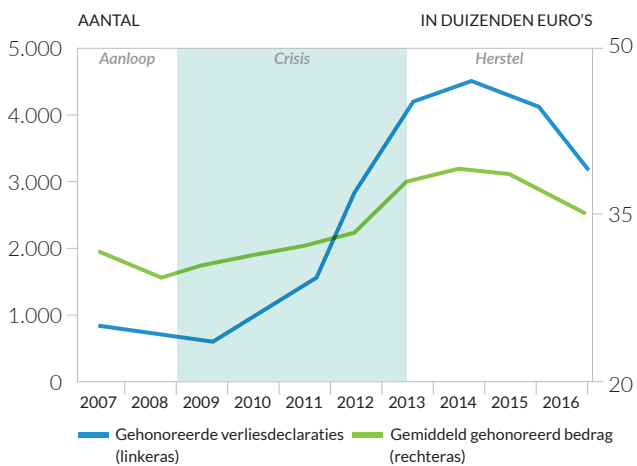
## GARANTIES EN GARANTIEVERMOGEN

Bron: WEW



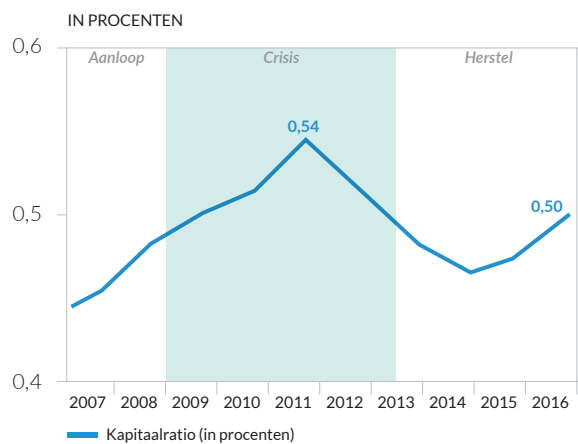
## GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES

Bron: WEW



## KAPITAALRATIO

Bron: WEW



## 1.2 HET WEW IN MEERJAREN-PERSPECTIEF

### 1.2.1 Drie lessen van de afgelopen 10 jaar

Het afgelopen decennium was nogal uitzonderlijk. Voor de Nederlandse woningmarkt, voor onze klanten, voor de financiële sector én voor het WEW zelf. Waar het WEW in normale tijden verantwoorde en betaalbare woningfinanciering toegankelijk maakt voor consumenten, kwam in de crisis een ander facet van het waarborgfonds in beeld: het fungeren als buffer in onzekere tijden. Vanuit deze ervaring hebben we drie belangrijke lessen geleerd.

#### **Les 1: Een gezond fonds is een buffer in onzekere tijden**

De eerste les is dat het WEW de rol van buffer in onzekere tijden goed heeft vervuld. Wij hebben de afgelopen 10 jaar circa 19.000 huishoudens geholpen die met een restschuld dreigden achter te blijven. Zowel door kwijtschelding bij gedwongen verkoop als door het voorkomen van verkoop en het weer betaalbaar maken van de maandlasten. Dit betekende voor het WEW een uitgave van circa € 900 miljoen.

Het WEW heeft de borgstelling aan geldverstrekkers en de belofte van een verzekering aan de geldnemer ook in de crisis waargemaakt. Dat is te danken aan het feit dat er sinds de oprichting een gezond fonds is opgebouwd dat voldoende omvang heeft om dit - feitelijk macro-economische - risico af te dekken. Daarvoor zijn de achtervang van het Rijk en de afwezigheid van een winstprikkel essentieel. Een commerciële partij zonder achtervang had in de crisis immers fors op de rem moeten gaan staan of zou in de problemen zijn gekomen.

#### **Les 2: De buffer moet groot genoeg zijn om in slechte tijden de verliezen op te kunnen vangen**

De omvang van de buffer in de crisis leidde tot zorgen bij de Rijksoverheid, die als achtervang van het fonds fungeert. Tijdens de crisis werd duidelijk dat bij het WEW, net als in de gehele financiële sector, de buffers te laag waren. Dat is de tweede les die wij trekken: de buffer van het WEW moet voldoende zijn om ook in moeilijke tijden verliezen te kunnen opvangen. Vandaar ook dat het Rijk een hogere solvabiliteit wenst. Niet alleen voor geldverstrekkers op de hypotheekmarkt maar ook voor het WEW. De buffer is inmiddels

verhoogd en er zijn goede afspraken gemaakt over een solvabiliteitsraamwerk voor het WEW. Zo bieden we in slechte tijden meer zekerheid aan de achtervang en daarmee uiteindelijk aan de belastingbetaler, en kan het WEW al eerder de blik vooruitwerpen.

#### **Les 3: Het WEW opereert het beste in de rol van partner op de hypotheekmarkt**

In spannende tijden leren we elkaar kennen, want juist dan hebben we elkaar bijzonder hard nodig. Dat geldt voor de gehele financiële sector in relatie tot de overheid, centrale banken en toezichhouders. En dus ook voor het WEW, dat een sleutelrol inneemt als brug tussen markt en overheid. De crisis heeft ons geleerd dat het WEW het beste opereert in de rol van partner op de hypotheekmarkt. Partner van onze klanten, van de geldverstrekkers en van de Rijksoverheid. Deze brugfunctie vervullen we hierdoor bewuster dan voorheen.

### 1.2.2 Bouwen aan vernieuwing

Met deze lessen uit de crisis in ons achterhoofd stond 2016 in het teken van 'bouwen aan vernieuwing'. Er ontstaan nieuwe behoeften bij onze klanten op de hypotheek- en woningmarkt door een sterk veranderend overheidsbeleid op het gebied van wonen en woonfinanciering gecombineerd met een kenterende marktomgeving. Wij zijn begonnen aan de aanpassing van ons product, onze dienstverlening en onze organisatie door actief te verkennen, continu te verbeteren en zichtbaar te vernieuwen. Onze missie van toegankelijkheid, betaalbaarheid en stabiliteit van woonfinanciering staat daarbij centraal. In 2016 leidde dat tot 5 prioritaire activiteiten.

## 1. Meer toegang tot verantwoorde woningfinanciering voor klanten

Al jaren is er sprake van toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt. Veel minder dan 50 jaar geleden is een vast contract het uitgangspunt. Wij zien dat onze omgeving verandert, evenals de strategie van geldverstrekkers. Door trends op de hypotheekmarkt als focus, standaardisering en digitalisering is er niet altijd ruimte om alle groepen op de woningmarkt te bedienen. Voor hypotheekverstrekkers is het inschatten van de risico's van deze groepen onbekend terrein. We constateren dan ook dat het voor bepaalde groepen consumenten een uitdaging is om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. In 2016 is het WEW daarom actief geweest op de volgende terreinen:

- Sinds december 2016 kunnen **zzp'ers** al na 1 jaar zelfstandigheid een hypotheek met NHG afsluiten. Deze groep had voorheen pas toegang tot een lening met NHG na 3 jaar zelfstandigheid én na 3 jaar inkomen te hebben genoten uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten. Eind 2016 waren al 6 geldverstrekkers bij dit initiatief aangesloten. Begin 2017 heeft de eerste grootbank zich aangesloten, waarmee dit

initiatief een breed toegankelijke oplossing voor consumenten is geworden. Na zorgvuldige evaluatie van deze belangrijke vernieuwing, is besloten dit initiatief in 2017 verder te ontwikkelen.

- De toegenomen aandacht voor iemands werkelijke inkomen, komt ook terug bij de **perspectiefverklaring**. Het WEW is betrokken bij dit initiatief (van onder meer Randstadgroep, Vereniging Eigen Huis en Obvion) dat meer flexwerkers toegang biedt tot een hypotheek. In 2017 onderzoeken wij of het WEW een coördinerende rol kan vervullen bij het versneld uitrollen van de perspectiefverklaring.
- Op verzoek van Minister Blok werkt het WEW aan de introductie van een **garantieregeling in Caribisch Nederland**. De overheid wenst dat ook in de Nederlandse gemeenten Bonaire, Sint Eustatius en Saba een regeling, vergelijkbaar met NHG, wordt aangeboden. Wij hebben daarom in 2016 onderzocht hoe een dergelijke regeling op pragmatische wijze kan worden vormgegeven. In 2017 komt deze regeling beschikbaar voor klanten in Caribisch Nederland.

## 2. Zorgdragen voor betaalbaarheid

De stijging van de huizenprijzen in 2016 was goed nieuws voor woningbezitters en gaf een impuls aan het fondsvermogen van het WEW. De stijgende prijzen voorkomen dat huizen 'onder water' komen te staan. De keerzijde is dat de betaalbaarheid van koopwoningen opnieuw onder druk is komen te staan. Vooral voor starters wordt het steeds moeilijker om de koopwoningmarkt te betreden. Vooralsnog heeft de lage rente een gunstige invloed op de betaalbaarheid, maar een koopwoning zal voor bepaalde groepen in onze maatschappij onbereikbaar worden zodra de rente stijgt. Ook zijn er duidelijke regionale verschillen zichtbaar: de grote steden zijn al onbetaalbaar geworden voor starters. Ook voor middeninkomens dreigt uitsluiting als deze trend zich doorzet.

Bovendien moeten starters steeds langer sparen voordat zij een eigen woning kunnen kopen. Een deel van de potentiële kopers komt hierdoor in een lastig parket. Zeker nu de vrije huursector nog onderontwikkeld is.

Ook uit een hele andere hoek komt er druk op de betaalbaarheid. Internationale financiële regelgeving zoals Basel IV en Solvency II hebben de ruimte voor het erkennen van garanties als NHG ingeperkt. Sinds januari 2016 leidt NHG voor verzekeraars die het standaardmodel hanteren niet meer tot kapitaalverlichting. Wat het WEW betreft is dit een kwalijke ontwikkeling, die bovendien geen recht doet aan het feit dat NHG risico's afdekt. Voor lage en middeninkomensgroepen kan het WEW daardoor minder goed de rol spelen die het op de woningmarkt heeft: het betaalbaarder maken van de financiering van koopwoningen. De Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Financiën en ook De Nederlandsche Bank erkennen dit probleem. In antwoord op Kamervragen heeft Minister Dijsselbloem laten weten dat er sprake is van een omissie die hersteld moet worden.

In 2016 volgde het WEW de ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de betaalbaarheid van een eigen woning, en daarmee een vrije keuze tussen huur en koop, op de voet. We hebben daarover vele gesprekken gevoerd met onze stakeholders. Zo zijn we voorbereid op de toekomst, ook als de regelgeving met het oog op consumentenbescherming mogelijkerwijs verder wordt

aangescherpt. Want met de passende, verantwoorde oplossingen die het WEW biedt, kan een koopwoning bereikbaar blijven.

## 3. Kwaliteit van wonen

**Duurzaamheid van wonen** en de kwaliteit van onze omgeving zijn al jaren een belangrijk thema voor het WEW. Dat betekent dat ook financiering voor kwaliteitsverbetering van de woning door het WEW kan worden geborgd. Ten behoeve van energiebesparende voorzieningen kunnen (toekomstige) woningeigenaren tot een LTV van 106% financieren. Onze klanten maken nog weinig gebruik van deze mogelijkheden. Het WEW onderzoekt in 2017 welke belemmeringen klanten of ketenpartners ervaren om de gewenste verduurzaming in gang te zetten.

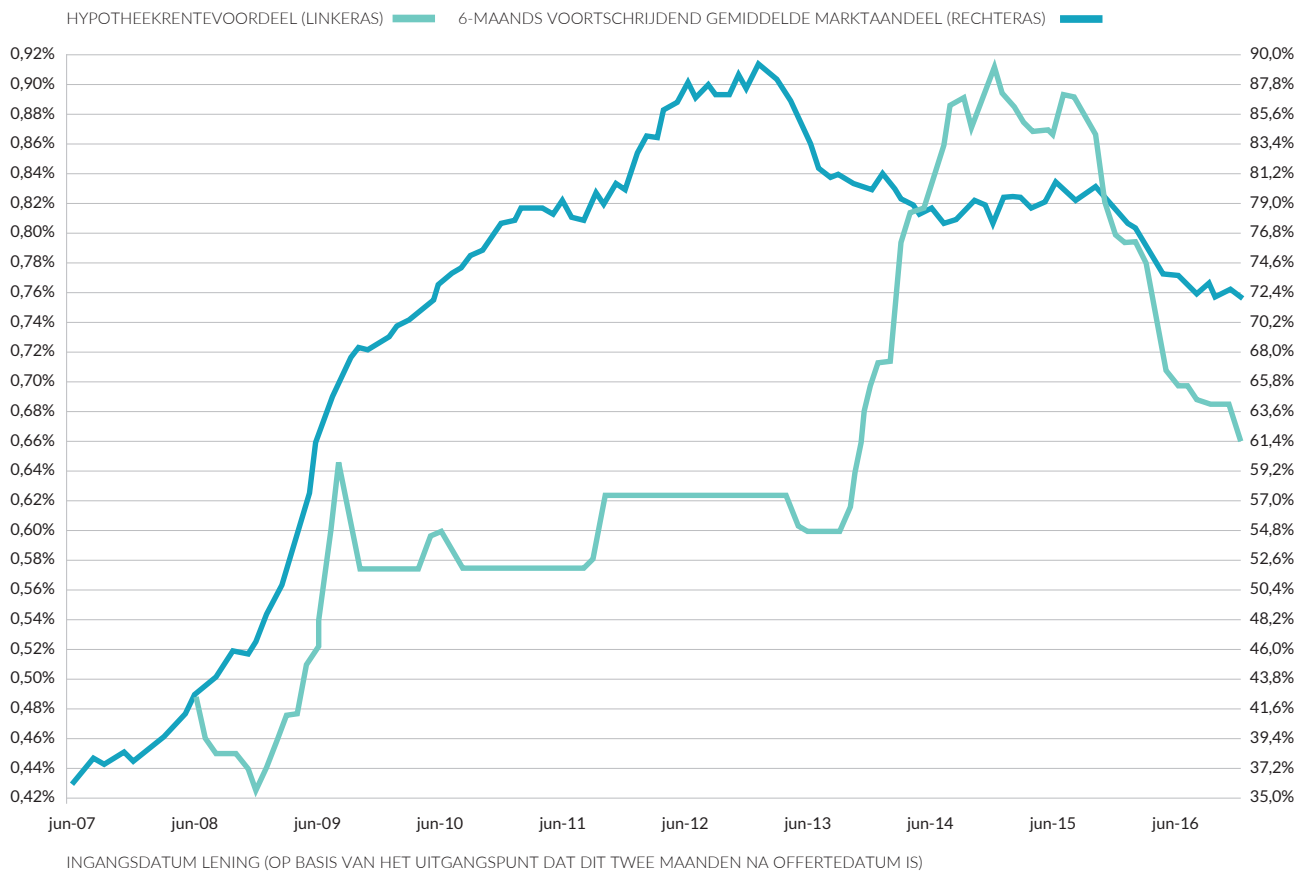
Voor financiering van de aanpak van **funderingsproblemen** is een 'brede werkgroep' opgericht met veel verschillende betrokken partijen. Het WEW participeert in dit initiatief omdat wij de kwaliteit van woningen en de leefomgeving als een belangrijk doel van het instrument NHG zien. De verwachting is dat in 2017 leningen worden verstrekt voor funderingsproblemen vanuit een daarvoor opgericht fonds. Klanten van het WEW kunnen onder voorwaarden financiering mét NHG vanuit dit fonds krijgen.

## 4. Continu verbeteren van dienstverlening

Het WEW richt zich op de continue verbetering van de dienstverlening aan onze klanten via onze ketenpartners. In 2016 ontwikkelden wij een visie op het **verbeteren van het hypotheekacceptatieproces**. Ook introduceerden wij al een aantal verbeteringen. Het verstrekken van een hypotheek met NHG moet voor ketenpartners net zo eenvoudig en efficiënt gaan als een hypotheek zonder NHG. In 2016 is daarom de digitale werkgeversverklaring geïntroduceerd. De werkgeversverklaring is één van de meest foutgevoelige en daardoor tijdrovende onderdelen van het acceptatieproces. Verschillende geldverstekkers hadden behoefte aan een digitale oplossing. In 2017 wordt de visie van het WEW op het verbeteren van het acceptatieproces breder bekend gemaakt. In het eerste kwartaal van 2017 zijn verdere verbeteringen doorgevoerd, zoals de acceptatie van elektronische handtekeningen en van mijnpensioenoverzicht.nl als bewijsstuk voor het toekomstig pensioeninkomen. Hoewel de focus in de woning- en hypotheekmarkt naar de voor-



**GEMIDDELDE VOORDEEL NHG HYPOTHEEKRENTETARIEF VOOR EEN HYPOTHEEK MET MAXIMALE LTV  
NHG MARKTAANDEEL AANKOOP BESTAANDE WONINGEN BINNEN DE KOSTENGRENS**



kant is geschoven, houdt het WEW aandacht voor klanten die in als toetsmoment. Dit werd door alle partijen als het meest klant- betalingsproblemen komen. NHG maakt een koopwoning niet vriendelijk gezien. alleen bij aanschaf betaalbaarder, maar biedt juist ook uitkomst als later sprake is van betalingsproblemen en een dreigende restschuld. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft vervolgens aange- NHG is bij uitstek een instrument dat de woningmarkt kan stimu- geven dat bij de introductie van het zogenoemde ‘bindende aanbod’ leren zonder daarbij de consumentenbescherming uit het oog te op 14 juli 2016 in het hypotheekverstrekingsproces een uniform verliezen. Blijvende aandacht voor het voorkomen van betalings- moment is ontstaan waarop de toetsing op overkreditering moet problemen bij klanten is daarom uiterst belangrijk. Hiertoe hebben plaatsvinden. De AFM heeft hierover gesproken met onder andere wij in 2016 een visie op ‘actief beheer’ opgesteld die is besproken het WEW. Het standpunt van de AFM leidde tot wijzigingen van met verschillende marktpartijen. Samen met de markt bekijken wij de Voorwaarden & Normen van NHG. Dit standpunt is voor 2016 hoe we betalingsproblemen van klanten kunnen voorblijven. Dit in combinatie met een overgangsregeling tot 1 februari 2017 initiatief is goed ontvangen door de markt en wordt in 2017 verder verwerkt. In 2017 wordt een structurele invulling opgesteld. Het uitgerold. WEW is hierover in overleg met het Ministerie van BZK, de Neder- landse Vereniging van Banken en de AFM.

Tot slot stond 2016 in het teken van de implementatie van de **Mortgage Credit Directive (MCD)**. In overleg met geldverstrekkers is bij de introductie van de MCD gekozen voor het ‘bindende aanbod’

## 5. ICT-vernieuwing

In 2016 is het WEW begonnen met een ICT-vernieuwing. Enerzijds sluit het WEW hiermee aan op de snel ontwikkelende wensen van ketenpartners rondom digitalisering en automatisering van de hypotheekketen. Anderzijds kunnen hiermee de vernieuwingen vanuit het WEW snel worden geïmplementeerd.

Het WEW wil hiermee 4 doelen bereiken: een herkenbare bijdrage aan de optimalisering van klantprocessen in de gehele keten; meer zekerheid aan geldverstrekkers over de garantiestelling en status van dossiers; meer slagkracht om productvernieuwingen snel en soepel door te voeren; nog betere invulling van het risicomanagement door intensivering en standaardisering van datastromen tussen marktpartijen en het WEW. Daarom is ervoor gekozen het gehele applicatielandschap te vervangen. In 2016 hebben we de initiatiefase van de ICT-vernieuwing afgerond en zijn we begonnen met de bouw van nieuwe systemen. Deze zullen een bijdrage leveren aan de verbetering van onze klantprocessen en stellen ons in staat adequaat mee te werken aan de digitalisering van de hypotheekmarkt. In december 2016 is in samenwerking met ketenpartners het systeem voor de NHG-toets en het melden van garanties met succes ingevoerd. In 2017 worden de huidige systemen voor Beheer en Back Office definitief vervangen. In samenwerking met ketenpartners zal de communicatie via het NHG-portaal en webservices worden uitgebreid met diverse functionaliteiten.

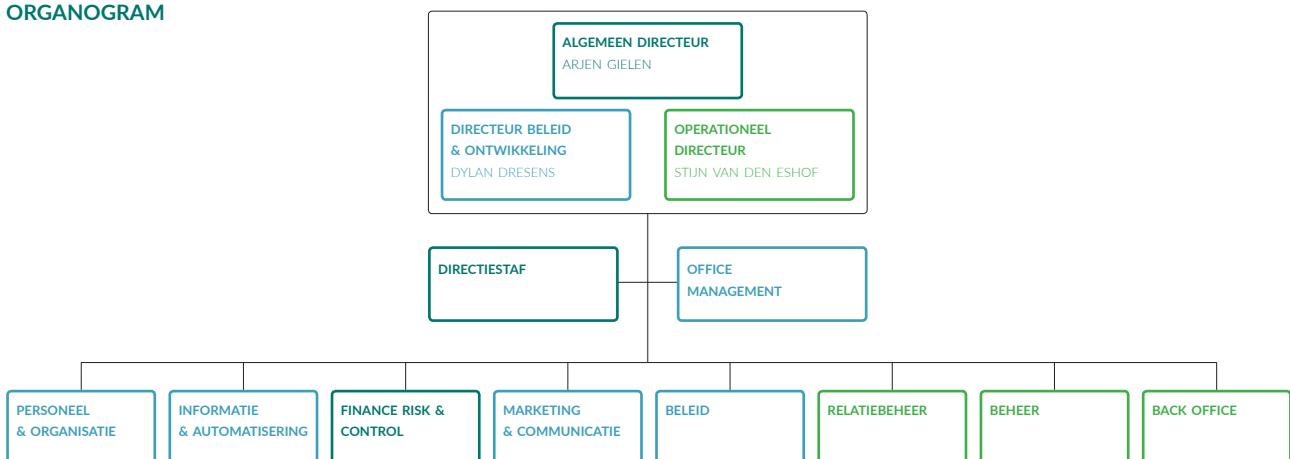
## 1.2.3 Organisatie in 2016

Bouwen aan vernieuwing heeft ook grote gevolgen voor de organisatie. Het WEW is in 2016 verder gegaan op de ingeslagen weg. We worden steeds meer een productontwikkelingsgerichte organisatie. Dat wil zeggen dat we nieuwe manieren zoeken om de dienstverlening te optimaliseren, het NHG-product te verbeteren en vernieuwen, en passende werkwijzen te introduceren. Al doende leren we, zowel over wat werkt in de markt als over hoe wij dat het beste kunnen uitvoeren. In 2016 hebben we een flinke stap gezet in de vorming van een lerende organisatie.

### Personeel vervult een sleutelrol in de vernieuwingsambities van het WEW

De medewerkers van onze organisatie zijn allen betrokken bij de veranderingen die we hebben ingezet. In deze periode van veranderingen is medewerkerstevredenheid voor het WEW een belangrijke maatstaf. We vinden het belangrijk dat het WEW een leuke, inspirerende en leerzame plek is om te werken. Op dit punt blijven we actief met elkaar samenwerken, zowel organisatiebreed als binnen de afdelingen. Uit het jaarlijks uitgevoerde medewerkersbevingsonderzoek blijkt dat medewerkers graag bij de stichting werken. Op een schaal van tien had de overall tevredenheid van medewerkers een score van 7,3 (2015: 7,0). Dit is een resultaat waar wij met het oog op de veranderingen die de organisatie doormaakt zeer tevreden over zijn.

## ORGANOGRAM





“WE ZIJN ALTIJD OP ZOEK  
NAAR NIEUWE MANIEREN OM  
ONZE DIENSTVERLENING  
TE OPTIMALISEREN.”

De personele organisatie bestond op 31 december 2016 uit 71 medewerkers (2015: 67). Het WEW werkt met vaste medewerkers en met een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten. In 2016 zijn 15 (2015: 14) nieuwe medewerkers in dienst getreden en verlieten 11 (2015: 21) medewerkers de organisatie. De gemiddelde leeftijd was 42,8 jaar (2015: 42,6) en het gemiddeld aantal dienstjaren 5,3 (2015: 5,1). In 2016 steeg het ziekteverzuim licht tot 4,1% (2015: 3,8%). De stijging van het verzuim komt vooral voor rekening van het niet-beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien het WEW een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Gecorrigeerd voor langdurig verzuim komen we op een verzuimpercentage van 1,5%.

In 2016 waren de opleidingskosten voor medewerkers € 137.494 (2015: € 106.418). Dit is 3,6% (2015: 2,8%) van de totale loonsom.

### **Nieuwe manier van werken leidt tot meer resultaat en meer werkplezier**

Het WEW bouwt aan de competenties die nodig zijn voor de vernieuwing die is ingezet. Het gaat dan om kennis en vaardigheden van de medewerkers en om werkwijzen die bij een lerende organisatie passen. Sinds 2015 zet het WEW in op een andere manier van werken. Dit ‘Excellent werken’ heeft geresulteerd in nog bewuster (samen)werken op basis van klantprincipes, proces efficiency en een andere inrichting van de organisatie. In 2016 heeft het WEW

bovendien veel geïnvesteerd in de professionele ontwikkeling van onze medewerkers. Ook heeft een belangrijke herijking van de arbeidsvoorwaarden plaatsgevonden om deze in lijn te brengen met de nieuwe competenties die onze doelstellingen ondersteunen. De bijbehorende herijking van het functiehuis van het WEW vindt in het eerste kwartaal van 2017 plaats. Op basis van de inzichten uit het medewerkersbelevingsonderzoek en de ontwikkelingen wordt in 2017 bijzondere aandacht gegeven aan organisatiebrede ontwikkeling van de competenties samenwerken en eigenaarschap. Daarnaast blijven we ons richten op de inzetbaarheid en professionele ontwikkeling van medewerkers.

### **Versterking management om ambities te sturen**

In 2016 is het management van het WEW versterkt om de ambities van de organisatie waar te kunnen maken. De bemensing van het managementteam is per 1 maart 2016 voltooid. Daarnaast is een aantal afdelingen samengevoegd om de effectiviteit en wendbaarheid van de organisatie te vergroten. We zijn in maart 2016 begonnen met een pilot voor de uitbesteding van de regreswerkzaamheden, met als uitgangspunt excellente dienstverlening en de bijbehorende klantprincipes. Dit heeft geresulteerd in de uitbesteding van de regreswerkzaamheden aan Novalink B.V. in Amersfoort. In 2017 geven we nader invulling aan deze succesvolle samenwerking.

### **Constructieve bijdrage van de ondernemingsraad aan de ontwikkeling van de organisatie**

De Ondernemingsraad (OR) is per 1 juli 2016 uitgebreid naar vier leden. De OR heeft positief geadviseerd over de uitbesteding van de regreswerkzaamheden en het project ICT-vernieuwing. Ook heeft de OR ingestemd met het harmoniseren en moderniseren van de arbeidsvoorwaarden van de stichting. De directie dankt de OR voor haar constructieve bijdrage aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

### **We blijven een compacte organisatie**

We willen dat het WEW de compacte organisatie blijft die het al jaren is. Met circa zeventig medewerkers zorgt het WEW voor een vlekkeloze uitvoering van de NHG en een excellente dienstverle-

ning. In 2016 bedroeg het saldo uit exploitatie € 10.488.504 (2015: € 10.344.536). Het WEW bleef daarmee binnen de begroting.

### **1.2.4 Risicobeheer**

Risicobeheer is voor het WEW van essentieel belang. Risicobeheer draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor klanten en garandeert dat het WEW een betrouwbare partner is in de hypotheekketen. Vooral voor de overheid, als borgsteller van de stichting, is gedegen risicobeheer van groot belang. De NHG is voor de overheid een belangrijk instrument voor het stimuleren en behouden van een gezonde woning- en hypotheekmarkt. Het financiële risicobeheer is daarom vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling. Voor de belangrijkste financiële risico's voor het WEW wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het ISAE 3402 assurance rapport.

### **Risicobereidheid**

Het WEW heeft in 2016 gewerkt aan verdere verbetering en uitbreiding van het risicoraamwerk. Ten eerste heeft het WEW samen met de overheid strategische uitgangspunten geformuleerd voor de bereidheid risico's te accepteren en het vermogen deze risico's te nemen. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar een solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid, dat door de directie is vastgesteld en vervolgens door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd. Het beleid is ter informatie aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangeboden. In het beleid staan definities en normen voor de solvabiliteits- en liquiditeitsmaatstaven, wordt aangegeven op welke manier deze maatstaven worden gemonitord en wordt beschreven welke mogelijkheden het WEW heeft om risico's te mitigeren.

Ten tweede heeft het WEW ten behoeve van het volmaken van het risicoraamwerk een uitgebreide risico-inventarisatie uitgevoerd om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het risicoprofiel van de organisatie. Naast financiële risico's zijn ook strategische risico's en niet-financiële risico's opgenomen:

- Met strategische risico's worden in het bijzonder risico's bedoeld die het bedrijfsmodel van de stichting negatief beïnvloeden, bijvoorbeeld politieke ontwikkelingen (vermindering draagvlak voor de NHG), veranderingen in de wet- en regel-





geving of mogelijke sub-optimale beleidskeuzes.

- Niet-financiële risico's zijn doorgaans intern van aard en omvatten risico's waarvoor de stichting in beginsel een geringe risicobereidheid heeft. De risico's die hierbij worden onderscheiden zijn operationeel risico (risico's van de interne organisatie, maar ook modelrisico's, juridische risico's en compliance risico's), integriteitsrisico en reputatierisico. Met name het reputatierisico wordt binnen de stichting gezien als een belangrijke risicofactor, die sterk verbonden is met de andere genoemde risico's.

Het WEW werkt in 2017 het risicoraamwerk verder uit en voert het overeenkomstige governance model door. Hierbij wordt de risicohouding ten aanzien van de geïnventariseerde risico's meer in detail beschreven. Bovendien worden risicomatstaven en -indicatoren vastgesteld voor de relevante risico's en wordt op basis daarvan regulier gemonitord en worden limieten gedefinieerd.

De huidige uitgangspunten voor de risicobereidheid zijn:

- Het garantievermogen is toereikend: de stichting is solvabel en

heeft voldoende garantievermogen om met een hoge mate van zekerheid verliezen te kunnen dragen. Hiervoor is een gestage instroom van borgtochtprovisie van belang.

- De liquiditeitspositie is toereikend: de liquiditeitspositie van de stichting is nu en in de toekomst voldoende om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hiertoe belegt het WEW alleen in obligaties met een laag risicoprofiel (minimaal een AA/Aa rating). Bij eventuele liquiditeitsproblemen kan het WEW een beroep doen op de achtervangovereenkomst met het Rijk, maar het risico daarop wordt geminimaliseerd.
- Er is een geringe risicobereidheid ten aanzien van overige financiële risico's en operationele risico's: het WEW heeft inzicht in de risico's die de stichting loopt en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te beperken door spreiding van de portefeuille, het beperken van het renterisico en het aanhouden van limieten voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert de stichting operationele risico's die voortvloeien uit interne

processen en systemen, zodat de directie in staat is 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 van voornaamste risico's**

Een belangrijke indicator om op te sturen is de kans op een negatief garantievermogen. Ortec Finance schatte in 2016 op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen wordt aangesproken op 2,0% in 2021. Zie hiervoor verder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

### **Geen aanspraak verwacht op achtervang**

In de liquiditeitsprognose 2016-2021 staat dat in deze periode naar verwachting geen beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie. Het fondsvermogen van de stichting zal de komende jaren naar verwachting geleidelijk toenemen naar circa € 1,2 miljard ultimo 2021.

Het fondsvermogen is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die zin toont de stichting net als voorgaande jaren haar meerwaarde voor de meer dan 100.000 gezinnen die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun woning, voor ruim 2.200 gezinnen waarvan de restschuld is kwijtgescholden, voor ruim 200 gezinnen waarvoor in samenwerking met geldverstrekkers woningbehoud is gerealiseerd en voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt. Hiermee blijft het WEW een maatschappelijk relevante meerwaarde bieden die bijdraagt aan een gezonde woningmarkt.

Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt en uitgaand van stabiel overheidsbeleid verwacht het WEW de toekomstige verliezen op te kunnen vangen en de achtervang van het Rijk niet te hoeven aanspreken.

### **Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose**

De borgtochtprovisie, die jaarlijks op 1 januari wordt vastgesteld, is essentieel voor het afdekken van de financiële risico's van zowel

het WEW als het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. Het besluit van de algemeen directeur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vervolgens door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariael 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 het WEW betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt Ortec Finance gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van 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 actuariael onderzoek van juni 2016 paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

Aan de hand van het scenario-analysemodel worden vervolgens de te verwachten verliezen per jaar berekend op basis van de bestaande garanties en de nog te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast wordt de risicodekkende premie voor het komende jaar berekend en 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 in de kans dat de achtervang wordt aangesproken waardoor het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting moeten verstrekken. Naast het reguliere actuariael onderzoek stelt Ortec Finance stressscenario's op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op de achtervang.

### **De borgtochtprovisie**

In 2016 is de borgtochtprovisie voor de consument stabiel gehouden op 1,00%. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,15% voor het Rijk was de beschikbare premie voor het WEW daarmee 0,85%. Met een gelijkblijvende premie leverde de stichting een bijdrage aan de stabiliteit op de woningmarkt en het toegankelijk houden van het voor

veel consumenten belangrijke garantieproduct NHG.

Het actuariel onderzoek van Ortec Finance vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar en de borgtochtprovisie voor het komende jaar. De borgtochtprovisie is de som van:

- de risicodekkende premie;
- een opslag in verband met de exploitatiekosten van het WEW;
- de risicovergoeding voor het Rijk;
- een risico-opslag ter voorkoming van verwatering van het garantievermogen in de tijd.

## Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van het WEW vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. Daarnaast gelden de door de directie vastgestelde beleggingsafspraken met ABN AMRO Bank, ING Bank en Rabobank. De beleggingsportefeuille is gelijk verdeeld over deze drie banken. Er is sprake van een adviesrelatie waarbij wordt belegd na voorafgaande goedkeuring door de stichting.

In het beleggingsstatuut is vastgelegd dat het WEW voor minimaal 50% belegt 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. Het aandeel staatsobligaties met een AAA-rating is sinds juni 2016 onder de 50% gedaald door de downgrade van Finland (3 juni) en Oostenrijk (24 juni) door Moody's. De rating bij S&P was voor beide landen al eerder verlaagd. Om verliesnemingen te voorkomen en het concentratierisico niet te verhogen, heeft het WEW besloten om geen actie te ondernemen om het aandeel AAA obligaties weer op 50% te krijgen. De Raad van Commissarissen wordt bij dergelijke keuzes altijd schriftelijk geïnformeerd.

Ook in 2016 zijn de ontwikkelingen op de financiële markten voortdurend en nauwlettend gevolgd. Hierbij wordt het WEW geadviseerd door een onafhankelijke adviseur die periodiek de beleggingsportefeuille beoordeelt. Naar het oordeel van onze adviseur kan de beleggingsportefeuille gekarakteriseerd worden als een defensieve en evenwichtige portefeuille qua looptijden, spreiding van debi-

teuren en beleggingsrisico's. Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

## Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop van een woning richt het beleid van het WEW zich op het zo veel mogelijk beperken van het verlies. Speerpunten daarbij zijn het voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Dit beleid maakt deel uit van het risicobeheer van het WEW, zodat de risico's voor zowel de stichting als de achtervang van de overheid zoveel mogelijk beperkt en beheersbaar blijven.

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken is het bestrijden 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 de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel 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 of gerealiseerde verliezen als gevolg van relatiebeëindiging, gecontinueerd.

## In control statement

Het WEW heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer, waaronder wordt verstaan het systematisch en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Voor de geïdentificeerde risico's zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd om de onderkende risico's te mitigeren.

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

Het WEW neemt bij het risicobeheer het COSO/ERM-model (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad. Het COSO model is de wereldwijde leidraad als het gaat om het systematisch bena-

deren, inventariseren en mitigeren van risico's. De nadruk ligt op de toereikendheid en effectiviteit van de beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen van de stichting.

De beheersmaatregelen van de stichting zijn gericht op het waarborgen van de richtlijnen van de directie bij de uitvoering van de verschillende operationele en strategische processen. Deze richtlijnen betreffen het beleid, het uitvoeringsbeleid en de maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld. Het WEW toetst systematisch en periodiek de opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen. Tevens wordt hierbij de actualiteit bewaakt.

Jaarlijks publiceert de stichting het ISAE 3402 assurance rapport. Mede in dit kader wordt de werking van de beheersmaatregelen getoetst door de externe accountant. In het assurance rapport wordt ingegaan op de inrichting van processen en de beoogde beheersdoelstellingen, alsmede op beheersmaatregelen in het kader van een verantwoorde besturing en beheersing van de bedrijfsprocessen. Het WEW geeft hiermee inzicht aan de stakeholders in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

### 1.2.5. Vooruitblik 2017 - maatwerk in woonfinanciering

In 2016 is het WEW vol overtuiging begonnen met het vernieuwen van NHG. Want woonfinanciering in Nederland kan en moet beter en het WEW voelt zich vanuit haar missie gehouden daaraan bij te dragen. Het jaar 2016 leerde ons dat we de juiste koers hebben gezet. Dat is inspirerend. We ontmoeten enthousiasme bij klanten, ketenpartners en de overheid over onze koers. Binnen onze muren blijkt hoe uitdagend en tegelijkertijd inspirerend het is om deze koers te varen. Het vernieuwingsproces is pas net begonnen; in 2017 gaat het WEW op volle kracht door.

### Op volle kracht doorgaan met vernieuwen

Steeds meer groepen mensen krijgen door strenge regelgeving geen toegang meer tot een koopwoning. Het WEW draagt vanuit haar rol bij aan de bereikbaarheid van een koopwoning, door extra zekerheid te organiseren waar dat nodig en mogelijk is. Op die manier behouden zoveel mogelijk mensen toegang tot verantwoorde financiering. Voor groepen in de knel richt het WEW zich ook in 2017 op het ontwikkelen van slimme oplossingen. We bouwen voort op de

#### 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 2016 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 Risk & 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, 8 juni 2017

A.M. Gielen, algemeen directeur



in 2016 ontwikkelde NHG-variant voor zzp'ers. Op basis van een evaluatie van deze variant in de eerste helft van 2017, beziet het WEW vervolgens de mogelijkheden om op te schalen.

Maar het WEW ontwikkelt in 2017 nog meer oplossingen. Naast de beoogde oplevering van een hypotheekgarantie voor Caribisch Nederland en de garantstelling voor het Funderingsfonds, gaat het WEW aan de slag voor flexwerkers, ontwikkelen we meer mogelijkheden voor de financiering van een duurzame woningvoorraad en onderzoeken we financieringsmogelijkheden voor woningkwaliteit en woningbehoud voor ouderen.

Daarnaast gaat het WEW in samenwerking met onze ketenpartners volop door met excellente dienstverlening voor onze klanten. In 2017 zet het WEW verdere stappen in het formuleren van standaarden rondom beheer, die door geldverstrekkers marktbreed kunnen worden ingezet. Ook wisselt het WEW actief kennis en expertise uit via opleidingen en trainingen voor de markt. We vullen dit aan met een actieve dialoog over ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, vanuit de motivatie om woonfinanciering beter te laten werken voor meer consumenten.

Ten slotte zet het WEW in 2017 verdere stappen in de digitalisering en automatisering van de hypotheekketen ten behoeve van onze klanten en ketenpartners. Zo maken we met de markt het aanvraagproces voor een hypotheek gemakkelijker, sneller, goedkoper en betrouwbaarder. De in 2016 ingezette ICT-vernieuwing wordt in 2017 afgerond.

## **Maatwerk in woonfinanciering**

Voor het WEW staat 2017 ook in het teken van de politieke wisseling van de wacht. Een nieuw kabinet begint in een periode met economisch de wind in de rug. Dat heeft belangrijke voordelen als het gaat om werkgelegenheid en de koopkracht van mensen, en biedt mogelijkheden om - met behoud van gezonde overheidsfinanciën - echt te investeren. Maar de uitdagingen zijn fors en de wensen begrijpelijkerwijs groot: van defensie tot energietransitie, van ouderenzorg tot onderwijs, van pensioenen tot wonen. Specifiek voor ons werkterrein geldt dat de woningmarkt nog niet gezond is. Vooral het tekortschietende aanbod van woningen van goede kwaliteit en op de juiste plek zal volop aandacht van het nieuwe kabinet vragen.

Het nieuwe kabinet zal keuzes willen maken op het terrein van woonfinanciering. Zowel vanwege de koppeling met financiële stabiliteit, de financiële sector en de macro-economie, als vanwege de bijdrage aan toegang, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen - en daarmee aan een gezonde woningmarkt. Maar ook - omdat juist woonfinanciering ook raakt aan vragen van vermogensopbouw over de levensloop - aan sociale zekerheid, en aan betaalbaarheidsvraagstukken rondom zorg. We verwachten daarom dat de hypotheek onderdeel zal zijn van een bredere agenda dan alleen de toegang tot een eigen woning.

Het WEW constateert in dit licht dat de hypotheekmarkt er nog onvoldoende in slaagt te voorzien in alle nieuwe behoeftes voor passende woonfinanciering waaronder investeringen in de verwerving of verbetering van een woning en financiering van de wens om te kunnen blijven wonen in de eigen woning. Een onderdeel daarvan is de vraag hoe de markt kan werken met de leennormen die sinds enkele jaren in nationale wetgeving zijn vervat en op alle hypothecaire financieringen van toepassing zijn. Hoe kan daarbij recht worden gedaan aan de wensen en noden van klanten? Hoe past dit bij de uitgangspunten van verantwoorde financiering?

Bovendien zullen maatschappelijke wensen die samenhangen met vergrijzing en duurzame ontwikkeling ook forse effecten op de (koop-)woningvoorraad hebben. Hoe worden de benodigde investeringen voor de energietransitie en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad opgebracht en gefinancierd? Wij zien weliswaar volop initiatieven, maar hebben - net als vele anderen - het idee dat er zowel binnen als buiten de bestaande regels meer mogelijk is.

Wat het WEW betreft staat het streven naar meer maatwerk in woonfinanciering centraal, omdat dit het antwoord is op de toenemende neveneffecten van de algemene wet- en regelgeving. Bovendien sluit meer maatwerk aan bij de behoeften van klanten op het gebied van woonwensen en financiële planning in het algemeen. Het is goed dat de overheid generieke regels stelt, maar het werkt ook goed als het maatwerk door de markt wordt vormgegeven. Het WEW kan en wil in deze behoefte aan maatwerk in woonfinanciering voorzien en zet zich daar ook in 2017 vol voor in.



---

**“IN 2016 HEEFT DE RAAD VAN COMMISSARISSEN  
DE DIRECTIE GEVRAAGD EN ONGEVRAAGD MET  
ADVIES BIJGESTAAN.”**



## 2. VERSLAG RVC

---

### 2.1 STATUTAIRE POSITIE

Het WEW heeft een statutaire directie (hierna: de directie) en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft op basis van de statuten van de stichting de verantwoordelijkheid om: "toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de 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. In sommige gevallen moeten deze besluiten daarnaast goedgekeurd worden door de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De Raad van Commissarissen benoemt de directie en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Sinds 1 mei 2014 vormt de heer Drs. A.M. Gielen de directie. Hij bekleedt de functie van algemeen directeur.

### 2.2 CORPORATE GOVERNANCE

De Raad van Commissarissen onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt hierbij vormt de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties (Code Goed Bestuur) van de Handvestgroep Publiek Verantwoord.

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 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 2016 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>F.A.H. van der Heijden</b> plaatsvervangend voorzitter	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
<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>	Benoemd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst	14 augustus 1965
<b>R. Bavelaar</b>	Benoemd door Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. De heer Bavelaar is door Vereniging Eigen Huis per 1 januari 2016 benoemd tot lid van de

Raad van Commissarissen. Vanaf 1 januari 2016 heeft de heer Kroes zitting in de Auditcommissie. Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is daarmee als volgt:

#### ROOSTER MOGELIJKE HERBENOEMING PER 1 JANUARI 2017

Raad van Commissarissen	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)				
		2017	2018	2019	2020	2021
<b>J.W. Remkes</b>	14 februari 2013	H				A
<b>F.A.H. van der Heijden</b>	1 januari 2007			A		
<b>Dr. P.J.G. Tang</b>	15 mei 2011			A		
<b>Drs. J.A. de Die</b>	1 juli 2014		H			
<b>Dr. T.R.P.J. Kroes</b>	1 oktober 2015	H				H
<b>R. Bavelaar RB</b>	1 januari 2016				H	

#### Evenwichtige verdeling van zetels in de Raad van Commissarissen

In 2016 bestond de Raad van Commissarissen uitsluitend uit mannelijke leden. Er was dus geen sprake van een evenwichtige verdeling van de zetels tussen mannen en vrouwen. Aan een evenwichtige verdeling wordt voldaan als ten minste 30% van de zetels is bezet door vrouwen en ten minste 30% door mannen. Bij de vervulling van toekomstige vacatures zal bij gelijke geschiktheid van kandidaten de voorkeur uitgaan naar een vrouw om tot een evenwichtiger verdeling van de zetels te komen.

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 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.

De heer Holla, manager directiestaf en directiesecretaris binnen de stichting, is secretaris van de Raad van Commissarissen.

#### 2.4 AUDITCOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie gevormd, 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 uit de heer Van der Heijden (voorzitter), de heer Kroes (lid) en de heer De Die (lid). De heer Swanink, manager finance, risk & control binnen de stichting, is secretaris van de Auditcommissie.

In 2016 heeft de Auditcommissie zes keer vergaderd: vijf reguliere vergaderingen en één extra vergadering in mei in verband met de voorgenomen ICT-vernieuwing bij het WEW. Voor deze extra vergadering waren alle leden van de Raad van Commissarissen uitgenodigd. Alle leden – ook diegenen die niet aanwezig waren – hebben ingestemd met de benodigde investeringen voor de ICT-vernieuwing.

De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen. In 2016 heeft de Auditcommissie de bespreking in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake:

- de jaarstukken, in aanwezigheid van de accountant
- de ISAE 3402 controle, in aanwezigheid van de accountant
- de managementletter van de accountant (interim-controle), in aanwezigheid van de accountant
- het accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant
- het Controleplan 2016, in aanwezigheid van de accountant
- het actuair onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, in aanwezigheid van Ortec Finance
- de Liquiditeitsprognose 2016-2021
- de Meerjarenbegroting 2017-2022

De Auditcommissie besteedde elke vergadering uitgebreid aandacht aan de voortgang van het ICT- vernieuwingstraject wat het WEW in 2016 in gang heeft gezet. Dit deed de Auditcommissie onder meer door het bespreken van programmarapportages en notities waarin de status is beschreven.

Tegen de achtergrond van de economische ontwikkelingen en marktontwikkelingen is in 2016 onverminderd aandacht besteed

aan de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op positieve beïnvloeding daarvan. Het onderwerp risicomangement is daarom regelmatig als agendapunt aan de orde gekomen in de Auditcommissie.

In 2016 is de externe accountant vaker dan voorheen aanwezig geweest bij vergaderingen van de Auditcommissie. Dit in lijn met de afspraak uit 2015, waarin werd gewezen op de belangrijke maatschappelijke rol die het WEW vervult. De Auditcommissie meent dat de geregelde aanwezigheid van de accountant een goede stap is vanuit het oogpunt van corporate governance.

Ook in 2016 heeft de Auditcommissie op basis van periodieke managementrapportages van de directie de ontwikkelingen gevolgd op het gebied van het beleggingsbeleid en de financiële resultaten. Daarnaast heeft de Auditcommissie aandacht besteed aan het inkoopbeleid van het WEW. Dat heeft geresulteerd in een aangescherpt inkoopbeleid.

## 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie gevormd die de Raad van Commissarissen adviseert over het beloningsbeleid voor de directie en de selectie en benoeming van de directie. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her)benoemingen van de leden van de Raad 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 Peters, HR-manager van het WEW, is secretaris van de commissie.

In 2016 heeft de Remuneratiecommissie tweemaal vergaderd. Daarbij is gesproken over de vernieuwing van het Remuneratiereglement en de behaalde en te behalen resultaten van de directie.

Het remuneratiebeleid is in overeenstemming met de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). Deze is door de minister voor Wonen en Rijksdienst per 1 januari 2013 bij ministeriële regeling op het WEW van toe-



“DE FINANCIERING VOOR  
KWALITEITSVERBETERING VAN  
DE WONING KAN DOOR HET  
WEW WORDEN GEBORGD.”

passing verklaard. Per 1 januari 2015 is vervolgens het wettelijk bezoldigingsmaximum aanzienlijk verlaagd naar € 178.000, waardoor een overschrijding van het bezoldigingsmaximum is ontstaan. De overschrijding zal worden afgebouwd met toepassing van het overgangsrecht van de WNT.

De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, en de pensioentoezeggingen aan de voormalig algemeen directeur worden 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 2016 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur.

Daarnaast vond in 2016 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur of de directeur beleid en ontwikkeling, over actuele ontwikkelingen en de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.



## 2.6.2 Toezicht

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een managementrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de directie en de dagelijkse praktijk van het WEW. Deze rapportage wordt vervolgens tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De directie rapporteert over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's, met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt.

De Raad van Commissarissen wordt door de algemeen directeur en de directiesecretaris geïnformeerd over relevante uitingen van en over het WEW in de media. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie geïnformeerd. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen jaarlijks een gesprek met de Ondernemingsraad.

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

Het is gebruikelijk dat de Raad van Commissarissen eens per jaar een gesprek voert met de externe accountant over het functioneren van het WEW in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder. In 2016 vond dit gesprek plaats tijdens de vergadering van 18 april. 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 in 2016 de volgende besluiten goedgekeurd:

- Het Jaarverslag 2015 van de directie en de jaarrekening 2015. Bij de jaarrekening 2015 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

- De door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2016-2021. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaaris (Ortec Finance) van het WEW.
- 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 in verband met onder meer:
  - de invoering van de Mortgage Credit Directive;
  - de koppeling van de kostengrens aan de gemiddelde koopprijs van woningen;
  - de wijziging van de standaard forfaitaire bijkomende kosten van 6% naar maximale bijkomende kosten van 6%;
  - de BKR-registratie bij restschulden;
  - het digitaliseren van de werkgeversverklaring.
- De door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2017-2022. 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 het WEW.

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft op 10 oktober 2016 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2017.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen het Jaarverslag 2015 van de Raad van Commissarissen vastgesteld en het accountantsverslag 2015 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

## 2.6.4 Advisering aan de directie

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen de directie gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De Raad van Commissa-

rissen richtte zich daarbij vooral op de prioritaire onderwerpen als de mogelijk veranderende regelgeving, het klantperspectief, de ICT-vernieuwing, de uitbesteding van regres, het opzetten van het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid, de doorontwikkeling van het risicomanagement (RAS) en de meerjarenbegroting.

Met betrekking tot de mogelijke veranderende regelgeving spitste het advies van de Raad van Commissarissen zich toe op de invloed van de invoering van Basel IV, Solvency II en een lagere LTV in relatie tot de basisdoelstellingen van het WEW. Bij de bespreking van de doorontwikkeling van het risicomanagement (RAS) waren de gevolgen voor het premiebeleid bij een grote wijziging in het RAS het belangrijkste onderwerp. Bij de bespreking van de organisatiedoelen en de begroting heeft de Raad van Commissarissen vooral ingezoomd op het verband tussen de voorgestelde uitgaven en de organisatiedoelen, en op de relatie van het WEW met de klant. Bij al deze onderwerpen kwamen zowel de inhoudelijke standpunten als de wijze waarop deze zouden moeten worden uitgedragen aan de orde.

## 2.7 EVALUATIE

In 2016 is het functioneren van de Raad van Commissarissen extern geëvalueerd. De evaluatie betrof het functioneren van de Raad van Commissarissen als team, de interactie tussen de Raad van Commissarissen en de directie, de wijze van vergaderen en het functioneren van de voorzitters van de Raad van Commissarissen en de subcommissies. De externe consultant EY heeft deze evaluatie in opdracht van de Raad van Commissarissen uitgevoerd. EY heeft hiervoor met alle commissarissen, de algemeen directeur en de directiesecretaris individuele gesprekken gevoerd. Op basis van deze gesprekken en onder begeleiding van EY heeft de Raad op 8 december 2016 een gezamenlijke zelfevaluatie gehouden. Dit was zowel in aan- als afwezigheid van de algemeen directeur.

De bevindingen heeft EY eind december 2016 gebundeld in een Adviesbrief. De daarin genoemde actiepunten, conclusies en aanbevelingen en de mogelijke vervolgstappen zijn besproken in de eerste vergadering van de Raad van Commissarissen in 2017. Het beeld dat de Raad van Commissarissen heeft is kritisch positief, zodat de Raad van Commissarissen ook 2017 met vertrouwen tegemoet ziet. In 2017 zal een beperktere interne evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsvinden.



### 3. JAARREKENING 2016

---



### 3.1 BALANS (NA RESULTAATTOEWIJZING)

#### ACTIVA

(in euro's)	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	3.041.846	2.943.306
Installaties en apparatuur	3.7.1	27.452	40.049
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	1.981.510	1.267.569
		5.050.808	4.250.924
<b>Financiële vaste activa</b>			
Beleggingen	3.7.1	856.123.871	762.808.106
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>861.174.679</b>	<b>767.059.030</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Voorraad woningen	3.7.2	2.116.630	3.144.850
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3.7.2	24.365.380	20.985.369
Overlopende activa	3.7.2	17.427.591	22.409.291
		41.792.971	43.394.660
Liquide middelen	3.7.2	121.618.918	143.320.033
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>165.528.519</b>	<b>189.859.543</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.026.703.198</b>	<b>956.918.573</b>

**PASSIVA**

(in euro's)	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
<b>GARANTIEVERMOGEN</b>			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.2	740.899.372	672.377.443
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.2	229.489.838	216.686.398
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.2	9.347.576	9.515.816
		<b>979.736.786</b>	<b>898.579.657</b>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>			
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
Schulden aan leveranciers	3.7.3	388.835	1.043.221
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.3	360.826	291.669
Overlopende passiva	3.7.3	46.216.751	57.004.026
		<b>46.966.412</b>	<b>58.338.916</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.026.703.198</b>	<b>956.918.573</b>

## 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2016	Realisatie 2015
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<b>Baten</b>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	166.722.564	207.700.731
Baten uit beleggingen	3.8.2	17.771.735	20.085.820
Baten in- en verkoop woningen		114.433	98.751
Regres	3.8.3	8.838.581	10.432.728
		193.447.313	238.318.030
<b>Lasten</b>			
Kosten regres		2.300.819	387.381
Kosten in- en verkoop woningen		356.459	353.328
Kosten intensief beheer		1.206.310	2.960.688
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	97.938.092	143.784.203
		101.801.680	147.485.600
<b>SALDO UIT ACTIVITEITEN</b>		<b>91.645.633</b>	<b>90.832.430</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<b>Baten</b>			
	3.8.5	72.604	51.212
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	3.8.6	6.786.840	6.443.584
Huisvestingskosten	3.8.7	179.086	164.812
Kantoorkosten	3.8.7	159.736	183.451
Afschrijvingskosten	3.8.7	448.300	766.668
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	395.237	366.811
Automatiseringskosten	3.8.7	1.305.927	1.134.614
Organisatiekosten	3.8.7	855.508	757.717
Communicatiekosten	3.8.7	168.477	154.106
Raad van Commissarissen	3.8.7	94.010	86.008
Exploitatie intensief beheer	3.8.7	-	163.158
Strategische ambities	3.8.7	167.987	174.819
		10.561.108	10.395.748
<b>SALDO UIT EXPLOITATIE</b>		<b>-10.488.504</b>	<b>-10.344.536</b>
<b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>		<b>81.157.129</b>	<b>80.487.894</b>

### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)	Ref.	2016	2015
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>			
Saldo baten en lasten	3.2	81.157.129	80.487.894
<b>Aanpassingen voor:</b>			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	623.574	766.668
Terugname afwaardering materiële vaste activa	3.7.1	-175.274	-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	95.076	2.085
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.2	1.625.093	3.492.006
<b>Veranderingen in werkkapitaal:</b>			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	2.629.910	-1.544.334
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	-11.372.503	3.706.814
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>74.583.005</b>	<b>86.911.133</b>
<b>AF: KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investerings in materiële vaste activa	3.7.1	-1.343.262	-649.854
Aankopen beleggingen	3.7.1	-198.029.759	-134.213.090
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	103.088.901	71.528.243
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-96.284.318</b>	<b>-63.334.701</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>-21.701.115</b>	<b>23.576.432</b>
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	121.618.918	143.320.033
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	143.320.033	119.743.601
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>-21.701.115</b>	<b>23.576.432</b>

## 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

### 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 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 klant en verliesbeperking verantwoord.

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

Baten uit in- en verkoop woningen worden verantwoord op het moment van de economische overdracht van de desbetreffende woning. Kosten van energie, verzekeringen en de vereniging van eigenaren worden 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 waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde wordt bepaald met behulp van de actieve markt. De bedrijfswaarde wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen.

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

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 beleggings-

statuut, 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.



“DE BUFFER IS INMIDDELS  
VERHOOGD EN ER ZIJN  
GOEDE AFSPRAKEN  
GEMAAKT OVER EEN  
SOLVABILITEITSRAAMWERK  
VOOR HET WEW.”

### 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 2016 ruim gehouden (9,1%) en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt.

De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 5,9 jaar (2015: 5,1 jaar). De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt 5,52 (2015: 4,69). De effectieve rentevoet van

de obligatieportefeuille bedraagt -0,10% (2015: 0,20%). 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
2017	98.846.371
2018-2022	438.666.125
2023-2027	311.741.957
2028-2031	78.744.457
<b>Totaal</b>	<b>927.998.910</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 achtervangovereenkomsten heeft gesloten met het Rijk en met de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties die zijn verstrekt vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 2.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties 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	Prijsinflatie
2016	3,5%	6,5%	1,5%	0,30%
2017	3,0%	6,3%	1,7%	1,00%
2018	2,5%	6,2%	2,0%	1,25%
2019	2,0%	6,1%	2,0%	1,50%
2020	2,0%	5,8%	2,0%	1,75%
2021	2,0%	5,5%	2,0%	2,00%

\* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2016 opgestelde Liquiditeitsprognose 2016-2021 is het thans de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. Dit is voornamelijk een gevolg van gunstige conjuncturele omstandigheden waardoor de door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk zullen dalen.

De kans dat het garantievermogen in het zesde jaar van de liquiditeitsprognose toereikend is, wordt door Ortec Finance geschat op 98,0% (2015: 84,7%).

### 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: 7,2%) en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (huidige niveau: 7,1%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (huidige niveau: 34,5%). Het niveau van 7,2% per individuele debiteur met een Aa/AA rating wordt verklaard door de downgrading van de Finse en de Oostenrijkse staat van Aaa/AAA naar Aa1/AA+, het niveau wordt op termijn door lossingen teruggebracht naar 5%.

## 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 2016 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2016	4.654.290	217.890	5.982.658	10.854.838
Investerings	-	7.859	1.335.403	1.343.262
Desinvesteringen	-	-14.388	-531.360	-545.748
<b>Aanschafwaarde 31-12-2016</b>	<b>4.654.290</b>	<b>211.361</b>	<b>6.786.701</b>	<b>11.652.352</b>
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1-1-2016	1.710.984	177.841	4.715.090	6.603.915
Afschrijvingen	76.734	20.456	526.384	623.574
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-175.274	-	-	-175.274
Desinvesteringen	-	-14.388	-436.283	-450.671
<b>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31-12-2016</b>	<b>1.612.444</b>	<b>183.909</b>	<b>4.805.191</b>	<b>6.601.544</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2016</b>	<b>3.041.846</b>	<b>27.452</b>	<b>1.981.510</b>	<b>5.050.808</b>
Boekwaarde 31-12-2015	2.943.306	40.049	1.267.569	4.250.924

Periodiek wordt gezien of de marktwaarde van het kantoorpand nog overeenstemt met de boekwaarde. Dit is in december 2016 gedaan aan de hand van een uitgevoerde taxatie door een makelaar. Uit deze taxatie is gebleken dat de marktwaarde van het pand per 31 december 2016 hoger was dan de boekwaarde. Op grond hiervan is in 2016 een bedrag van € 175.274 teruggenomen van de in eerdere jaren verwerkte

afwaardering. De cumulatieve afwaardering op de kantoorpanden bedraagt daarmee € 691.626 (2015: € 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)	2016	2015
Waarde per 1 januari	762.808.106	703.615.265
Aankopen	198.029.759	134.213.090
Verkopen en lossingen	-103.088.901	-71.528.243
Mutatie amortisatie	-1.625.093	-3.492.006
Waarde per 31 december	856.123.871	762.808.106

In 2016 is door de stichting één obligatie voor een totaal bedrag van € 12.120.435 verkocht.



In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2016 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	386.897.088	365.219.116	368.748.574	42,38	6,24	2,84%	2,00%
Staatsobligaties Aa/AA	214.316.058	196.071.402	200.224.057	23,48	4,52	2,51%	2,51%
Niet-staatsobli- gaties Aaa/AAA	164.268.264	155.122.077	157.254.977	18,00	5,39	1,47%	2,03%
Niet-staatsobli- gaties Aa/AA	147.361.664	139.711.276	141.163.514	16,14	5,20	2,16%	2,63%
Totaal 31-12- 2016	912.843.074	856.123.871	867.391.122	100,00	5,52	2,41%	2,23%

Het rendement op basis van de amortisatiewaarde is 2,23% (2015: 2,63%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2016 behaalde rendement op basis van de amortisatiewaarde 1,99% (2015: 2,40%).

Het rendement op de obligaties op basis van marktwaaarde is 2,41% (2015: 0,74%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2016 behaalde rendement op basis van marktwaaarde 2,11% (2015: 0,70%). Het verschil in rendement ten opzichte van 2015 wordt verklaard door de ontwikkeling van de rente; in 2015 was er sprake van een ongeveer gelijkblijvende

rente terwijl de rente in 2016 is gedaald.

In verband met de downgrade van de Oostenrijkse en de Finse staat in juni 2016 is het aandeel Aaa/AAA staatsobligaties gedaald tot onder de 50%. In overleg met de Raad van Commissarissen is besloten deze Aa1/AA+ staatsobligaties aan te houden en niet te streven naar 50% Aaa/AAA staatsobligaties.

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.

	2016		2015	
	In euro's	Aantallen	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	3.144.850	37	3.414.648	44
Aankoop woningen	1.248.800	13	2.350.000	32
Verbeteringskosten	51.699	-	95.031	-
Verkoop woningen	-2.328.719	-26	-2.714.829	-39
Stand per 31 december	2.116.630	24	3.144.850	37

#### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren regres	19.873.634	17.331.709
Debiteuren borgtochtprovisie	4.451.163	3.641.380
Overige debiteuren	40.583	12.280
Stand per 31 december	24.365.380	20.985.369

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 234.617.901 (2015: € 213.908.670) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 214.744.267 (2015: € 196.576.961).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 192.341.303 (2015: € 154.768.940) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen tussen 28 en 30 december 2016 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2017 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)	31-12-2016	31-12-2015
Nog te ontvangen rente beleggingen	10.797.512	11.547.522
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	6.194.000	9.593.000
Overige overlopende activa	436.079	1.268.769
Stand per 31 december	17.427.591	22.409.291

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2016 waarvan de melding in 2017 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 € 121.618.918 aan liquide middelen is € 85.972.629 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen, waarvan € 30.017.500 bestemd is voor de afdracht aan het Rijk voor in 2016 ontvangen garantiemeldingen.

## Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2015 en 2016 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteitsverbetering	In- en verkoop woningen	Totaal 2016	Totaal 2015
Vermogen per 1 januari	672.377.443	216.686.398	9.515.816	898.579.657	818.091.763
Saldo baten en lasten	68.521.929	12.803.440	-168.240	81.157.129	80.487.894
Vermogen per 31 december	740.899.372	229.489.838	9.347.576	979.736.786	898.579.657

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.

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)	31-12-2016	31-12-2015
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	293.259	286.696
Huisvestingskosten	277	1.775
Kantoorkosten	2.702	1.620
Normerings- en beleidskosten	12.813	65.342
Automatiseringskosten	40.536	58.932
Automatisering investeringen	124.994	-
Organisatiekosten	88.380	50.666
Communicatiekosten	3.803	14.285
Raad van Commissarissen	6.649	9.419
Intensief beheer exploitatie	281	281
	<b>573.694</b>	<b>489.016</b>
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen geldverstrekkers	-	29.815
Nog te betalen kosten tools preventief en intensief beheer	112.136	448.841
Nog te betalen kosten regres	715.344	-
Nog te betalen kosten beleggingen	142.997	29.824
Nog te betalen verliesdeclaraties	14.655.080	29.074.640
Af te dragen borgtochtprovisie Rijk	30.017.500	26.931.890
	<b>45.643.057</b>	<b>56.515.010</b>
Totaal overlopende passiva	<b>46.216.751</b>	<b>57.004.026</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 2016.

De post af te dragen borgtochtprovisie Rijk betreft de risicovergoeding die wordt betaald aan het Rijk ter dekking van het risico van de achtervang. De per balansdatum aan het Rijk af te dragen risicovergoeding bedraagt 0,15% van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2016 geregistreerde garanties.

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 € 193,2 miljard (2015: € 187,2 miljard).

Na balansdatum zijn circa 3.800 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,6 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 700 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard.

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 193,9 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 € 158,5 miljard (2015: € 152,1 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 31-12-2016	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.023	3.527,3	34.682	2.773,8	31	1,9	325,9	9.310	425,7
1996	60.281	5.296,1	47.115	4.133,6	62	4,4	492,1	13.104	666,0
1997	56.280	5.317,6	43.153	4.076,6	68	5,4	499,7	13.059	735,9
1998	57.194	5.808,6	42.425	4.318,0	83	6,7	567,5	14.686	916,4
1999	58.766	6.499,5	43.085	4.796,0	129	12,9	618,3	15.552	1.072,3
2000	62.175	7.592,7	48.744	5.982,6	346	38,6	489,4	13.085	1.082,1
2001	58.383	7.589,9	45.745	5.976,7	765	92,1	428,3	11.873	1.092,8
2002	51.733	7.196,8	38.677	5.407,1	1.040	133,5	434,4	12.016	1.221,8
2003	62.057	9.516,4	39.290	6.005,8	1.573	227,2	843,7	21.194	2.439,7
2004	77.526	12.220,2	45.118	7.086,0	2.264	341,9	1.136,8	30.144	3.655,5
2005	76.468	12.607,6	34.792	5.669,2	2.451	387,7	1.492,5	39.225	5.058,2
2006	64.981	11.044,9	23.109	3.823,8	1.957	335,5	1.368,8	39.915	5.516,8
2007	56.331	9.729,4	16.845	2.757,6	2.192	386,3	1.048,1	37.294	5.537,4
2008	64.013	10.954,5	16.470	2.650,1	3.450	599,7	990,1	44.093	6.714,6
2009	75.974	13.530,6	15.822	2.591,7	3.794	678,8	1.085,0	56.358	9.175,1
2010	106.590	20.025,6	17.342	2.853,1	3.540	673,0	1.561,1	85.708	14.938,4
2011	104.058	19.440,8	14.072	2.121,0	2.695	505,2	1.279,3	87.291	15.535,3
2012	100.177	17.808,5	9.841	1.550,1	1.214	212,6	942,4	89.122	15.103,4
2013	92.223	15.444,4	6.797	1.015,3	433	70,2	881,3	84.993	13.477,6
2014	111.303	18.328,2	3.901	598,6	128	19,5	832,7	107.274	16.877,4
2015	123.374	20.443,8	1.526	223,1	49	5,7	644,1	121.799	19.570,9
2016	108.878	17.849,4	144	19,2	3	0,4	185,9	108.731	17.643,9
<b>Totaal</b>	<b>1.672.788</b>	<b>257.772,8</b>	<b>588.695</b>	<b>76.429,0</b>	<b>28.267</b>	<b>4.739,2</b>	<b>18.147,4</b>	<b>1.055.826</b>	<b>158.457,2</b>



## Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van € 34,7 miljard (2015: € 35,1 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	Gegarandeerd vermogen 31-12-2016	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,5	34	3,2	1	0,1	0,4	14	0,8
2000	166	12,2	133	9,9	0	0	0,7	33	1,6
2001	219	17,7	152	12,5	0	0	1,5	67	3,7
2002	257	22,5	179	16,7	0	0	1,5	78	4,3
2003	8.482	1.072,7	5.235	668,3	42	5,4	102,3	3.205	296,7
2004	18.915	2.518,6	10.611	1.435,8	136	21,7	253,1	8.168	808,0
2005	35.462	5.076,7	14.955	2.147,5	268	43,8	647,8	20.239	2.237,6
2006	57.646	8.655,5	18.310	2.745,8	361	63,6	1.161,3	38.975	4.684,8
2007	34.648	5.205,5	9.400	1.386,2	252	42,5	614,9	24.996	3.161,9
2008	20.628	2.889,3	5.167	678,8	216	34,6	284,1	15.245	1.891,8
2009	21.957	3.257,1	4.082	592,3	176	29,9	292,1	17.699	2.342,8
2010	24.027	3.855,4	3.423	547,8	225	41,3	317,4	20.379	2.948,9
2011	32.786	5.513,7	4.077	684,6	265	50,3	374,4	28.444	4.404,4
2012	22.132	3.739,5	2.419	408,6	89	17,0	203,2	19.624	3.110,7
2013	13.646	2.249,2	1.096	179,5	30	4,9	131,8	12.520	1.933,0
2014	11.260	1.827,9	484	81,2	7	1,2	84,4	10.769	1.661,1
2015	19.131	3.231,0	364	64,4	2	0,2	100,9	18.765	3.065,5
2016	14.370	2.218,1	29	4,9	1	0	25,1	14.340	2.188,1
<b>Totaal</b>	<b>335.781</b>	<b>51.367,1</b>	<b>80.150</b>	<b>11.668,0</b>	<b>2.071</b>	<b>356,5</b>	<b>4.596,9</b>	<b>253.560</b>	<b>34.745,7</b>

## Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 2.035.360 (2015: 1.365.603). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 1.161.629 (2015: € 1.088.257) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- de contracten met Solvinity in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur;
- het contract met Appronto in verband met de nieuwe ICT omgeving;
- 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 Zetacom in verband met de telefooncentrale;
- 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 in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2016 gespecificeerd.

Te betalen	In euro's
Binnen 1 jaar	1.161.629
Tussen 1 jaar en 5 jaar	873.731
<b>Totaal te betalen</b>	<b>2.035.360</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)	2016	2015
Aankoop woningen	175.446.457	202.457.533
Af: Afdracht Rijk aankoop woningen	26.692.196	23.097.816
Kwaliteitsverbetering	21.293.607	32.175.088
Af: Afdracht Rijk kwaliteitsverbetering	3.325.304	3.834.074
<b>Totaal</b>	<b>166.722.564</b>	<b>207.700.731</b>

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2017 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2016. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum

van de lening in 2016. Van de borgtochtprovisie van 1,00% wordt 0,15 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang.

De lagere baten uit borgtochtprovisie worden veroorzaakt door een lager aantal garanties.

### 3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2016	2015
Couponrente obligaties	21.984.551	22.645.008
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	835.275	419.708
Amortisatie	-4.745.718	-3.355.956
Rente liquide middelen	195.513	633.303
Kosten beleggingen	-497.886	-256.243
<b>Totaal</b>	<b>17.771.735</b>	<b>20.085.820</b>

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door een lagere gemiddelde couponrente op de obligaties in portefeuille, een lagere rente op liquide middelen en een hogere amortisatie als gevolg van aankopen van obligaties op een koers boven pari door de lage rentestand in 2016.

### 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)	2016	2015
Ontvangen uit regres	5.985.686	6.215.184
Ontvangen uit betalingsachterstanden	270.211	628.660
Mutatie regresdebiteuren	2.582.684	3.588.884
<b>Totaal</b>	<b>8.838.581</b>	<b>10.432.728</b>

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van tot en met 2016 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 2016 een bedrag van € 270.211 verantwoord.

### 3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2016	2015
Aankoop woningen	90.600.495	134.782.561
Kwaliteitsverbetering	7.337.597	9.001.642
<b>Totaal</b>	<b>97.938.092</b>	<b>143.784.203</b>

Bij het bepalen van de lasten uit verliesdeclaraties is rekening gehouden met in 2017 te ontvangen verliesdeclaraties welke betrekking hebben op de verkoop van een woning waarvan de verkoopdatum in 2016 ligt. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2016 rekening gehouden met een gemiddelde indientermijn van verliesdeclaraties van 22 werkdagen en een gemiddeld uit te keren verliesbedrag van € 33.200 per gehonoreerde verliesdeclaratie. Het lagere bedrag in 2016 laat zich verklaren door een lager aantal verliesdeclaraties als gevolg van de afname van het aantal onvermijdelijke verkopen met verlies door de zich verder herstellende woningmarkt.

### 3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2016	2015
Bijdrage administratiekosten	9.408	6.724
Toetsingen	-	100
Documentatiemateriaal	1.280	1.345
0900-informatielijn	8.611	7.143
Letters of comfort	52.500	35.382
Overige opbrengsten	805	518
<b>Totaal</b>	<b>72.604</b>	<b>51.212</b>

De totale exploitatiebaten zijn in 2016 hoger dan in 2015. Het verschil ten opzichte van 2015 laat zich voornamelijk verklaren door hogere baten in verband met de afgifte van letters of comfort.

### 3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2016 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 65,8 (2015: 62,1). 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.

	2016	2015
Directie	3,0	3,8
Office Management	3,8	3,1
Marketing & Communicatie	7,4	4,9
Beleid	7,7	6,8
Directiestaf	2,7	3,8
Finance Risk & Control	7,6	6,5
Personeel & Organisatie	2,0	0,8
ICT	5,9	4,9
Back Office	13,3	11,3
Beheer	11,4	15,2
Relatiebeheer	1,0	1,0
<b>Totaal</b>	<b>65,8</b>	<b>62,1</b>

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2016	2015
Salarissen	3.932.334	3.821.043
Sociale lasten	582.813	537.878
Pensioenlasten	724.818	639.125
Uitzendkrachten	804.335	818.081
Overige personeelskosten	742.540	627.457
<b>Totaal</b>	<b>6.786.840</b>	<b>6.443.584</b>

De totale personeelskosten zijn in 2016 hoger dan in 2015. Dit laat zich voornamelijk verklaren door:

- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,0% per 1 januari 2016;
- de harmonisering van de arbeidsvoorwaarden van de medewerkers met onder andere een eenmalige afkoop van de leeftijdsdagen en een eenmalige uitkering van 1,8% voor de medewerkers die reeds in dienst waren op 30 september 2012;
- advies en implementatiekosten in het kader van de harmonisatie van de arbeidsvoorwaarden van de medewerkers;
- advieskosten in het kader van de overgang van medewerkers als gevolg van de uitbesteding van de regresactiviteiten.

### 3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2016	2015
Huisvestingskosten	179.086	164.812
Kantoorkosten	159.736	183.451
Afschrijvingskosten	448.300	766.668
Normerings- en beleidskosten	395.237	366.811
Automatiseringskosten	1.305.927	1.134.614
Organisatiekosten	855.508	757.717
Communicatiekosten	168.477	154.106
Raad van Commissarissen	94.010	86.008
Exploitatie intensief beheer	-	163.158
Strategische ambities	167.987	174.819
<b>Totaal</b>	<b>3.774.268</b>	<b>3.952.164</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2016 hoger dan in 2015. De verschillen per onderdeel laten zich voornamelijk verklaren door:

- lagere afschrijvingskosten als gevolg van het gedeeltelijk terugnemen van afwaarderingen in voorgaande jaren op de kantoorpanden;
- hogere automatiseringskosten als gevolg van het in 2016 inge-

zette ICT vernieuwingstraject;

- hogere organisatiekosten in verband met een uitgevoerd onderzoek naar de fiscale status van het WEW;
- lagere kosten intensief beheer omdat deze in 2015 eenmalig hoger waren als gevolg van de ontwikkeling van de Gedragslijn Intensief Beheer 2.0.

### 3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke

accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers (PwC) gespecificeerd.

(in euro's)	PwC Accountants N.V.	PwC overig	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	60.330	-	60.330
Andere controleopdrachten	55.479	-	55.479
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	98.303	98.303
Andere niet-controlediensten*	-	1.748	1.748
<b>Totaal 2016</b>	<b>115.809</b>	<b>100.051</b>	<b>215.860</b>
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>

\* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

### 3.8.9 Begroting exploitatie 2016

In de Meerjarenbegroting 2016-2021 is voor 2016 uitgegaan van een bedrag van € 43.300 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2016 € 29.304 hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2016-2021 is voor 2016 uitgegaan van een bedrag van € 11.357.300 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2016 € 796.192 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2016-2021 is voor 2016 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 11.314.000 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2016 € 825.496 minder negatief was dan begroot.

### 3.8.10 WNT verantwoording 2016

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.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor het WEW is € 179.000 (2015: € 178.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of de omvang van het dienstverband.



## Directie

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de beloning van de directieleden gespecificeerd overeenkom-

stig de richtlijnen terzake van de Minister van BZK in het kader van de WNT.

	A.M. Gielen	D. Dresens	S. van den Eshof-Groot
Functie	Algemeen directeur	Directeur beleid en ontwikkeling	Directeur operations
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
<b>Bezoldiging in euro's</b>			
Vaste beloning	160.000	157.122	143.104
Verrekening vakantie-uren	-	5.835	-2.683
Werkgeversbijdrage premies vrijwillige sociale verzekeringen	2.412	2.356	2.079
Loon in natura	189	-	-
Terbeschikkingstelling auto	7.946	4.549	3.481
Pensioenpremies	34.831	25.982	22.639
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>205.378</b>	<b>195.844</b>	<b>168.620</b>
Totale bezoldiging 2015	205.875	190.481	164.998

Op de totale bezoldiging van de heer Gielen en de heer Dresens is de overgangsregeling van de WNT van toepassing. De bezoldiging van de heer Dresens is in 2016 hoger dan in 2015 als gevolg van de

verrekening van meer vakantie-uren en als gevolg van een reeds in 2014 afgesproken salarisverhoging per 1 januari 2016.

	K.J.R. Schiffer
Functie	Voormalig algemeen directeur
Duur dienstverband in 2016	-
Omvang dienstverband	-
<b>Bezoldiging in euro's</b>	
Pensioenpremies	127.653
<b>Totaal pensioenpremies 2016</b>	<b>127.653</b>
Totaal pensioenpremies 2015	97.375

De pensioenpremies voor de voormalig directeur betreffen de in 2016 afgedragen premies voortvloeiend uit pensioentoezeggingen die in 2001 en 2007 zijn gedaan en die nader zijn ingevuld in 2012.

op het voormalig dienstverband en betalingen die samenhangen met einde dienstverband. Wel is vastgesteld dat, ongeacht het karakter, de betalingen onder het overgangsrecht van de WNT vallen omdat het gaat om uitvoering van toezeggingen uit het verleden.

Deze betalingen aan de pensioenverzekeraar zijn achteraf administratief niet meer exact te splitsen in bedragen die betrekking hebben

In 2017 zal nog een laatste premieafdracht plaatsvinden.

## Foutherstel jaarrekening 2014

De afspraken uit 2001 en 2007 maakten vervroegde uittreding op 59-jarige leeftijd mogelijk. In verband hiermee is een reservering opgenomen en toegelicht in de jaarrekening 2011 onder voorziening pensioenen. Het bedrag was aanvankelijk bedoeld voor de aankoop van een tijdelijk pensioen (stamrechtuitkering), maar dat was fiscaal niet meer toegestaan. Om deze verplichting gestand te doen is

daarom in 2014 € 544.453 uitbetaald aan de heer Schiffer.

Deze betaling bij beëindiging van het dienstverband in 2014 ten laste van de voorziening is, naar nu is geconstateerd, abusievelijk buiten de WNT-verantwoording gebleven. De betaling valt onder het overgangsrecht van de WNT.

## Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2016 een bedrag van in totaal € 79.216 (2015: € 77.933) inclusief BTW ten laste van de stichting gekomen.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2015 en 2016 betaalde bedragen exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Functie	Duur in 2016	Vergoeding 2016	Toepasselijk WNT maximum 2016	Vergoeding 2015
J.W. Remkes	Voorzitter	12 maanden	17.266	26.850	17.266
F.A.H. van der Heijden	Plaatsvervangend voorzitter	12 maanden	11.570	17.900	10.569
R. Bavelaar**	Lid	12 maanden	8.722	17.900	-
Drs. J.A. de Die	Lid	12 maanden	8.722	17.900	8.722
Dr. T.R.P.J. Kroes*	Lid	12 maanden	8.722	17.900	2.180
Dr. P.J.G. Tang	Lid	12 maanden	10.235	17.900	7.676

\* De heer Kroes is benoemd op 1 oktober 2015, de vergoeding 2015 heeft daarom betrekking op een periode van 3 maanden.

\*\* De heer Bavelaar is benoemd per 1 januari 2016.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 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 2016 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 2016 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Onbelaste reiskosten
J.W. Remkes	-
F.A.H. van der Heijden	231
R. Bavelaar	-
Drs. J.A. de Die	-
Dr. T.R.P.J. Kroes	-
Dr. P.J.G. Tang	-

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2016 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

De Jaarrekening 2016 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 8 juni 2017

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. OVERIGE GEGEVENS

---

### 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

### 4.2 Resultaatverdeling 2016

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2016 bedraagt € 81.157.129. 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	148.754.261	17.968.303	-	166.722.564
Regres	6.014.741	523.021	-	6.537.762
Rendement beleggingen	13.330.761	4.260.931	180.043	17.771.735
Verliesdeclaraties	-90.600.495	-7.337.597	-	-97.938.092
Inkoop woningen	-	-	-242.026	-242.026
Intensief beheer	-1.109.805	-96.505	-	-1.206.310
Saldo uit exploitatie	-7.867.534	-2.514.713	-106.257	-10.488.504
<b>Totaal</b>	<b>68.521.929</b>	<b>12.803.440</b>	<b>-168.240</b>	<b>81.157.129</b>

### 4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2016.





## 5. OVER DE STICHTING

---

### 5.1 Oprichting

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179), is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer Mr. J.F. Visser en de heer Drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van het WEW.

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

### 5.2 Juridisch Kader

Het WEW is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

De NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie het WEW een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van het WEW en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen. De voorwaarden & normen behoeven de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 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 het WEW 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 het WEW 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 het WEW 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 het WEW als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat het WEW geen bestuursorgaan is, omdat het WEW 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-klant bij alle door het WEW genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde het WEW 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-klant doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel de stichting overigens niet langer binnen de werkingsfeer 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 het WEW genomen besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en de bestuursrechtelijke besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld.

### 5.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat het WEW te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldverstrekkers kan voldoen. De borgstelling van het WEW wordt in dit licht beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldverstrekkers bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan klanten. Voor de klant 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 het WEW en het Rijk en van pri-

vaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen het WEW en alle afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan het WEW 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.

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

Het WEW 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 20 juli 2016 en door Moody's op 27 juli 2016 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 het WEW te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

## 5.5 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 het WEW.

## 5.6 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.

“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



# 6. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

## **Verklaring over de jaarrekening 2016**

### **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 2016 en van het saldo van baten en lasten over 2016 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 2016 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2016;
- de staat van baten en lasten over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het contro-

leprotocol WNT vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

### **Onafhankelijkheid**

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (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 en context**

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.

Wij hebben er voor 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

Hoe is de materialiteit bepaald

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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 €513.000 (2015: €475.000) rapporteren alsmede kleinere afwij-

## Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel belang' wordt toegelicht in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden 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:

€10.267.000 voor de jaarrekening als geheel (2015: €9.560.000),  
€313.000 voor de exploitatie baten en lasten (2015: €310.000).

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.

We hebben deze, algemeen geaccepteerde, benchmark toegepast op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte 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.

kingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn. Tevens rapporteren wij alle bevindingen boven €15.000 (2015: €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 WEW en bedraagt €979,7 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 WEW borg staat. Dit gegarandeerd vermogen bedraagt €193,2 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. WEW 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.

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.

WEW belegt voor €856,1 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.



### **Benadrukking van de WNT toelichting in de jaarrekening**

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel WNT verantwoording in de toelichting op pagina 66 van de jaarrekening, waarin beschreven is dat de verantwoorde pensioenpremies van een voormalig bestuurder niet gesplitst kunnen worden in 'beloning betaalbaar op termijn' en 'uitkeringen einde dienstverband'. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- kerncijfers;
- het bestuursverslag;
- verslag Raad van Commissarissen;
- over de Stichting;
- overige gegevens.

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

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

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

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

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; 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 verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

### **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 8 jaar accountant van de Stichting.

Amsterdam, 8 juni 2017

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. L.H.J. Oosterloo RA



# BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2016 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 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 haar 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.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening 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 1 mei 2017 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 Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut
- Lid College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Raad van Commissarissen Portaal te Utrecht
- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Groninger Museum voor stad en land
- Voorzitter Staatscommissie parlementair stelsel (per februari 2017)
- Voorzitterschap Stichting Rottumerberaad (per maart 2017)

### **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
- Bestuurslid Stichting Vastgoed Zorgsector
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie De Alliantie
- Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep BV
- Lid Raad van Toezicht Syntrus Achmea Hypotheekfondsen
- Executive Consultant Calcasa BV
- Bestuurslid Stichting Symbid Loan Administration

### **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 Curatorium van de Rijksacademie voor Financiën en Economie
- Lid Redactieraad Socialisme & Democratie

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

is zelfstandig bestuurder en commissaris. Vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid Supervisory Committee en voorzitter Auditcommissie Vesteda Residential Fund
- Lid Raad van Commissarissen Diamond Tools Group
- CFO-COO van AAC Capital Partners Holding
- Bestuurslid Stichting VUmc Fonds
- Coördinator/Docent Management Control bij Amsterdam Business School (UVA)

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

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

- Bestuurslid Stichting “De Volkskrant”
- Voorzitter Stichting Paychecked in Transport
- Bestuurslid Willem Drees Stichting

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

heeft als hoofdfunctie de functie van directievoorzitter van Yarden Holding B.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 Raad van Commissarissen Gooische Uitvaartverzorging B.V. (Yarden onderneming)
- Voorzitter Vereniging van Eigenaren De Roode Leeuw Oegstgeest
- Vrijwilliger en voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Lid Raad van Advies Museum Tot Zover
- Ambassadeur AMREF Flying Doctors

## 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 rating agency 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.

### **BORGTOCHTPROVISIE**

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 (dwingend) 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 VASTE 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 hypotheeklen 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.

#### **RISICODRAGEND GEGARANDEERD VERMOGEN:**

Het maximale bedrag waarvoor het WEW kan worden aangesproken gegeven de woningprijzen per die datum.

#### **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**

#### **CONCEPT, VORMGEVING EN REALISATIE**

De Merkelijkheid

#### **EINDREDACTIE**

Wim Hoogendoorn

Linda Kiewiet

Madelon Rooderkerk

Ralph Swanink

Irene Swiebel



**NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**



