



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE

Jaarverslag 2005

Liquiditeitsprognose 2006-2011



STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

Jaarverslag **2005**

Liquiditeitsprognose 2006-2011

Jaarverslag 2005

1	Verslag van de Raad van Commissarissen	5
1.1	Statutaire positie	6
1.2	Samenstelling	6
1.3	Activiteiten	7
1.4	Corporate Governance	12
1.5	Beloning Raad van Commissarissen	12
1.6	Beloning directie	13
2	Verslag van de directie	15
2.1	Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	16
2.2	Resultaten	22
2.3	Samenwerking en communicatie	34
2.4	Organisatie	39
2.5	Vooruitblik	42
3	Jaarrekening 2005	47
3.1	Balans	48
3.2	Staat van baten en lasten	50
3.3	Kasstroomoverzicht	51
3.4	Waarderingsgrondslagen	52
3.5	Toelichting op de balans	54
3.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	61
4	Overige gegevens	67
4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	68
4.2	Resultaatverdeling 2005	68
4.3	Accountantsverklaring	69

Liquiditeitsprognose 2006-2011	71
1 Uitgangspunten	72
1.1 Doel van de liquiditeitsprognose	72
1.2 Achtervangfunctie	72
1.3 Obligoconstructie	73
1.4 Methodiek	75
2 Liquiditeitsprognose op onderdelen	78
2.1 Exploitatie van de stichting	78
2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	78
2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	80
2.4 Afkoop Rijk	82
2.5 Afkoop gemeenten	83
2.6 Regres afkoop	85
3 Aanspraak achtervangfunctie	86
3.1 Fondsvermogen	86
3.2 Verliesniveau	87
3.3 Aanspraak achtervangfunctie	87
4 Conclusies	89



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Moeilijk
te geloven,
makkelijk
te regelen

voor bij alle
is en hypotheek
Nederland
den of u voor NHG
ning kunt en maken
u voor u in orde.

BEVECHTING WAARDEGEFONDE EIGEN WONINGEN

1 Verslag van de Raad van Commissarissen

1.1 Statutaire positie

De stichting heeft een bestuur (directie) en een Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen benoemt de directie en stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directie vast. De directie wordt vanaf de oprichting van de stichting gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer. Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend.

De Raad van Commissarissen heeft conform de statuten van de stichting tot taak “toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting”.

Voorts is in de statuten vastgelegd welke besluiten van de directie de goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen. Een aantal van deze besluiten behoeft tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG.

1.2 Samenstelling

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar en zijn daarna herbenoembaar.

De Raad van Commissarissen was in 2005 als volgt samengesteld:

J. Kamminga	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door de Vereniging Eigen Huis; plaatsvervangend voorzitter
R.L.O. Linschoten	benoemd door de Minister van VROM
Drs. H.H. Apotheker	benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. J.H.P.M. van Lange	benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken

De heer Kamminga is door de Minister van VROM, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen per 14 februari 2005 herbenoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De heer Linschoten is door de Minister van VROM per 1 januari 2005 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

De heer Van Herwijnen is door de Vereniging Eigen Huis per 1 januari 2006 voor een termijn van twee jaar herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Het rooster van aftreden luidt na de herbenoemingen als volgt:

J. Kamminga	14 februari 2009
Drs. H.J. van Herwijnen	1 januari 2008
R.L.O. Linschoten	1 januari 2009
Drs. H.H. Apotheker	1 januari 2008
Drs. J.H.P.M. van Lange	1 januari 2007

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de verschillende (neven-)functies van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen geen belemmering vormen voor het functioneren als commissaris van de stichting.

1.3 Activiteiten

Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2005 vijf keer vergaderd. De vergaderingen zijn voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. De algemeen directeur voerde het secretariaat van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en was bij alle vergaderingen aanwezig.

Daarnaast heeft in 2005 zeven keer bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg is de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen elk kwartaal een managementrapportage van de algemeen directeur. De algemeen directeur rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen en over de inhoudelijke en financiële resultaten.

De managementrapportages zijn besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en zijn door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen elk kwartaal van de algemeen directeur een overzicht van de persberichten van de stichting en de berichten in de media over de stichting. Aan de hand hiervan beoordeelt de Raad van Commissarissen het persbeleid van de stichting.

In de vergadering van 13 juni 2005 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2004 goedgekeurd. Bij de jaarrekening 2004 is door KPMG een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2005-2010 goedgekeurd. Ook is in deze vergadering het accountantsverslag 2004 besproken. Afgesproken is dat de algemeen directeur de aanbevelingen van de accountant zal overnemen. Zoals gebruikelijk zijn vorengenoemde documenten besproken in aanwezigheid van de accountant van de stichting (KPMG). Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering, buiten aanwezigheid van de algemeen directeur, haar jaarlijkse gesprek met de accountant gevoerd.

De heer Linschoten heeft de algemeen directeur vergezeld in het, oorspronkelijk in 2005 geplande, bestuurlijk overleg met de Minister van VROM en de VNG op 25 januari 2006.

De heer Kamminga heeft de algemeen directeur vergezeld in een gesprek met de directie van de VNG op 27 juni 2005, waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking in het kader van de ontwikkeling van een nieuw scenario-analysemodel voor de jaarlijkse vaststelling van de borgtochtprovisie.

Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 21 februari 2005 heeft de Raad van Commissarissen conform het advies van de algemeen directeur besloten Ortec te benoemen tot actuariel bureau van de stichting.

Vervolgens is aan Ortec opdracht gegeven in twee fasen een scenario-analysemodel te ontwikkelen ten behoeve van de jaarlijkse vaststelling van de borgtochtprovisie, zodanig dat de stichting in de toekomst in beginsel zonder aanspraken op de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten aan haar verplichtingen jegens de geldgevers kan voldoen.

De algemeen directeur heeft ervoor gekozen zich bij de selectie van het bureau en bij de ontwikkeling van het scenario-analysemodel extern te laten ondersteunen door Watson Wyatt Insurance Consulting. Voorts zijn het Ministerie van VROM en de VNG door middel van deelname in de selectiecommissie nauw betrokken geweest bij de selectie.

In het selectieproces is aan de hand van een 'request for proposal' aan vier bureaus offerte gevraagd. Vervolgens zijn twee bureaus in de gelegenheid gesteld hun offerte mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 februari 2005. Bij de besluitvorming kon de Raad van Commissarissen beschikken over de afzonderlijke adviezen van de algemeen directeur, Watson Wyatt Insurance Consulting, het Ministerie van VROM en de VNG. In deze adviezen werd unaniem geadviseerd Ortec te benoemen tot actueel bureau van de stichting.

In de vergadering van 13 juni 2005 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2006 te handhaven op 0,28%. Dit besluit heeft tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG verkregen.

Aan de besluitvorming lagen ten grondslag de rapportage van Ortec inzake de eerste fase van de ontwikkeling van het scenario-analysemodel ten behoeve van de jaarlijkse berekening van de borgtochtprovisie en het hierop gebaseerde advies van Ortec. Zowel Ortec als Watson Wyatt Insurance Consulting waren bij deze vergadering aanwezig.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 13 juni 2005 goedkeuring verleend aan de besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2006. Deze besluiten hebben tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG verkregen.

Het betreft een verhoging van de kostengrens van € 240.000,- naar € 250.000,-, de actualisering van de financieringslasttabellen en een aantal wijzigingen gericht op stroomlijning van de uitvoeringspraktijk. Daarbij is het advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting inzake de financieringslasttabellen voor 2006 onverkort overgenomen.

In de vergadering van 13 juni 2005 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de begroting 2005 met een bedrag van € 200.000,- opwaarts bij te stellen van € 3,7 miljoen naar € 3,9 miljoen. Deze verhoging is meegenomen bij de presentatie van de begroting 2005 in het Jaarverslag 2004.

In de vergadering van 12 september 2005 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het door de algemeen directeur opgestelde projectplan voor de tweede fase van de ontwikkeling van het scenario-analysemodel door Ortec. De eerste fase betrof de ontwikkeling van het scenario-analysemodel ten behoeve van de beoordeling of de huidige borgtochtprovisie met het oog op de vaststelling hiervan per 1 januari 2006 verantwoord is. In de tweede fase wordt dit model met het oog op de vaststelling van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2007 verder verfijnd.

De borgtochtprovisie is van doorslaggevend belang voor het risico van de stichting en van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. Tegen deze achtergrond hecht de Raad van Commissarissen eraan dat bij de totstandkoming van het nieuwe scenario-analysemodel sprake is van een zorgvuldig en transparant proces en dat de uitkomsten daarvan draagvlak hebben bij het Rijk en de gemeenten. Daarom is ervoor gekozen de samenwerking met het Ministerie van VROM, de VNG en Watson Wyatt Insurance Consulting in de tweede fase van de ontwikkeling van het scenario-analysemodel te intensiveren. Voorts wordt de Raad van Commissarissen door de algemeen directeur ook buiten de vergaderingen op de hoogte gehouden van de voortgang en van de inhoudelijke ontwikkelingen. De uitkomsten van de tweede fase worden besproken in een bestuurlijk overleg tussen de stichting, de Minister van VROM en de VNG op 8 juni 2006. Dit overleg is gericht op besluitvorming over de vaststelling van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2007.

In de vergadering van 25 november 2005 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerdere jarenbegroting 2006-2011. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de ontwikkeling van de kosten in een goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting. Voorts is vastgesteld dat de ontwikkeling van de kosten geen effect heeft op de door de consument te betalen borgtochtprovisie.

Advisering van de algemeen directeur

De Raad van Commissarissen heeft de algemeen directeur in 2005 gevraagd en ongevraagd geadviseerd. Dit vond plaats tijdens de vergaderingen en in bilaterale gesprekken tussen de algemeen directeur en de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen. Hierbij is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- de inrichting van de organisatie;
- de bedrijfsvoering en informatievoorziening;
- de rechtspositionele regeling;
- de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties en de achtergronden hiervan;
- de startersproblematiek.

10-jarig bestaan

In 2005 heeft de stichting het 10-jarig bestaan van de Nationale Hypotheek Garantie gevierd. De Raad van Commissarissen is nauw betrokken geweest bij de activiteiten in dit kader. Doel van de verschillende activiteiten in het kader van het 10-jarig bestaan was samen met de op strategisch niveau betrokken partijen te komen tot een inhoudelijke verdieping in de actuele thema's ten aanzien van de hypotheek- en woningmarkt.

De heer Linschoten is opgetreden als delegatieleider voor een door de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program georganiseerde studiereis naar Washington en New York. Hieraan hebben vertegenwoordigers van de bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen deelgenomen.

De heer Apotheker heeft een bijdrage geleverd aan het jubileumboek van de stichting dat is uitgegeven in het kader van de NHG-reeks (deel 4). Hierin geven deskundigen uit de hypotheek- en woningmarkt hun visie op het beleid ten aanzien van het eigenwoningbezit.

De heren Apotheker, Linschoten en Van Lange hebben deelgenomen aan het door de stichting in samenwerking met Rostra Congrescommunicatie georganiseerde NHG-congres: '50 jaar stimulering eigenwoningbezit, hoe nu verder?'

De voltallige Raad van Commissarissen is opgetreden als gastheer voor het door de stichting in samenwerking met Rostra Congrescommunicatie georganiseerde 'diner pensant' met deskundigen uit de hypotheek- en woningmarkt.

1.4 Corporate Governance

In december 2003 is de Nederlandse Corporate Governance Code (Code Tabaksblat) tot stand gekomen. Deze code bevat principes en gedragsregels voor goed ondernemingsbestuur. De Handvestgroep Publiek Verantwoorden, gevormd door een aantal Zelfstandige Bestuursorganen, heeft de Code Tabaksblat bewerkt tot een versie voor de publieke sector. Dit heeft in juni 2004 geleid tot een Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties.

Omdat de bepalingen van Corporate Governance beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, hebben de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 24 november 2004 besloten voor de stichting de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties te volgen.

De stichting handelt momenteel op hoofdlijnen in overeenstemming met de uitgangspunten van deze code, met dien verstande dat dit op onderdelen nog moet worden geformaliseerd. De wijze waarop de stichting concreet invulling geeft aan de verschillende aspecten van de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganen zal zichtbaar worden in het jaarverslag en in publicaties op de website van de stichting (www.nhg.nl).

1.5 Beloning Raad van Commissarissen

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2005 een beloning en een reiskostenvergoeding ontvangen, overeenkomstig een door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde regeling.

Overeenkomstig de uitgangspunten in het kader van Corporate Governance wordt de beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

1.6 Beloning directie

De Raad van Commissarissen heeft de vaststelling van de arbeidsvoorwaarden van de algemeen directeur gedelegeerd aan een commissie bestaande uit de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Bij de totstandkoming van het commissarissenmodel is de heer K.J.R. Schiffer per 14 februari 2001 benoemd tot algemeen directeur. In dit verband is tussen de stichting en de algemeen directeur een nieuwe arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten. Hierin is vastgelegd dat sprake is van een vast jaar-salaris, een representatievergoeding, een premievrije pensioenregeling en het recht op het gebruik van een leaseauto van de stichting.

Met de algemeen directeur is afgesproken dat in januari van elk jaar het functioneren van de algemeen directeur over het afgelopen jaar alsmede de beloning van de algemeen directeur wordt beoordeeld. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter rapporteren hierover aan de overige leden van de Raad van Commissarissen.

Overeenkomstig de uitgangspunten in het kader van Corporate Governance wordt de beloning van de algemeen directeur weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de beloning van de algemeen directeur past bij de verantwoordelijkheden en zwaarte van de functie.

Zoetermeer, 31 mei 2006

Namens de Raad van Commissarissen,



J. Kamminga, voorzitter



nhg.nl

3

april 2006

Deze nieuwsbrief is een uitgave ter ondersteuning van de internetpagina www.nhg.nl

NHG Helpdesk: een antwoord op alle vragen over NHG

Sinds de start van de Nationale Hypotheek Garantie kunnen gidsverstrekkers en tussenpersonen met hun vragen over NHG terecht bij de NHG Helpdesk.

In de loop der jaren is de Helpdesk uitgegroeid tot een opleiding waar zes medewerkers dagelijks zo'n 150 telefoonsbezoeken en honderden vragen beantwoorden. Daarnaast worden gidsverstrekkers en tussenpersonen geïnformeerd via uitgeverij, informatie en toegankelijke vragen op internet. Na 10 jaar is het tijd kritisch te kijken naar het functioneren van de Helpdesk: welke behoeften liggen er bij de doelgroep en hoe kan de informatievoorziening worden geoptimaliseerd? Begin 2006 is een traject gestart waarin deze en nog vele andere zaken centraal staan. "Als Helpdesk zoeken we continue



naar mogelijkheden de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren," aldus Martinus Buisson, hoofd NHG Helpdesk. "Het alleen vragen beantwoorden, maar ook meekijken met de adviseur en adviseurs over de mogelijkheden van NHG. Inbreng van gidsverstrekkers en tussenpersonen kunnen hier 24 uur per dag terecht voor voorafgaande vragen, die dienstverlening van NHG zal in de komende tijd dan ook zeker worden verbeterd."

Uitgelicht: Flexibiliteit en NHG

Donderdag 30 maart 2006 heeft NHG op het congres 'De Hypotheek Adviseur' een aantal presentaties gegeven over het thema 'Flexibiliteit en NHG'. Tijdens deze presentaties bleek dat NHG meer mogelijkheden biedt dan vaak wordt gedacht. Hiervan zijn een aantal punten dat aan de orde is gekomen.

- Een dienstverband kan beschoofd worden als voortzetting dienstverband.
- Een dienstverband voor onbepaalde tijd waarbij uit de dienstverband blijkt dat het dienstverband flexibel af te breken is, kan behouden worden als een dienstverband.
- Het gemiddelde inkomen is geen van een flexibele arbeidscontractant.
- Het gemiddelde inkomen alleen gebruikt in de aanvraag kan behouden worden door de jaargroep van aanvragers te laten door de...

- Een negatief eigen vermogen heeft niet per se een belemmering te zijn bij de NHG-aanvraag van een zelfstandig ondernemer.
- Een voorlopige dienstverband kan (aanvraag) NHG-aanvraag.
- Aanvraag van een woning onder NHG/NHG-adviseur kan in overleg met NHG.
- Het moet administratief mogelijk zijn om een aanvraag te doen op een andere manier, bijvoorbeeld, maar niet per se via de NHG Helpdesk, maar via de NHG-adviseur.

STICHTING W...

RECHTEN W...

2 Verslag van de directie

2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Oprichting

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, is op 11 november 1993 op verzoek van de Minister van VROM en van de VNG opgericht door de heren J.F. Visser en H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van de stichting. Achtergrond van de oprichting van de stichting was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd.

Het boekjaar 2005 is dus het elfde operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers is sprake van privaatrechtelijke achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten.

Ten behoeve van het verstrekken van de borgstellingen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie is sprake van, door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, privaatrechtelijke borgtochtovereenkomsten met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken geldgevers.

De verstrekking van de Nationale Hypotheek Garantie is gemandateerd aan de geldgevers en vindt plaats binnen het kader van de, door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen.

De Raad van State heeft op 12 november 1998 in een uitspraak in het kader van een geschil tussen de stichting en een aanvrager van Nationale Hypotheek Garantie, de stichting aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht. In het verlengde hiervan heeft de stichting de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie in overeenstemming gebracht met de Algemene wet bestuursrecht.

De stichting heeft kennis genomen van de Toezichtrapportage 2004 van het Ministerie van VROM. Hierin wordt bevestigd dat de stichting geen Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) is, maar dat wel wordt onderzocht hoe de Nationale Hypotheek Garantie zich verhoudt tot de ministeriële verantwoordelijkheid of publieke taak ten aanzien van de bevordering van het eigenwoningbezit. Het Ministerie van VROM heeft in dit kader kenbaar gemaakt in overleg met de stichting te willen komen tot een specifiek op de stichting toegesneden toezichtarrangement. Gegeven het kabinetsstandpunt op IBO-VOR (Rapport Kohnstamm) wordt in dit kader tevens bezien of de stichting dient te worden aangemerkt als ZBO conform de Kaderwet ZBO's.

Achtervangfunctie van Rijk en gemeenten

De achtervangfunctie van het Rijk en van de gemeenten is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie. De achtervangfunctie van de overheid garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan beschouwt De Nederlandsche Bank de borgstelling van de stichting als een overheidsgarantie. Dit betekent dat geldgevers voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie geen balansreserve behoeven aan te houden (nulsolvabiliteit). Hierdoor worden geldgevers in staat gesteld deze leningen tegen betere condities te verstrekken. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning, door de borgstelling van de stichting met achtervang van de overheid, volledig en tegen zo laag mogelijke rentelasten kunnen worden gefinancierd. Hieraan ontleent de Nationale Hypotheek Garantie haar betekenis als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit en ter verbetering van de kwaliteit van het eigenwoningbezit.

De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeits tekorten een beroep doen op renteloze leningen van het Rijk (50%) en van de participerende gemeenten (50%).

Met het Rijk en met alle gemeenten is een achtervangovereenkomst gesloten. De Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de aankoop van een woning in dus in heel Nederland mogelijk.

Ten behoeve van Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen zijn aanvullende achtervangovereenkomsten gesloten met het Rijk en met de in deze garantiefaciliteit participerende gemeenten. Per 31 december 2005 is Nationale Hypotheek Garantie in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen, in geheel Nederland mogelijk, met uitzondering van de gemeente Vlieland. Op basis van het met de gemeente Vlieland gevoerde overleg is de verwachting dat ook deze garantiefaciliteit in de loop van 2006 landelijke dekking zal hebben.

Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

Bij de oprichting van de stichting is aan het Rijk en de gemeenten offerte uitgebracht voor de afkoop van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door de gemeenten zijn verstrekt in het kader van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In de afkoopovereenkomsten is sprake van een actuarieel berekende afkooppremie en een daarvan afgeleid obligo. Het obligo kan door de stichting worden aangesproken indien de afkooppremie niet toereikend is. Het obligo loopt tot en met 31 december 2006. Ten behoeve van eventuele schadebetalingen na genoemde datum worden de regresopbrengsten ten aanzien van door de stichting uitbetaalde verliezen ondergebracht in een afzonderlijk garantievermogen regres afkoop.

Naast het Rijk hebben 564 van de destijds 636 gemeenten een afkoopovereenkomst met de stichting gesloten.

Statutaire doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting is het bevorderen van het verkrijgen in eigendom van woningen en de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen, door middel van het verstrekken van borgstellingen.

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit, alsmede de actuele marktontwikkelingen op de hypotheek- en koopwoningmarkt de basis van de missie van de stichting. Met de positie van de stichting tussen markt en overheid wordt beoogd de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, de ruimte te geven adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de hypotheek- en koopwoningmarkt.

Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting

Speerpunt in het woonbeleid van de overheid is een vrije betaalbare keuze tussen huren en kopen. Met het oog op de haalbaarheid hiervan hecht de overheid eraan dat huishoudens de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van de eigen woning tegen lagere financieringskosten en op een veilige en verantwoorde wijze volledig kunnen financieren. In het verlengde hiervan scheidt de overheid door middel van de achtervangfunctie de noodzakelijke randvoorwaarde voor de Nationale Hypotheek Garantie.

De Minister van VROM heeft, mede naar aanleiding van het advies van de VROM-Raad over het eigenwoningbezit, kenbaar gemaakt bij de toekomstige stimulering van het eigenwoningbezit voor lagere inkomens ruimte te geven aan initiatieven van andere partijen. Daarbij heeft de Minister van VROM aangegeven onder meer te denken aan versterking van de Nationale Hypotheek Garantie.

In het bestuurlijk overleg met de Minister van VROM en de VNG op 25 januari 2006 heeft de Minister van VROM kenbaar gemaakt dat zij nog voor de zomer van 2006 haar visie op de woningmarkt, waaronder de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor starters op de koopwoningenmarkt, zal vastleggen in een brief aan de Tweede Kamer.

Missie

Teneinde met inachtneming van de statutaire doelstelling zo goed mogelijk aan te sluiten bij het actuele overheidsbeleid heeft de stichting haar missie vastgelegd.

De missie van de stichting is het bevorderen van een blijvend gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit, met het oog op een veilige en verantwoorde financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

Hierbij wordt onder een 'blijvend gunstig klimaat' verstaan, dat woonconsumenten, te allen tijde en ongeacht de conjuncturele omstandigheden, in staat zijn voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van het eigenwoningbezit.

Strategie

Teneinde het maatschappelijk draagvlak voor de stichting ook voor de langere termijn te waarborgen, is de strategie van de stichting gericht op:

- het behoud van de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten;
- het waarborgen van de continuïteit van de organisatie.

De activiteiten waarmee de stichting haar missie beoogt te realiseren en haar strategie inhoud geeft, zijn:

- het verstrekken van garanties voor de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigendom van woningen;
- het verlenen van diensten in aansluiting op en in het verlengde van het verstrekken van garanties;
- het verstrekken van informatie aan alle bij de financiering van het eigenwoningbezit betrokken partijen.

Daarbij is de kernactiviteit van de stichting, het verstrekken van Nationale Hypotheek Garantie ten behoeve van de financiering van:

- het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen;
- het verkrijgen in eigendom van nieuwbouwwoningen;
- de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen;
- het behoud van de eigendom van eigen woningen.

In dit kader streeft de stichting ernaar dat op basis van keuzevrijheid zo veel mogelijk huishoudens binnen het bereik van de stichting (lees: kostengrens) de aankoop en/of verbetering van de kwaliteit van de woning financieren met een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie.

Hierbij dient te worden bedacht dat de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers alsmede de efficiëntie van de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie van doorslaggevende betekenis zijn voor de resultaten en het maatschappelijk rendement van de stichting. In de borgstellingsconstructie ligt immers besloten dat de voordelen van de borgstelling voor de geldgevers bepalend zijn voor de omvang van het profijt van de Nationale Hypotheek Garantie voor de consument.

Teneinde te realiseren dat zo veel mogelijk huishoudens binnen het bereik van de stichting de aankoop en/of verbetering van de kwaliteit van hun eigen woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie wordt aan de strategie inhoud gegeven door middel van:

- optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling voor geldgevers;
- vereenvoudiging van de regelgeving;
- stroomlijning van de uitvoeringspraktijk;
- verhoging van de naamsbekendheid bij consumenten.

De regresfaciliteit

De regresfaciliteit van de stichting is een belangrijk onderdeel van de Nationale Hypotheek Garantie in het kader van het beperken van de financiële risico's van het eigenwoningbezit.

In de regresfaciliteit hanteert de stichting het 'te goeder trouw' criterium. Dit betekent dat de regresvordering wordt kwijtgescholden indien de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies. Met deze regresfaciliteit beoogt de stichting een vangnetfunctie te bieden voor eigenaar-bewoners die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee is de regresfaciliteit een additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor eigenaar-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de geldnemer de borgtochtprovisie betaalt, is met de regresfaciliteit sprake van een evenwichtige verdeling van het profijt van het instrument voor de bij de gedwongen verkoop betrokken marktpartijen (geldgevers en geldnemers).

De Woonlastenfaciliteit

De stichting heeft per 1 juli 2005 een nieuwe garantiefaciliteit geïntroduceerd. Met de Woonlastenfaciliteit beoogt de stichting huishoudens die buiten hun schuld in betalingsproblemen zijn geraakt door middel van een borgstelling voor een aanvullende lening meer tijd te geven om hun betalingsproblemen op te lossen. Een en ander gericht op het behoud van de eigendom van de woning voor huishoudens die als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of (echt)scheiding in betalingsproblemen zijn geraakt. De Woonlastenfaciliteit maakt zonder extra kosten voor de consument vast onderdeel uit van de Nationale Hypotheek Garantie en is beschikbaar voor alle huishoudens die een financiering hebben met Nationale Hypotheek Garantie.

De voorwaarden waaronder geldnemers in aanmerking kunnen komen voor de Woonlastenfaciliteit hebben de goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

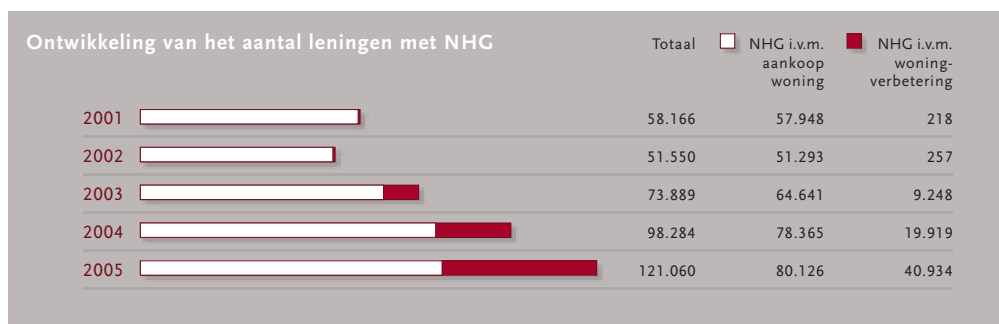
De Woonlastenfaciliteit is een versterking van de Nationale Hypotheek Garantie als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit.

2.2 Resultaten

Nationale Hypotheek Garantie











In het boekjaar 2005 hebben 121.060 (2004: 98.284) huishoudens voor de financiering van de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van hun woning gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is een groei van 23% ten opzichte van 2004.

In onderstaande grafiek is weergegeven in welke mate het aantal leningen met Nationale Hypotheek Garantie zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.



De toename van het aantal hypotheekgaranties in de afgelopen jaren is voor een deel het gevolg van:

- vereenvoudiging van de regelgeving;
- stroomlijning van de uitvoeringspraktijk;
- toegenomen naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie.

Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's		Totaal
Rotterdam		6.109
Den Haag		3.633
Amsterdam		2.696
Utrecht		1.907
Groningen		1.755
Eindhoven		1.523
Dordrecht		1.469
Tilburg		1.364
Enschede		1.313
Leeuwarden		1.208

Voorts kan de toename in de afgelopen jaren voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de, onder invloed van een stagnerende economie, toenemende belangstelling voor veilig en verantwoord financieren bij zowel geldgevers als geldnemers. Daarbij zien de geldgevers de Nationale Hypotheek Garantie als relatief eenvoudig instrument in het kader van het risicomanagement van hypotheekportefeuilles. Het voordeel daarvan voor geldgevers wordt doorgegeven aan de geldnemers in de vorm van een korting op de hypotheekrente die afhankelijk van de desbetreffende geldgever varieert van 30 tot 60 basispunten ten opzichte van tophypotheeken zonder Nationale Hypotheek Garantie.

In 2005 is ten opzichte van 2004 het aantal hypotheekgaranties voor de aankoop van woningen ongeveer gelijk gebleven en het aantal hypotheekgaranties voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen ongeveer verdubbeld.

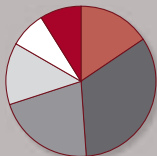
Aankoop van woningen

In het boekjaar 2005 zijn 80.126 (2004: 78.365) hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning verstrekt. Dat is 2,2% meer dan in 2004.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2005 € 167.600,- (2004: € 158.500,-). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 40.000,-. De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 32 jaar.

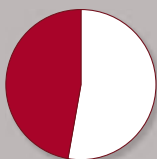
Profiel kopers met NHG

Verdeling naar leeftijd



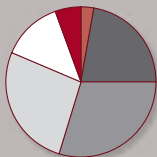
Tot 25 jaar	15,8%	40 tot 45 jaar	7,9%
25 tot 30 jaar	33,3%	Vanaf 45 jaar	8,8%
30 tot 35 jaar	21,1%		
35 tot 40 jaar	13,1%		

Verdeling naar type verdiener



Eenverdiener	52,8%
Tweeverdiener	47,2%

Verdeling naar huishoudinkomen



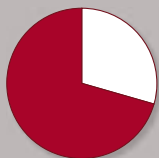
Tot € 20.000	2,8%	€ 50.000 - € 60.000	13,1%
€ 20.000 - € 30.000	22,3%	Vanaf € 60.000	5,4%
€ 30.000 - € 40.000	29,6%		
€ 40.000 - € 50.000	26,8%		

De som van de in 2005 gewaarborgde leningen bedroeg € 13.429.118.000,- (2004: € 12.381.670.000,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 37.588.556,- (2004: € 37.247.992,-) aan borgtochtprovisie verantwoord.

In 2005 was bij de aankoop van een woning in 90,1% (2004: 90,7%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 9,9% (2004: 9,3%) van de gevallen van een nieuwbouwwoning.

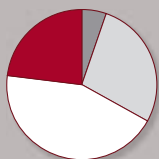
Profiel woning en lening voor aankoop

Type woning



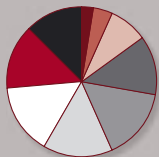
Appartement	29,6%
Eengezinswoning	70,4%

Verdeling naar koopsom



Tot € 50.000	0,0%	Vanaf € 200.000	22,8%
€ 50.000 - € 100.000	5,4%		
€ 100.000 - € 150.000	27,9%		
€ 150.000 - € 200.000	43,9%		

Verdeling naar leningbedrag



Tot € 80.000	2,7%	€ 160.000 - € 180.000	15,0%
€ 80.000 - € 100.000	4,2%	€ 180.000 - € 200.000	15,2%
€ 100.000 - € 120.000	8,3%	€ 200.000 - € 220.000	13,8%
€ 120.000 - € 140.000	12,8%	€ 220.000 - € 240.000	12,5%
€ 140.000 - € 160.000	15,5%		

Op basis van cijfers van het Kadaster over 2005 is ten aanzien van bestaande woningen vastgesteld dat in 2005 61,6% (2004: 60,5%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie viel. Hiervan is 58,4% (2004: 60,9%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Dit betekent dat het daadwerkelijke gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van bestaande woningen in 2005 vrijwel gelijk is gebleven.

Op basis van cijfers van het onderzoeksinstituut OTB is ten aanzien van nieuwbouwwoningen vastgesteld dat in 2005 35,9% (2004: 38,2%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie viel. Hiervan is 69,7% (2004: 63,4%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Dit betekent dat het daadwerkelijke gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een nieuwbouwwoning in 2005 iets is toegenomen.

In 2005 is met name door jonge starters op de koopwoningenmarkt intensief gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2005 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de aankoop van een eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral voor huishoudens met lagere inkomens.

Verbetering van de kwaliteit van eigen woningen

In het boekjaar 2005 zijn 40.934 (2004: 19.919) hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen verstrekt. Dit is ruim twee keer zo veel als in 2004. In 7,5% van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 92,5% van de gevallen van een volledige herfinanciering.

Deze sterke groei laat zich met name verklaren door het feit dat de uitvoeringspraktijk inmiddels zodanig is gestroomlijnd dat het thans bij alle geldgevers mogelijk is deze relatief nieuwe faciliteit van de Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Dat daarbij in 92,5% van de gevallen wordt gekozen voor een totale herfinanciering vloeit direct voort uit de historisch lage hypotheekrente in combinatie met de rentekorting in geval van Nationale Hypotheek Garantie. Hierdoor is bij de verbetering van de kwaliteit van de eigen woning een volledige herfinanciering met Nationale Hypotheek Garantie per saldo voordeliger dan het aangaan van een tweede hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2005 € 144.300,- (2004: € 134.500,-).

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 48.456,-. De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 35 jaar.

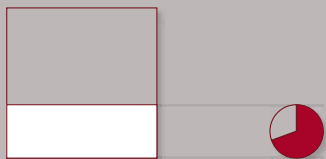
De som van de in 2005 gewaarborgde leningen bedroeg € 5.906.776.000,- (2004: € 2.779.687.000,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 16.691.550,- (2004: € 8.112.729,-) aan borgtochtprovisie verantwoord.

Bereik en aandeel NHG binnen bestaande bouw



<input type="checkbox"/>	Bereik NHG o.b.v. kostengrens	61,6%
<input checked="" type="checkbox"/>	Aandeel NHG binnen bereik	58,4%

Bereik en aandeel NHG binnen nieuwbouw



<input type="checkbox"/>	Bereik NHG o.b.v. kostengrens	35,9%
<input checked="" type="checkbox"/>	Aandeel NHG binnen bereik	69,7%

De sterke toename van het aantal hypotheekgaranties voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bevestigt dat deze, destijds in nauwe samenwerking met de VNG ontwikkelde, garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is voor de gemeenten sprake van een additioneel beleidsinstrument in het kader van het kwaliteitsbeheer van eigen woningen.

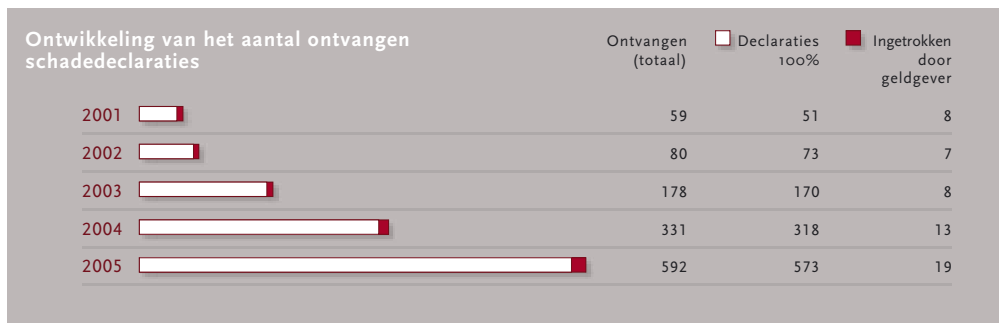
Aanspraken op de borgstelling

In het kalenderjaar 2005 zijn in totaal 592 (2005: 331) nieuwe schadedeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met gedwongen verkoop van een woning die is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

Van deze schadedeclaraties zijn 19 (2004: 13) door de geldgever ingetrokken en 63 (2004: 34) door de stichting afgewezen. Per 10 februari 2006 zijn van de in 2005 ontvangen schadedeclaraties 419 schadedeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. Per genoemde datum waren nog 91 schadedeclaraties in behandeling. De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 12.825.590,- (2004: € 7.137.174,-) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is gemiddeld € 30.610,- (2004: € 25.131,-) per schadedeclaratie.

Onttrekkingen in verband met schadedeclaraties worden verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Schadedeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2005 en zijn ontvangen voor 10 februari 2006 zijn in het boekjaar 2005 verantwoord. In 2005 is € 14.587.164,- (2004: € 8.480.263,-) aan schadebetalingen verantwoord, waarvan 63 (2004: 62) schadedeclaraties voor een bedrag van € 2.028.000,- (2004: € 1.860.000,-) betrekking hebben op in 2006 ontvangen schadedeclaraties als gevolg van gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden voor 2006.

In onderstaande grafieken wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van het aantal ontvangen schadedeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.



Mate waarin de declaraties zijn gehonoreerd	Gehonoreerd	Afgewezen	Nog in behandeling bij de stichting per 10-02-2006
2001	36 (71%)	15 (29%)	0 (0%)
2002	60 (82%)	13 (18%)	0 (0%)
2003	145 (85%)	25 (15%)	0 (0%)
2004	284 (89%)	34 (11%)	0 (0%)
2005	419 (73%)	63 (11%)	91 (16%)

In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van de bedragen van de schadedeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.

(in euro's)	Declaraties 100%	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per 10-02-2006
2001	1.193.272	514.525 (43%)	0 (0%)
2002	1.520.350	1.056.713 (70%)	0 (0%)
2003	4.544.009	3.319.655 (73%)	0 (0%)
2004	8.282.050	7.137.174 (86%)	0 (0%)
2005	18.913.574	12.825.590 (68%)	2.923.511 (15%)

2

Uit deze overzichten blijkt een toename van het aantal schadedeclaraties in de tijd. Dit is enerzijds het gevolg van de groei van de portefeuille aan lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie en anderzijds het gevolg van een stagnerende economie waarin meer huishoudens problemen ondervinden met de betaling van de woonlasten.

Voorts blijkt uit deze overzichten dat de mate waarin schadedeclaraties door de stichting worden gehonoreerd in 2005 ongeveer gelijk is aan 2004.

Een schadedeclaratie wordt afgewezen indien bij de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie sprake was van een niet toegestane BKR-codering.

Bij afwijkingen van de regelgeving die materieel effect hebben voor de omvang van de schade voor de stichting, wordt de schadedeclaratie door de stichting navenant lager vastgesteld.

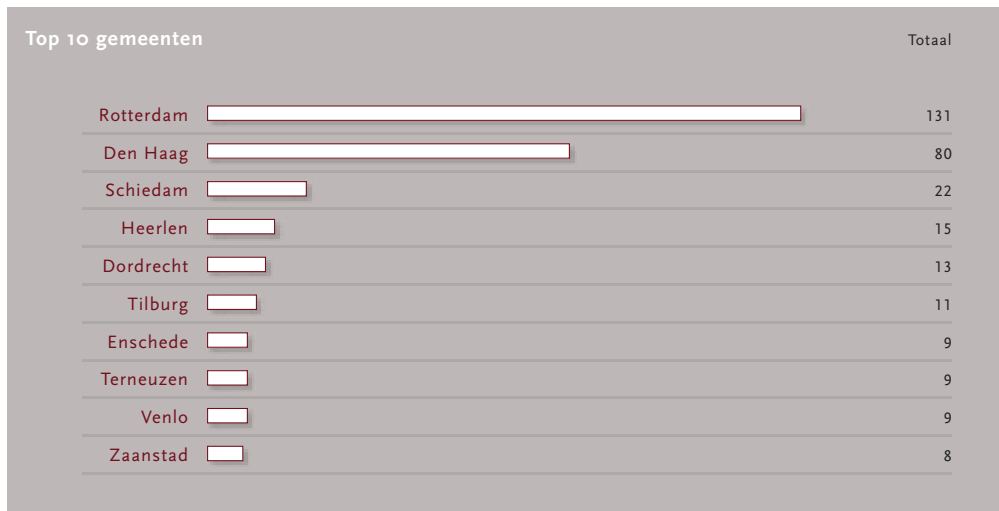
Alle in 2005 ontvangen schadedeclaraties hadden betrekking op een Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning. Er zijn geen schadedeclaraties ontvangen die betrekking hadden op een Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

De gedwongen verkoop werd in 60% van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering, 20% door (echt)scheiding, 17% door werkloosheid en 3% door overige oorzaken.

In 60% van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop en in 40% van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop.



Het betrof in 99,5% van de gevallen een bestaande woning en in 0,5% een nieuwbouwwoning. In 57% van de gevallen was sprake van een appartement en in 43% van een eengezinswoning.

Gedwongen verkopen met verlies

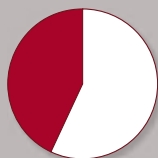




Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



	Executoriaal	60%
	Onderhands	40%

Verdeling naar type woning



	Appartement	57%
	Eengezinswoning	43%

In 2005 had 37% (2004: 36%) van de gehonoreerde schadedeclaraties betrekking op woningen in Rotterdam en Den Haag. Het betreft met name appartementen die gelegen zijn in een aantal oudere wijken in deze gemeenten. De oorzaak van de gedwongen verkoop is bijna altijd gelegen in wanbetaling en/of overkreditering. Voorts is in bijna alle gevallen sprake van een executoriale verkoop, in plaats van onderhandse verkoop. Als gevolg hiervan is het gemiddeld verlies (€ 38.892,-) bij schadedeclaraties in verband met woningen in Rotterdam en Den Haag aanzienlijk hoger dan bij schadedeclaraties in verband met woningen in de rest van het land (€ 25.797,-).

Op basis van nader intern onderzoek van de desbetreffende dossiers en overleg hierover met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen bestaat het vermoeden dat een deel van de problematiek in Rotterdam en Den Haag is terug te voeren op hypotheekfraude en het functioneren van de veilingpraktijk.

Naar aanleiding hiervan worden in samenspraak met het Openbaar Ministerie alle in de periode van 2003 tot en met 2005 ontvangen schadedeclaraties door de Inlichtingen- en Opsporingsdienst van het Ministerie van VROM (VROM/IOD) onderzocht. De uitkomsten hiervan worden medio 2006 verwacht.

Daarnaast zijn in 2005 samenwerkingsverbanden aangegaan met de gemeente Rotterdam, de gemeente Den Haag en de Stichting Fraudepreventie Hypotheken van de Nederlandse Vereniging van Banken. Deze samenwerkingsverbanden zijn enerzijds gericht op strafrechtelijk onderzoek en anderzijds op fraudepreventie. Ook hierbij is het Openbaar Ministerie nauw betrokken. Voorts is de stichting nauw betrokken bij initiatieven in de markt gericht op de verbetering van de veilingpraktijk en is zij gesprekspartner van het Ministerie van Justitie op het punt van de huisjesmelkerij en de illegale verhuur.

De verwachting is dat deze activiteiten ertoe zullen leiden dat zowel het aantal als de hoogte van de schadedeclaraties die betrekking hebben op woningen in Rotterdam en Den Haag op termijn zal afnemen.

Regresfaciliteit

Ten aanzien van de 419 in 2005 geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerde schadedeclaraties heeft de stichting slechts in 126 (30%) gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit buiten invordering kunnen stellen. Achtergrond hiervan is het relatief hoge aantal gevallen waarbij de oorzaak van de gedwongen verkoop is gelegen in wanbetaling of overkreditering en het relatief hoge aantal executoriale verkopen. In die gevallen oefent de stichting haar regresrecht uit omdat de debiteur niet valt binnen haar 'te goeder trouw' criterium.

In het boekjaar 2005 is in totaal een bedrag van € 159.696,- (2004: € 124.251,-) aan inkomsten ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2005 gehonoreerde verliesdeclaraties. Deze opbrengst is relatief laag vanwege het feit dat de stichting in toenemende mate wordt geconfronteerd met debiteuren die niet meer zijn te traceren. Het betreft met name verliesdeclaraties in verband met woningen in Rotterdam en Den Haag, waarbij de gedwongen verkoop is veroorzaakt door wanbetaling of overkreditering en waarbij mede onder invloed van de executoriale verkoop sprake is van hoge verliesbedragen.

Woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde Woonlastenfaciliteit is in 2005 nog slechts in één geval toegepast. Hierbij dient te worden bedacht dat deze pas per 1 juli 2005 is geïntroduceerd.

Beleggingen

Het beleggingsbeleid van de stichting is vastgelegd in een door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. De beleggingen hebben plaatsgevonden door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen gelijkelijk over de genoemde instellingen zijn verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en aan de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken.

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2005 € 370.548.890,- (2004: € 323.434.033,-).

In het boekjaar 2005 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal € 16.256.073,- (2004: € 15.514.202,-).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement bedraagt in 2005 4,46% (2004: 7,45%). Het lagere rendement is een weerslag van de minder sterke daling van de kapitaalmarktrente in 2005.

De couponrente van de obligatieleningen varieert van 3,25% tot 9,5%.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 4,90%.

Garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2005 toegenomen met € 52.499.413,- van € 334.541.003,- naar € 387.040.416,-. Hiermee is het totale garantievermogen per 31 december 2005 hoger dan geprognosticeerd in de Liquiditeitsprognose 2005-2010 (€ 370.018.382,-). Dit is met name het gevolg van het feit dat in 2005 meer leningen met Nationale Hypotheek Garantie zijn verstrekt dan in de liquiditeitsprognose is verwacht.

Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het totale garantievermogen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (aankoop en woningverbetering) is in 2005 toegenomen met € 50.309.226,- van € 283.243.188,- naar € 333.552.414,-.

Het gegarandeerd vermogen ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie is in 2005 toegenomen met € 14.645 miljoen van € 63.205 miljoen naar € 77.850 miljoen.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe de verhouding tussen het garantievermogen NHG en het gegarandeerde vermogen NHG zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

2

(x 1 miljoen euro's)	Gegarandeerd vermogen NHG	Garantievermogen NHG	Garantievermogen t.o.v. gegarandeerd vermogen
2001	36.852	168	0,46%
2002	41.903	198	0,47%
2003	52.056	236	0,45%
2004	63.205	283	0,45%
2005	77.850	334	0,43%

Tegen de achtergrond van de in 2005 gehanteerde borgtochtprovisie van 0,28% mag worden vastgesteld dat sprake is van een gunstige risicopositie van de stichting.

Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

Het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming is in 2005 toegenomen met € 1.809.187,- van € 51.678.815,- naar € 53.488.002,-.

Het aantal en het bedrag van de lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van Rijk en gemeenten heeft overgenomen, is niet bekend. Als gevolg hiervan kan het gegarandeerd vermogen niet worden vastgesteld.

In het boekjaar 2005 zijn door de stichting, evenals in de afgelopen vijf boekjaren, geen verliesdeclaraties ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming. Bij de afloop van de obligoverplichtingen van de gemeenten per 31 december 2006 zal worden gezien of en in hoeverre het opportuun is dit garantievermogen als zodanig aan te houden.

2.3 Samenwerking en communicatie

Rijk en gemeenten

De Minister van VROM en de VNG zijn als gevolg van de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten de stakeholders van de stichting.

Het oorspronkelijk in 2005 geplande bestuurlijk overleg met de Minister van VROM en de VNG heeft plaatsgevonden op 25 januari 2006. Daarbij is onder meer afgesproken dat de uitkomsten van het actuariel onderzoek met het oog op de vaststelling van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2007 worden besproken in een bestuurlijk overleg op 8 juni 2006.

In het overleg hebben de Minister van VROM en de VNG de stichting gecompimenteerd met de wijze waarop de selectie van het nieuwe actuariel bureau heeft plaatsgevonden en de wijze waarop het Ministerie van VROM en de VNG bij de selectie zijn betrokken. Voorts hebben de Minister van VROM en de VNG hun waardering uitgesproken voor de nieuwe inrichting van het jaarverslag, de keuze voor het volgen van de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties en de introductie van de Woonlastenfaciliteit.

Afgesproken is na afronding van de discussie over de vaststelling van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2007, gezamenlijk voorbereidingen te treffen voor nieuwe meerjarenafspraken over het kader waarbinnen de stichting zich zal ontwikkelen ten behoeve van de volkshuisvestingsdoelstelling bevordering eigenwoningbezit.

De stichting heeft tijdens het bestuurlijk overleg een presentatie verzorgd over de mogelijkheden van het bevorderen van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor starters op de koopwoningenmarkt. De Minister van VROM heeft naar aanleiding hiervan aangegeven te bezien welke elementen hieruit

kunnen worden meegenomen in de door de Minister van VROM aan de Tweede Kamer toegezegde beleidsvisie op de woningmarkt.

Met vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM en de VNG vindt eens per twee maanden overleg plaats teneinde hen adequaat te informeren over ontwikkelingen binnen de stichting en hen in een zo vroeg mogelijk stadium te informeren over voorgenomen besluiten van de stichting.

Daarnaast zijn het Ministerie van VROM en de VNG in 2005 nauw betrokken geweest bij de selectie van een nieuw actuariel bureau voor de stichting, waarbij het Ministerie van VROM en de VNG in staat zijn gesteld een schriftelijk advies uit te brengen aan de Raad van Commissarissen.

2

Geldgevers

Bedacht dient te worden dat de Nationale Hypotheek Garantie in mandaat wordt uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie is het dus van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers. In dit verband vindt intensief overleg plaats tussen de stichting en het Contactorgaan Hypothecair Financiers, waarin zowel de banken, de verzekeraars, de pensioenfondsen als de bouwfondsen zijn vertegenwoordigd.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2005 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf ter becommentariëring voorgelegd aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daarbij zijn de voorwaarden in het kader van de per 1 juli 2005 geïntroduceerde Woonlastenfaciliteit in nauw overleg met het Contactorgaan Hypothecair Financiers tot stand gekomen.

Voorts heeft tussen de stichting en de geldgevers die direct betrokken zijn bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie, intensief overleg plaatsgevonden over de inrichting van de processen en de informatievoorziening bij de stichting. Hiermee wordt beoogd een optimale aansluiting te verkrijgen op de processen en de informatievoorziening bij de geldgevers.

Op verzoek van de stichting heeft het Contactorgaan Hypothecair Financiers berekend wat in basispunten het voordeel is van Nationale Hypotheek Garantie voor de geldgevers. Bij schrijven van 10 maart 2005 is aan de stichting kenbaar gemaakt dat het voordeel ten opzichte van tophypothekeken zonder Nationale Hypotheek Garantie gemiddeld 43 basispunten bedraagt. Dit sluit goed aan bij de constatering dat geldgevers bij leningen met Nationale Hypotheek Garantie een rentekorting geven die varieert van 30 tot 60 basispunten.

Vereniging Eigen Huis

De stichting hecht grote waarde aan het draagvlak van de Nationale Hypotheek Garantie bij de Vereniging Eigen Huis. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2005 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf ter commentariëring voorgelegd aan de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats over gemeenschappelijke aandachtspunten betreffende het eigenwoningbezit.

Overige externe contacten

De stichting participeert in een periodiek overleg tussen verschillende waarborgfondsen, waarbij informatie en expertise wordt uitgewisseld over gemeenschappelijke onderwerpen. Bij dit overleg zijn betrokken de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector, de Stichting Waarborgfonds voor de Sport en het Waarborgfonds Kinderopvang.

De stichting onderhoudt structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de hypotheek- en koopwoningmarkt.

In 2005 is in dit verband onder meer gesproken met de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed, de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, de Stichting VastgoedCert, de Stichting Certificering VBO-Makelaars en de Stichting Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs.

In 2005 heeft de stichting gesproken met een aantal leden van de Tweede Kamer. Daarbij is de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als beleidsinstrument ter bevordering van het eigenwoningbezit onder de aandacht gebracht. Voorts is aan de heren Duivesteyn (PVDA) en Hofstra (VVD) desgevraagd technische ondersteuning verleend ten behoeve van de ontwikkeling van een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit.

De stichting heeft in samenwerking met Bouwend Nederland, de Vereniging Eigen Huis, VVE Belang, Vastgoed Belang, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten een plan ontwikkeld voor de financiering van de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit plan is op 4 november 2005 door de heer mr. drs. L.C. Brinkman, bestuursvoorzitter van Bouwend Nederland, aangeboden aan de Minister van VROM.

Internationale contacten

De stichting staat internationaal in de belangstelling. Buitenlandse overheden zijn geïnteresseerd in de mogelijkheden van de Nationale Hypotheek Garantie als overheidsinstrument ter bevordering van het eigenwoningbezit. Maar ook wordt de stichting regelmatig benaderd door buitenlandse geldgevers en verzekeraars die geïnteresseerd zijn in de Nationale Hypotheek Garantie.

In dit verband zijn in 2005 contacten geweest met onder meer de Wereldbank en The International Union for Housing Finance. Daarnaast zijn contacten geweest met financiële instellingen en overheden in Bulgarije, Estland, Rusland, Ierland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

Communicatie

Met het oog op verhoging van de naamsbekendheid heeft ook in 2005 een consumentencampagne plaatsgevonden onder het motto 'Nationale Hypotheek Garantie: moeilijk te geloven, makkelijk te regelen'. Daarbij is gebruik gemaakt van radiospots, tv-sponsoring en internetvermeldingen. Uit de jaarlijkse meting van de naamsbekendheid binnen de doelgroep is gebleken dat de spontane naamsbekendheid in 2005 verder is toegenomen van 15% naar 23% en de geholpen naamsbekendheid van 71% naar 76%.

In 2005 is zowel in landelijke als regionale media veel aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie. Met name naar aanleiding van de kwartaalpersberichten over de ontwikkeling van het aantal hypotheekgaranties, betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Voorts weten de media de stichting steeds vaker te vinden voor informatie over of commentaar op ontwikkelingen in de hypotheek- en koopwoningmarkt.

In 2005 is de informatie op de internetsite (www.nhg.nl) verder uitgebreid.

De internetsite is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Enerzijds in het licht van een adequate voorlichting aan consumenten en geldgevers, anderzijds in het licht van het beperken van de omvang van de telefonische bevraging van de stichting. In alle publicaties van de stichting wordt verwezen naar de internetsite. De site werd in 2005 gemiddeld 52.000 (2004: 29.000) keer per maand bezocht.

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van het intermediair en de geldgevers bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit vindt plaats door middel van het beschikbaar stellen van de brochure Voorwaarden en Normen, de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en de Nieuwsbrief NHG.nl.

Naast de dagelijkse ondersteuning van hypotheekadviseurs door de Helpdesk van de stichting, zijn ook in 2005 door de medewerkers van de Helpdesk NHG-trainingen voor hypotheekadviseurs verzorgd. De vraag naar deze trainingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Teneinde de continuïteit en de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn de trainingen per 1 september 2005 uitbesteed aan de Welten Groep.

10-jarig bestaan

In 2005 heeft de stichting het 10-jarig bestaan van de Nationale Hypotheek Garantie gevierd. Bij de totstandkoming van de verschillende activiteiten in het kader van het 10-jarig bestaan was het doel samen met de op strategisch niveau betrokken partijen te komen tot een inhoudelijke verdieping in de actuele thema's ten aanzien de hypotheek- en woningmarkt met de hierbij op strategisch niveau betrokken partijen.

In juni 2005 heeft een door de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program georganiseerde studiereis naar Washington en New York plaatsgevonden, waarbij een aantal toonaangevende organisaties in de hypotheek- en koopwoningmarkt in de Verenigde Staten zijn bezocht. Hieraan hebben vertegenwoordigers deelgenomen van het Ministerie van VROM, de Nederlandse Vereniging van Banken, de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een aantal geldgevers en een aantal organisaties van intermediairs. De kosten van de organisatie van de studiereis zijn voor rekening gekomen van de stichting; de reis- en verblijfskosten zijn door de deelnemers zelf betaald. De heer Linschoten, lid van de Raad van Commissarissen, is opgetreden als delegatieleider.

Op 5 oktober 2005 heeft de stichting in samenwerking met Rostra Congrescommunicatie in de Passenger Terminal te Amsterdam een congres georganiseerd onder de titel '50 jaar stimulering eigenwoningbezit, hoe nu verder?' Het congres werd geopend door de Minister van VROM. Charles Groenhuijsen trad op als dagvoorzitter van het congres. De ongeveer 250 deelnemers afkomstig uit alle bij de hypotheek- en woningmarkt betrokken partijen waren door de stichting op persoonlijke titel uitgenodigd.

Bij de opening van het congres heeft de algemeen directeur van de stichting de Minister van VROM het eerste exemplaar overhandigd van het jubileumboek van de stichting dat is uitgegeven in het kader van de NHG-reeks (deel 4). Hierin geven deskundigen uit de hypotheek- en woningmarkt hun visie over de toekomst van het eigenwoningbezit in Nederland.

In november 2005 heeft de stichting in samenwerking met Rostra Congresscommunicatie een 'diner pensant' georganiseerd met onder meer een aantal van de deskundigen die een bijdrage hebben geleverd aan het hiervoor genoemde jubileumboek. De Raad van Commissarissen van de stichting trad hierbij op als gastheer. Charles Groenhuijsen trad op als gespreksleider.

2.4 Organisatie

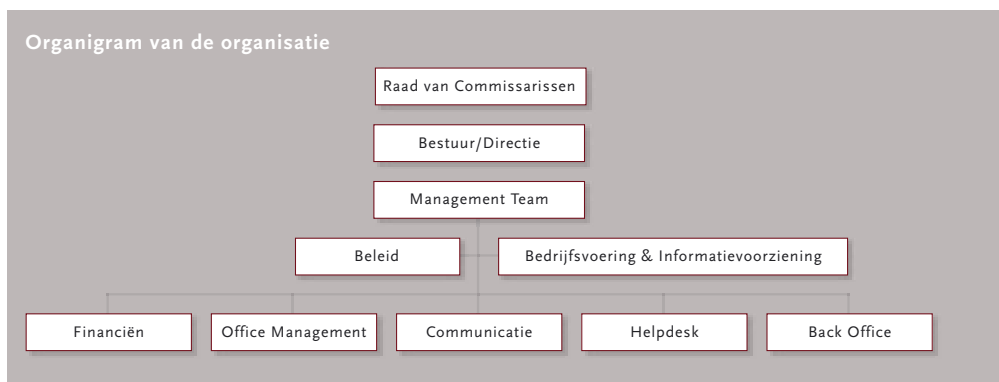
Veranderingsproces

In de afgelopen jaren is het aantal borgstellingen dat door de stichting wordt beheerd en hiermee samenhangend de noodzakelijke omvang van de personele organisatie sterk gegroeid. Ook de wijze waarop de geldgevers de distributie en het beheer van hypotheekleningen hebben ingericht is de afgelopen jaren veranderd. Daarbij spelen voor geldgevers schaalvergroting, standaardisering en efficiency een doorslaggevende rol in de onderlinge concurrentie, waarbij zij optimaal gebruik maken van moderne ICT middelen. Ook verwacht de stichting voor de komende jaren een verdere toename van het aantal hypotheekgaranties.

Teneinde mede in deze context de continuïteit van de organisatie te kunnen waarborgen is de stichting eind 2003 een meerjarig veranderingsproces gestart. Dit veranderingsproces richt zich op verdere professionalisering van de organisatie, het realiseren van het Informatieplan 2003-2006 en het verder optimaliseren en bekendmaken van het product Nationale Hypotheek Garantie.

De professionalisering van de organisatie heeft per 1 januari 2004 geresulteerd in een nieuwe organisatiestructuur. Vanaf genoemde datum is sprake van een managementteam bestaande uit de algemeen directeur en de adjunct-directeur.

2



In het kader van de professionalisering van de organisatie is ook in 2005, onder het motto ‘van pioniersorganisatie naar professionele organisatie’, gewerkt aan een bedrijfscultuur, waarin samenwerken en resultaatgerichtheid centraal staan. Daarbij wordt projectmatig werken gestimuleerd en periodiek geëvalueerd. Voorts is in 2005 een aanzet gegeven voor de totstandkoming van een interne jaarplancyclus.

Bedrijfsvoering en informatievoorziening

De omvang alsmede de groei van de te beheren informatie stelt in toenemende mate hoge eisen aan de inrichting van de informatievoorziening. Verder stellen de geldgevers vanuit kwaliteit- en efficiencyoverwegingen steeds zwaardere eisen aan het niveau van de informatievoorziening van de stichting.

In het kader van het veranderingsproces is in 2005 een vervolg gegeven aan de implementatie van het Informatieplan 2003-2006.

Het in 2004 gestarte project gericht op de vernieuwing van de NHG-basis-administratie is in 2005 afgerond. Onderdeel hiervan is de applicatie RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres). Het betreft de infrastructuur waarop de garantieadministratie van de stichting plaatsvindt en waarop de komende twee jaren de elektronische uitwisseling van gegevens met de geldgevers kan worden geïmplementeerd. Voorts is een op internet gebaseerde NHG-toets ontwikkeld die, als toekomstige vervanging van het huidige Windows gebaseerde NHG-toetsprogramma, per 1 januari 2006 beschikbaar is.

De nieuwe applicaties zullen leiden tot een efficiënter proces voor zowel de stichting als de geldgevers en tot optimalisering van de kwaliteit van de toetsing. Voorts is met de nieuwe applicaties de toegankelijkheid en de kwaliteit van de bij de stichting in beheer zijnde informatie ten behoeve van management-rapportages en onderzoekdoelstellingen geoptimaliseerd.

In 2005 is mede in het licht van vorengenoemde vernieuwingen de hosting en het operationeel beheer van de volledige ICT infrastructuur uitbesteed aan Getronics PinkRocade. Daarmee is de continuïteit van de dienstverlening en de bedrijfsvoering nog beter gegarandeerd in vergelijking met de situatie daarvoor, waarbij de ICT infrastructuur in eigen beheer was. Deze werd in toenemende mate te complex in relatie tot de omvang van de organisatie.

In verband met de risico's ten aanzien van de continuïteit van de dienstverlening en de bedrijfsvoering alsmede de beveiligingsaspecten bij gegevensuitwisseling via internet hebben op verschillende momenten in 2005 audits plaatsgevonden door KPMG-Information Risk Management. De belangrijkste aanbevelingen

zijn overgenomen; de overige aanbevelingen worden meegenomen in de eerstvolgende releases.

De kennis over de nieuw ingerichte processen is geborgd in de organisatie bij de afdeling Bedrijfsvoering en Informatievoorziening.

Personele organisatie

Op 31 december 2005 bestond de personele organisatie uit 31 personen (2004: 27). Daarbij was in 'full time equivalenten' sprake van 28,7 fte's (2004: 23,9).

In het kader van de professionalisering van de organisatie is in 2005 een functie-/loongebouw ontwikkeld. Daarbij zijn de functiebeschrijvingen en de daarbij behorende functiewaarderingen vastgesteld. Vervolgens is gestart met de ontwikkeling van een beoordelingssysteem en een opleidingsplan.

Voorts is in 2005 in overleg met de medewerkers gekozen voor de totstandkoming van een Personeelsvertegenwoordiging (PVT) bestaande uit drie personen, waarmee de algemeen directeur op basis van een gezamenlijk vastgesteld reglement periodiek overleg pleegt over rechtspositionele aspecten en over de werkomstandigheden. Voorheen vond over deze onderwerpen twee keer per jaar plenair overleg plaats met de medewerkers.

Per 1 januari 2005 is een nieuwe collectieve pensioenregeling (Nationale Nederlanden) voor de medewerkers van de stichting geïntroduceerd. Daarbij is overgegaan van een gematigde eindloonregeling naar een geïndexeerde middelloonregeling. Hiermee is een budgettair beheersbare en marktconforme pensioenregeling gerealiseerd.

In het kader van de nieuwe zorgverzekeringswetgeving vanaf 1 januari 2006 heeft de stichting ten behoeve van de medewerkers een collectieve ziektekostenverzekering afgesloten. Onderdeel van de overeenkomst is dat de stichting de premie van € 8,55 (bruto) vergoedt van een bij deelname verplichte aanvullende dekking van arbeidsgerelateerde ziektekosten (fysiotherapeut, psycholoog). Van de in totaal 31 medewerkers per 31 december 2005 nemen 20 medewerkers deel aan de collectieve ziektekostenverzekering.

Exploitatiekosten

In 2005 bedroegen de kosten van de organisatie € 3.609.298,- (2004: € 3.107.771,-). Het verschil met 2004 wordt met name veroorzaakt door:

- de ontwikkeling van de omvang van de organisatie;
- de kosten en afschrijvingen in verband met de herinrichting van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening.

Stelselwijziging pensioenen

Met ingang van 1 januari 2005 is de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 271 Personeelsbeloningen ingevoerd. Deze wijziging in waarderingsgrondslag heeft het eigen vermogen per 1 januari 2005 negatief beïnvloed voor een bedrag van € 381.000,-. De ter vergelijking opgenomen cijfers over 2004 zijn in verband met voornoemde grondslagwijziging niet aangepast, hetgeen in overeenstemming is met de vereisten van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 271 Personeelsbeloningen.

2.5 Vooruitblik

Aan de eigendom en financiering van een woning zijn voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's verbonden. Dit is de afgelopen jaren zichtbaar geworden door een sterke toename van het aantal meldingen van huishoudens met betalingsproblemen en het aantal gedwongen verkopen met verlies. De huidige aantallen zijn echter nog relatief laag in de context van in totaal 618.459 lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie, maar dit neemt niet weg dat sprake is van een sterke opwaartse trend.

Met de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies wordt uitdrukkelijk de betekenis bevestigd van de Nationale Hypotheek Garantie als vangnet voor de financiële risico's die aan het eigenwoningbezit verbonden zijn voor alle hierbij betrokken partijen. Tegen deze achtergrond acht de stichting het van groot belang dat zo veel mogelijk kopers van woningen binnen het bereik van de kostengrens in aanmerking kunnen komen voor een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie. In dit verband handhaaft de stichting haar doelstelling dat 75% van de aankopen binnen het bereik van de kostengrens, daadwerkelijk wordt gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

Teneinde te stimuleren dat zo veel mogelijk huishoudens die in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie hier ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken zal de consumentencampagne gericht op de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie in 2006 worden gecontinueerd.

De stichting verwacht dat het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Nationale Hypotheek Garantie in 2006 verder stijgt, met name ten aanzien van leningen in verband met woningverbetering. Onder invloed van de onzekerheid over de ontwikkeling van de economie zal immers sprake zijn van een toenemende behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan veilige en verantwoorde leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Voorts zullen de verhoging van de kostengrens per 1 januari 2006 van € 240.000,- naar € 250.000,- en de wijzigingen in de regelgeving gericht op de stroomlijning van de uitvoeringspraktijk, een bijdrage leveren aan een verdere verantwoorde groei van het aantal huishoudens dat de aankoop of de verbetering van de eigen woning financiert met Nationale Hypotheek Garantie.

Voor 2006 verwacht de stichting ook een verdere toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies, met dien verstande dat tevens de verwachting is dat de huidige trend waarin het aantal gedwongen verkopen de afgelopen jaren telkens bijna is verdubbeld, zal afvlakken.

Bij een naar verwachting aantrekkende economie en een naar verwachting maar licht oplopende lange rente, zal sprake zijn van een verder toenemende vraag naar koopwoningen. Daarnaast komt vooralsnog geen einde aan de schaarste aan koopwoningen binnen de bandbreedte van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Per saldo zullen deze ontwikkelingen leiden tot een opwaarts effect op de prijzen van koopwoningen. Dit heeft een verlagend effect op het risico van de borgstelling.

Hierbij dient te worden bedacht dat 36% van de gedwongen verkopen met verlies betrekking heeft op woningen in een aantal wijken in Rotterdam en Den Haag. De stichting verwacht dat de inspanningen van alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen gericht op het beperken van zowel de omvang als de hoogte van de verliezen in Rotterdam en Den Haag de komende jaren zichtbaar zullen worden. De stichting zal dit proces nauwlettend monitoren en daar waar mogelijk een bijdrage leveren aan initiatieven gericht op het terugdringen van de verliezen.

De stichting verwacht dat de huidige ontwikkeling van het aantal gedwongen verkopen met verlies zal moeten leiden tot een verhoging van de borgtochtprovisie. De mate waarin zal medio 2006 blijken uit de uitkomsten van het actuariële onderzoek van Ortec, gericht op de vaststelling van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2007.

De stichting zal in de tweede helft van 2006 het functioneren van de per 1 juli 2005 geïntroduceerde Woonlastenfaciliteit evalueren. De uitkomsten hiervan zullen onderwerp van gesprek zijn met het Ministerie van VROM, de VNG en de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen.

In het licht van de volkshuisvestingsdoelstelling van de stichting is een punt van zorg dat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor huishoudens met lagere inkomens de afgelopen jaren in toenemende mate is afgenomen.

Eenzijds als gevolg van de beperkte beschikbaarheid van goedkope koopwoningen aan de onderkant van de koopwoningenmarkt en anderzijds als gevolg van de blijkens de door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting opgestelde financieringslasttabellen afgenomen financieringscapaciteit van huishoudens met lagere inkomens. Deze twee effecten versterken elkaar zodanig dat het eigenwoningbezit voor starters op de koopwoningenmarkt met een gezamenlijk inkomen tot ongeveer € 35.000,- in de praktijk niet of nauwelijks meer bereikbaar is. De stichting zal zich ook in 2006 in haar samenwerking met alle bij de hypotheek- en woningmarkt betrokken partijen sterk maken voor nieuwe initiatieven gericht op de bevordering van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit met name voor starters op de koopwoningenmarkt.

Per 31 december 2006 loopt het obligo van de gemeenten en het Rijk in het kader van de afkoop van door de stichting overgenomen risico's in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming af. Aan Ortec, het actuariel bureau van de stichting, zal worden gevraagd een inschatting te maken van het eventuele restrisico voor de stichting. In overleg met het Ministerie van VROM en met de VNG wordt bezien op welke wijze het alsdan resterende garantievermogen wordt aangewend.

In het verlengde van de genomen besluiten in het kader van Corporate Governance zal in 2006 op een aantal onderdelen van de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganen formalisering plaatsvinden door middel van het vastleggen van procedures en reglementen. Voorts zal in het kader van Corporate Governance een eerste aanzet worden gegeven aan een proces dat moet leiden tot een op basis van objectieve criteria tot stand gekomen 'in control statement'.

In het kader van het veranderingsproces gericht op verdere professionalisering van de organisatie zal in 2006 verder worden geïnvesteerd in de optimalisering van de informatievoorziening conform het Informatieplan 2003-2006. Daarnaast zal verder worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de personele organisatie, onder meer door middel van de totstandkoming van een beoordelingssysteem en een opleidingsplan. De toename van de productie zal in 2006, dankzij de investeringen in de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening, leiden tot een beheersbare groei van de personele organisatie.

De exploitatiekosten van de organisatie van de stichting zijn in 2006 begroot op € 4.360.558,- (2005: € 3.866.828,-). Deze begroting is als onderdeel van de Meerjarenbegroting 2006-2011 vastgesteld door de algemeen directeur en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 25 november 2005. Op de volgende pagina wordt de opbouw van de begroting 2006 weergegeven.

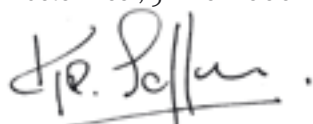
(in euro's)	Begroting 2006
EXPLOITATIE	
Baten	219.850
Lasten	
Personeelskosten	2.075.645
Huisvestingskosten	81.700
Kantoorkosten	110.000
Afschrijvingskosten	393.229
Normering en Beleidskosten	153.000
Automatiseringskosten	589.560
Organisatiekosten	401.000
Communicatiekosten	621.000
Raad van Commissarissen	37.674
Overige kosten	17.600
Onvoorzien	100.000
	-4.580.408
Saldo uit exploitatie	-4.360.558

2

In het boekjaar 2005 is het fondsvermogen van de stichting met € 47.039.392,- gegroeid naar € 366.986.666,-. Het fondsvermogen is de som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen en liquide middelen, minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Hiermee is in relatie met de achtervangfunctie van de overheid sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Ook in 2006 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de hypotheek- en koopwoningmarkt.

Zoetermeer, 31 mei 2006



K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

50 jaar stimulering eigenwoningbezit, hoe nu verder?

Visies van deskundigen in de hypotheek- en woningmarkt

Deel 4
2003

4

WARRANTFONDS EIGEN WONINGEN

3 Jaarrekening 2005

3.1 Balans

(in euro's)	31-12-2005	31-12-2004
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Kantoorpand en terreinen	1.840.670	1.870.455
Machines, installaties en apparatuur	44.511	62.688
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.338.549	156.276
Vooruitbetaald op materiële vaste activa	-	401.409
	<u>3.223.730</u>	<u>2.490.828</u>
Financiële vaste activa		
Beleggingen	352.562.123	305.610.107
Totaal vaste activa	<u>355.785.853</u>	<u>308.100.935</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Debiteuren	96.387	314.568
Overlopende activa	<u>17.063.633</u>	<u>12.169.333</u>
	17.160.020	12.483.901
Liquide middelen		
Kas	896	856
Banktegoeden	<u>21.629.018</u>	<u>19.039.441</u>
	21.629.914	19.040.297
Totaal vlottende activa	<u>38.789.934</u>	<u>31.524.198</u>
Totaal activa	<u>394.575.787</u>	<u>339.625.133</u>

(in euro's)	31-12-2005	31-12-2004
<u>PASSIVA</u>		
Garantievermogen		
Garantievermogen NHG aankoop woning	304.039.262	271.019.337
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	29.513.152	12.223.851
Garantievermogen afkoop Rijk	29.528.603	28.536.626
Garantievermogen afkoop gemeenten	23.376.827	22.591.529
Garantievermogen regres afkoop	582.572	550.660
	387.040.416	334.922.003
Voorzieningen		
Pensioenvoorziening	330.000	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	441.770	210.066
Belastingen en sociale premies	66.798	69.270
Overlopende passiva	6.696.803	4.423.794
	7.205.371	4.703.130
Totaal passiva	394.575.787	339.625.133

3

3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Realisatie 2005	Begroting 2005	Realisatie 2004
ACTIVITEITEN			
Baten			
Borgtochtprovisie	54.280.106		45.266.095
Rendement beleggingen	16.256.073		15.514.202
Regres	159.696		124.251
	<u>70.695.875</u>		<u>60.904.548</u>
Lasten			
Schadeuitkeringen	<u>14.587.164</u>		<u>8.480.263</u>
Saldo uit activiteiten	56.108.711		52.424.285
EXPLOITATIE			
Baten	270.614	244.550	234.117
Lasten			
Personeelskosten	2.053.455	1.960.992	1.694.653
Huisvestingskosten	71.677	65.900	71.708
Kantoorkosten	96.494	97.500	76.188
Afschrijvingskosten	172.011	285.866	133.283
Normering en Beleidskosten	135.022	107.500	133.673
Automatiseringskosten	337.442	363.560	157.470
Organisatiekosten	183.495	267.750	166.661
Communicatiekosten	717.924	800.336	832.718
Raad van Commissarissen	37.443	46.674	36.760
Overige kosten	74.949	15.300	38.774
Onvoorzien	-	100.000	-
	<u>3.879.912</u>	<u>4.111.378</u>	<u>3.341.888</u>
Saldo uit exploitatie	-3.609.298	-3.866.828	-3.107.771
Saldo baten en lasten	52.499.413		49.316.514

3.3 Kasstroomoverzicht

(in euro's)	2005	2004
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo baten en lasten	52.499.413	49.316.514
Aanpassingen voor:		
Afschrijving materiële vaste activa	172.011	133.283
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-4.676.119	-2.407.599
Mutatie voorzieningen	-51.000	-
Mutatie kortlopende schulden	2.502.241	1.469.388
Kasstroom uit operationele activiteiten	50.446.546	48.511.586
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	906.114	448.743
Desinvesterings in materiële vaste activa	-1.201	-
Investerings in beleggingen	46.952.016	37.644.589
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	47.856.929	38.093.332
Mutatie liquide middelen	2.589.617	10.418.254
Liquide middelen einde boekjaar	21.629.914	19.040.297
Liquide middelen begin boekjaar	19.040.297	8.622.043
Mutatie liquide middelen	2.589.617	10.418.254

3

3.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

Stelselwijziging pensioenen

Met ingang van 1 januari 2005 is de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 271 Personeelsbeloningen ingevoerd. Deze wijziging in waarderingsgrondslag heeft het eigen vermogen per 1 januari 2005 negatief beïnvloed voor een bedrag van € 381.000,-.

De ter vergelijking opgenomen cijfers over 2004 zijn in verband met voornoemde grondslagwijziging niet aangepast, hetgeen in overeenstemming is met de vereisten van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 271 Personeelsbeloningen.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte levensduur en restwaarde.

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

kantoorpand (exclusief grond)	3%
machines, installaties en apparatuur	20%
inventaris	20%
maatwerksoftware	20%
software en hardware	33%

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen worden per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het eventueel niet inbaar zijn van vorderingen.

Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantievermogens.

De gehonoreerde schadedeclaraties worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens.

De exploitatiekosten worden na aftrek van de opbrengsten naar rato ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens.

De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantiefondsen, met dien verstande dat de regresinkomsten in verband met door de stichting gehonoreerde schadedeclaraties in verband met gemeentegaranties met rijksdeelname worden toegevoegd aan het 'garantievermogen regres afkoop'.

Pensioenen

De stichting heeft een toegezegde pensioenregeling ondergebracht bij Nationale Nederlanden. Het saldo van de contante waarde van de toegekende pensioenaanspraken op balansdatum minus de reële waarde van de fondsbeleggingen wordt in de balans opgenomen. Bij de berekening van het saldo wordt rekening gehouden met de op balansdatum nog niet in het resultaat verwerkte actuariële resultaten.

Indien de cumulatieve actuariële resultaten meer bedragen dan het hoogste bedrag van 10% van de contante waarde van de pensioenaanspraken en 10% van de reële waarde van de fondsbeleggingen, vindt verwerking plaats van het bedrag van de overschrijding gedurende de verwachte gemiddelde resterende diensttijd van de actieve deelnemers. De pensioenlast wordt actuarieel berekend aan de hand van verwachtingen betreffende het verloop in het onderhavige boekjaar van de contante waarde van de pensioenaanspraken, de fondsbeleggingen en het aan het huidige boekjaar toe te rekenen deel van de nog niet in de staat van baten en lasten verwerkte cumulatieve actuariële resultaten.

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

3.5 Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2005 weergegeven.

(in euro's)	Kantoor- pand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfs- middelen	Vooruit- betaald op materiële vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2005	1.922.579	104.852	531.237	401.409	2.960.077
Investeringsen	-	1.414	1.306.109	-401.409	906.114
Desinvesteringen	-	-	-1.545	-	-1.545
Aanschafwaarde 31-12-2005	1.922.579	106.266	1.835.801	-	3.864.646
Cumulatieve afschrijvingen					
1-1-2005	52.124	42.164	374.961	-	469.249
Afschrijvingen	29.785	19.591	122.635	-	172.011
Desinvesteringen	-	-	-344	-	-344
Cumulatieve afschrijvingen					
31-12-2005	81.909	61.755	497.252	-	640.916
Boekwaarde 31-12-2005	1.840.670	44.511	1.338.549	-	3.223.730
Boekwaarde 31-12-2004	1.870.455	62.688	156.276	401.409	2.490.828

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa betreffen de beleggingen van de stichting, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de financiële vaste activa weergegeven.

(in euro's)	2005	2004
Waarde per 1 januari	305.610.107	267.965.518
Bij: aankopen	63.343.594	75.320.304
Af: verkopen en lossingen	15.748.077	38.051.769
Mutatie ongerealiseerd koersresultaat	-643.501	376.054
Waarde per 31 december	352.562.123	305.610.107

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2005 weergegeven.

(in euro's)	Markt- waarde	Kostprijs of lagere markt- waarde	In %	Duration	Rende- ment
Nederlandse staatsobligaties	168.044.189	160.021.169	45,39%	5,09	4,52%
Buitenlandse staatsobligaties	29.468.845	28.435.239	8,07%	8,02	6,22%
Niet-staatsobligaties AAA	84.291.558	79.133.281	22,44%	4,79	4,30%
Niet-staatsobligaties AA	88.744.298	84.972.434	24,10%	4,72	4,65%
Totaal 31-12-2005	370.548.890	352.562.123	100,00%	5,17	4,62%

De marktwaarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2005 € 370.548.890,- (2004: € 323.434.033,-).

VLOTTENDE ACTIVA

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2005	2004
Debiteuren borgtochtprovisie	75.840	303.796
Overige debiteuren	20.547	10.772
	96.387	314.568

Overlopende activa

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

(in euro's)	2005	2004
Nog te ontvangen rente beleggingen	9.834.369	8.988.095
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	6.890.000	2.800.000
Overige overlopende activa	339.264	381.238
	17.063.633	12.169.333

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2004 en 2005 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
Vermogen per 1-1-2004	232.162.892	3.830.294	27.411.561	21.700.852	499.890	285.605.489
Resultaat 2004	38.856.445	8.393.557	1.125.065	890.677	50.770	49.316.514
Vermogen 31-12-2004	271.019.337	12.223.851	28.536.626	22.591.529	550.660	334.922.003
Effect stelselwijziging	-308.300	-13.906	-32.456	-25.712	-626	-381.000
Vermogen 01-01-2005	270.711.037	12.209.945	28.504.170	22.565.817	550.034	334.541.003
Resultaat 2005	33.328.225	17.303.207	1.024.433	811.010	32.538	52.499.413
Vermogen per 31-12-2005	304.039.262	29.513.152	29.528.603	23.376.827	582.572	387.040.416

De stichting heeft per 1 januari 2005 de Richtlijn 271 voor de Jaarverslaglegging toegepast. In dit verband is eenmalig een bedrag van in totaal € 381.000,- ten laste van het vermogen gebracht.

Pensioenvoorziening

Netto pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht wordt de door een externe actuaris (HV&P) berekende opbouw van de netto pensioenvoorziening gespecificeerd.

(in euro's)	31-12-2005	01-01-2005
Contante waarde van toegekende pensioenaanspraken	1.599.000	1.346.000
Reële waarde van de fondsbeleggingen	1.232.000	965.000
Overschot/tekort in het fonds	-367.000	-381.000
Nog niet geamortiseerde actuariële resultaten	-37.000	-
Netto pensioenvoorziening	-330.000	-381.000

Verloop netto pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen weergegeven.

(in euro's)	2005
Stand 1 januari	381.000
In de staat van baten en lasten opgenomen pensioenlast	152.000
Betaling premie	-203.000
Stand 31 december	330.000

Actuariële grondslagen

In onderstaand overzicht worden de voornaamste actuariële grondslagen over 2005 gespecificeerd.

	31-12-2005	01-01-2005
Disconteringsvoet	4,0%	4,5%
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	4,0%	4,5%
Toekomstige salarisstijgingen	4,0%	4,0%
Indexatie van pensioenuitkeringen	0,75%	1,25%

3

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Het betreft de schulden aan leveranciers in het kader van de reguliere bedrijfsvoering.

Belastingen en sociale premies

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies aan de bedrijfsvereniging.

Overlopende passiva

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

(in euro's)	2005	2004
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	182.466	188.107
Huisvestingskosten	1.529	2.427
Accountantskosten	13.090	11.900
Bankkosten	2.506	1.842
Automatiseringskosten	3.672	19.642
Normering- en beleidskosten	4.925	500
Communicatiekosten	7.666	6.270
Overige	22.411	33.652
	<u>238.265</u>	<u>264.340</u>
Nog te betalen verliesdeclaraties		
Financiers	6.458.538	4.159.454
	<u>6.458.538</u>	<u>4.159.454</u>
Totaal overlopende passiva	<u>6.696.803</u>	<u>4.423.794</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie betreft het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de stichting direct borg staat.

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldgevers jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang. 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 de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting staat per 31 december 2005 borg voor een bedrag van € 69.207,3 miljoen (2004: € 59.558,5 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2005	
	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.		x €1 mln.	aantal
1995	44.025	3.527,5	18.789	1.491,4	22	1,2	262,2	25.214	1.772,7
1996	60.259	5.294,2	23.486	2.045,9	56	3,9	386,3	36.717	2.858,1
1997	56.178	5.308,3	18.577	1.739,3	54	4,1	380,5	37.547	3.184,4
1998	56.917	5.781,6	12.539	1.243,9	59	4,5	441,4	44.319	4.091,8
1999	58.240	6.446,7	9.562	1.029,9	71	6,6	456,3	48.607	4.953,9
2000	61.760	7.548,1	10.152	1.199,3	187	19,4	401,2	51.421	5.928,2
2001	57.943	7.540,7	6.878	858,4	339	38,4	315,6	50.726	6.328,3
2002	51.288	7.141,7	2.758	366,3	312	38,9	223,7	48.218	6.512,8
2003	61.638	9.462,3	863	127,0	199	27,1	197,3	60.576	9.110,9
2004	77.048	12.156,4	921	148,3	75	10,8	76,9	76.052	11.920,4
2005	76.043	12.549,6	20	3,1	5	0,7	0	76.018	12.545,8
Totaal	661.339	82.757,1	104.545	10.252,8	1.379	155,6	3.141,4	555.415	69.207,3

3

Voorts staat de stichting per 31 december 2005 borg voor een bedrag van € 8.643,0 miljoen (2004: € 3.646,5 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2005	
	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.		aantal	x €1 mln.
1999	49	4,5	4	0,4	0	0	0,3	45	3,8
2000	166	12,2	31	1,8	0	0	0,6	135	9,8
2001	219	17,7	25	1,7	0	0	0,8	194	15,2
2002	257	22,5	18	1,3	0	0	0,7	239	20,5
2003	8.486	1.073,3	274	17,6	2	0,3	20,1	8.210	1.035,3
2004	18.928	2.519,6	213	28,6	0	0	15,0	18.715	2.476,0
2005	35.527	5.085,5	21	3,1	0	0	0,0	35.506	5.082,4
Totaal	63.632	8.735,3	586	54,5	2	0,3	37,5	63.044	8.643,0

In de twee hiervoor staande overzichten kunnen de cijfers over reeds verstreken jaren afwijken van de cijfers in de jaarverslagen van voorafgaande jaren. Dit is het gevolg van wijzigingen die na afloop van het boekjaar worden aangebracht naar aanleiding van door geldgevers doorgegeven correcties ten aanzien van reeds gemelde leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Gegarandeerd vermogen afkoop gemeentegaranties met rijksdeelneming
 Het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming kon tot en met het boekjaar 1997 (€ 19,3 miljard) worden vastgesteld op basis van de ontwikkeling van het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie zoals De Nederlandsche Bank dit jaarlijks aan de stichting deed toekomen. Dit betrof een schatting vanwege het feit dat De Nederlandsche Bank uitsluitend over gegevens beschikt van instellingen die vallen onder haar toezicht.

Vanaf 1 januari 1998 kan De Nederlandsche Bank vanwege een wijziging in het monetaire rapportagesysteem geen overzicht meer verstrekken van het uitstaande bedrag aan woninghypotheken onder overheidsgarantie.

Per 31 december 1998 (€ 13,6 miljard) en per 31 december 1999 (€ 7,8 miljard) is op basis van de oude cijfers van De Nederlandsche Bank het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van gemeentegarantie met rijksdeelname door de stichting geschat.

Per 31 december 2000 (€ 9,5 miljard) en per 31 december 2001 (€ 4,3 miljard) is het gegarandeerd vermogen geschat op basis van een steekproef van Rabobank Nederland uit haar hypotheekbestand.

In het Jaarverslag 2002 is aangegeven dat nieuwe steekproeven uitkomsten geven die zodanig afwijken van de uitkomsten in de afgelopen jaren, dat de stichting het niet langer verantwoord vindt een uitspraak te doen over het gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelname.

Contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortvloeiende verplichtingen bedragen voor de komende vier jaar € 1.265.887,-.

3

3.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

Personeelskosten

Per 31 december 2005 bedroeg het aantal 'full time equivalenten' (fte's) 28,7 (2004: 23,9).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2005	2004
Salarissen	1.159.590	1.027.073
Sociale lasten	210.845	187.406
Pensioenlasten	175.894	128.034
Uitzendkrachten	337.976	237.691
Overige personeelskosten	169.150	114.449
	2.053.455	1.694.653

De totale personeelskosten zijn in 2005 hoger dan in 2004. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2005;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,0% per 1 mei 2005 en een eenmalige uitkering van 1,0% van het jaarsalaris overeenkomstig de rechtspositionele regeling van de stichting die de CAO voor het Bankbedrijf volgt;
- een intensiever gebruik van uitzendkrachten, ten behoeve van:
 - het opvangen van het toegenomen aantal borgstellingen en schadedeclaraties;
 - het opvangen van piekbelasting in verband met ziekteverzuim en in afwachting van het invullen van vacatures;
 - de herinrichting van de informatievoorziening.

In onderstaand overzicht worden de pensioenlasten in 2005 gespecificeerd.

(in euro's)	2005
Aan dienstjaar toegerekende pensioenkosten	134.000
Interestlasten	66.000
Verwachte opbrengst fondsbeleggingen	<u>-48.000</u>
Last werkgever toegezegd-pensioenregeling	152.000
Last toegezegde-bijdrageregeling	<u>23.894</u>
Totale last pensioenen	175.894

De werkelijke opbrengst fondsbeleggingen over 2005 bedroeg € 64.000,-.

Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2005	2004
Huisvestingskosten	71.677	71.708
Kantoorkosten	96.494	76.188
Afschrijvingskosten	172.011	133.283
Normering en Beleidskosten	135.022	133.673
Automatiseringskosten	337.442	157.470
Organisatiekosten	183.495	166.661
Communicatiekosten	717.924	832.718
Raad van Commissarissen	37.443	36.760
Overige kosten	74.949	38.774
	1.826.457	1.647.235

De totale exploitatiekosten zijn in 2005 hoger dan in 2004. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- hogere afschrijvingskosten als gevolg van investeringen in software in het kader van de verdere implementatie van het Informatieplan 2003-2006;
- hogere automatiseringskosten in verband met de verdere implementatie van het Informatieplan 2003-2006;
- lagere communicatiekosten vanwege het feit dat de bestaande consumenten-campagne in 2005 is herhaald als gevolg waarvan geen sprake was van additionele productiekosten.

Opbrengsten

In onderstaand overzicht worden de opbrengsten gespecificeerd.

(in euro's)	2005	2004
Bijdrage administratiekosten	6.531	17.222
Toetsingen	2.670	2.910
Documentatiemateriaal	155.893	157.915
Internet	39.163	27.756
0900-informatielijn	3.620	3.134
Voorlichtingsbijeenkomsten	43.738	18.955
Letters of Comfort	18.999	6.225
	270.614	234.117

De totale opbrengsten zijn in 2005 hoger dan de opbrengsten in 2004.

De verschillen ten opzichte van 2004 laten zich met name verklaren door:

- hogere inkomsten in verband met het toegenomen aantal voorlichtingsbijeenkomsten;
- hogere inkomsten in verband met de in totaal 9 (2004: 6) op verzoek van geldgevers in het kader van securitisatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie afgegeven letters of comfort.

Begroting 2005

In de Meerjarenbegroting 2005-2010 is voor 2005 uitgegaan van een bedrag van € 244.550,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2005 € 26.064,- hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2005-2010 is voor 2005 uitgegaan van een bedrag van € 4.111.378,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2005 € 231.466,- lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2005-2010 is voor 2005 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 3.866.828,- negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2005 € 257.530,- minder negatief was dan begroot.

Beloning bestuurder en commissarissen

Bestuurder

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2005 € 138.009,- (2004: € 137.030,-). Daarnaast ontvangt de algemeen directeur een maandelijkse bruto representatiekostenvergoeding van € 479,78.

Rekening houdende met de kosten van de secundaire arbeidsvoorwaarden is ten behoeve van de bestuurder in het boekjaar 2005 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 259.800,- (2004: € 198.524,-). Het verschil ten opzichte van 2004 laat zich met name verklaren door een incidentele back-service-verplichting van € 54.537,- in het kader van de pensioenvoorziening van de algemeen directeur.

Op basis van een in februari 2006 gevoerd functioneringsgesprek heeft de Raad van Commissarissen het functioneren van de algemeen directeur in 2005 beloond met een bonus van € 12.500,- bruto. Dit bedrag zal worden verantwoord in de jaarrekening 2006.

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de bestuurder.

Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2005 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 30.439,- (2004: € 30.345,-). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	15.882	133	16.015
R.L.O. Linschoten	3.403	17	3.420
Drs. H.J. van Herwijnen	3.403	82	3.485
Drs. J.H.P.M. van Lange	3.403	216	3.619
Drs. H.H. Apotheker	3.403	497	3.900
Totaal	29.494	945	30.439

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

3

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

**Veilig,
verantwoord
& voordelig**



www.nhg.nl

STICHTING WAARDFONDS EIGEN WONEN

4 Overige gegevens

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2005

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2005 bedraagt € 52.499.413,-.

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

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
Borgtochtprovisie	37.588.556	16.691.550	0	0	0	54.280.106
Regres	147.093	0	0	0	12.603	159.696
Rendement beleggingen	13.084.964	786.220	1.316.799	1.042.466	25.624	16.256.073
Schadeuitkeringen	14.587.164	0	0	0	0	14.587.164
Saldo uit exploitatie	2.905.224	174.563	292.366	231.456	5.689	3.609.298
Totaal	33.328.225	17.303.207	1.024.433	811.010	32.538	52.499.413

4.3 Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de in dit verslag op pagina 48 tot en met pagina 65 opgenomen jaarrekening 2005 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de stichting daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Verder hebben wij de bepalingen uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten in onze werkzaamheden betrokken. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2005 en van het resultaat over 2005 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten. Tevens zijn wij nagegaan dat het jaarverslag voor zover wij kunnen beoordelen verenigbaar is met de jaarrekening.

Den Haag, 31 mei 2006

KPMG Accountants N.V.

R.R.J. Smeets RA

4

Safari Archief Wrijg Weergave Geschiedenis Bladvijzers Venster Help

http://www.nhg.nl Nationale Hypotheek Garantie (NHG) - voor een veilige en verantwoorde lening

Consument Geldverstrekker/intermediair Organisatie

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

contact | zoeken | afrekenen | rubricen | toegankelijk | english

Moelijk te geloven, makkelijk te regelen
 Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kunt u een veilige en verantwoorde hypotheek voor de aanschaf of verbouwing van een woning af. Bovendien betaalt u forsere rente per jaar. [Nieuwsgierig geworden? Klik hier >>](#)

Hoewel mag ik lenen?
 Of u voor NHG in aanmerking komt, hangt onder andere af van uw inkomen, de waarde van de woning en eventuele andere voor bezitsovername. De lening mag in ieder geval niet meer bedragen dan € 250.000.

Waar kan ik NHG krijgen?
 NHG is verkrijgbaar bij iedere hypotheekverlener en geldverstrekker. Als u voor NHG in aanmerking komt, wordt de hypotheekafname direct op NHG verzekerd uitgebracht.

STIKTING WAARDELOZEN DIJKEN BUNDELING

De maximale lening
 Bereken hier binnen enkele minuten wat uw maximale lening met NHG is. [Bereken uw maximale lening >>](#)

Zoek een hypotheekverlener
 Vul uw postcode in en zoek een hypotheekverlener bij u in de buurt.

PowerBook G4



Liquiditeitsprognose 2006-2011

1 Uitgangspunten

1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

De stichting dient overeenkomstig haar statuten tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast te stellen.

Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan de Minister van VROM en aan de VNG. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

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

Tot en met 31 december 2006, de datum waarop de obligoconstructie in verband met de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming vervalt, heeft de liquiditeitsprognose tevens tot doel de Minister van VROM en de deelnemende gemeenten te informeren over eventuele aanspraken op de obligo's.

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

1.2 Achtervangfunctie

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

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

- **fondsvermogen**

De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

- **verliesniveau**

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

De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het schadevolume betrokken wordt.

Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,23 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,23 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,23 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen.

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

Het financiële risico van de achtervangfunctie voor het Rijk en de gemeenten beperkt zich dus per saldo tot het renteverlies ten aanzien van de verstrekte leningen.

1.3 Obligoconstructie

In het kader van de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming is met het Rijk en de deelnemende gemeenten een obligoconstructie afgesproken.

Wanneer de schadebetalingen van de stichting groter zijn dan de van het Rijk en van de gemeenten ontvangen afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, kan de stichting aanspraak doen op de met het Rijk en de gemeenten afgesproken obligo's.

Obligo Rijk

Voor het Rijk is sprake van een nominaal obligo van € 46,3 miljoen.

De stichting kan hierop aanspraak doen wanneer het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door het Rijk afgekochte lopende verplichtingen, groter is dan het ingebrachte bedrag aan afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente.

Obligo's gemeenten

Per 1 januari 1995 hebben 564 van de destijds 636 gemeenten besloten tot afkoop van de risico's voortvloeiende uit lopende gemeentegaranties.

Indien het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door de gemeenten afgekochte lopende gemeentegaranties, groter is dan de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, zal de stichting aanspraak doen op het solidair obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidair obligo uitgeput is, zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden.

Per gemeente is een solidair obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopenende gemeenten bedraagt € 15,4 miljoen. Het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt € 22,5 miljoen.

Einddatum aanspraak obligo's

De obligo's kunnen aangesproken worden voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006.

Gelet op de eindigheid van de mogelijke aanspraken op de obligo's worden de opbrengsten van het regresrecht ten aanzien van verliezen in verband met gemeentegaranties met rijksdeelneming gestort in een garantievermogen ten behoeve van de betaling van eventuele verliezen die plaatsvinden na 31 december 2006.

Geldstromen

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zes geldstromen:

- 1 Exploitatie van de stichting;
- 2 Garantievermogen NHG aankoop woning;
- 3 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering;
- 4 Garantievermogen afkoop Rijk;
- 5 Garantievermogen afkoop gemeenten;
- 6 Garantievermogen regres afkoop.

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

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

Rekenmethodieken

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar vast welke risicodekkende premie per borgstelling is benodigd. Uitgangspunt daarbij is dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling dat in enig jaar aan de stichting wordt betaald, vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schadedeclaraties voortvloeiende uit de desbetreffende borgstellingen.

De risicodekkende premie wordt verhoogd met een opslag in verband met de exploitatiekosten.

De som van de risicodekkende premie en de opslag in verband met de exploitatiekosten is de borgtochtprovisie die aan de consument in rekening wordt gebracht.

De berekening van de borgtochtprovisie vindt plaats door een door de Raad van Commissarissen van de stichting aangewezen actuariel bureau. Tot en met de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2005 (0,28%) is de berekening uitgevoerd door Hewitt Associates.

Eind 2004 heeft de stichting besloten na een periode van tien jaar afscheid te nemen van Hewitt Associates. Vervolgens heeft de stichting aan Ortec opdracht gegeven een nieuw rekenmodel voor de berekening van de borgtochtprovisie te ontwikkelen. Op basis van de uitkomsten van de eerste fase van de ontwikkeling van dit nieuwe rekenmodel heeft Ortec geadviseerd de borgtochtprovisie per 1 januari 2006 te handhaven op 0,28%. De stichting heeft besloten dit advies over te nemen. De Minister van VROM en de VNG hebben dit besluit goedgekeurd.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe rekenmodel is gebleken dat het aanbeveling verdient jaarlijks het weerstandsniveau van het garantievermogen te meten in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van de omvang van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling. Op basis hiervan kan jaarlijks worden bezien of en in hoeverre sprake dient te zijn van een risico-opslag ter voorkoming van verwatering van het garantievermogen in de tijd. Bij de vaststelling van de borgtochtprovisie voor 2006 is vastgesteld dat het garantievermogen per 31 december 2004 geen aanleiding geeft voor een risico-opslag.

Op basis van het ontwikkelde rekenmodel heeft Ortec een risicodekkende premie van 0,30% voor 2007 berekend (2006: 0,26%). De verhoging van de risicodekkende premie ten opzichte van 2006 wordt veroorzaakt door het feit dat op basis van de cijfers over 2005 en het eerste kwartaal van 2006 rekening dient te worden gehouden met een aanzienlijk hoger verliesbedrag per declaratie. De risicodekkende premie wordt verhoogd met een opslag van 0,02% in verband met de exploitatiekosten.

Voorts heeft Ortec geadviseerd vanaf 1 januari 2007 een risico-opslag van 0,08% aan te houden ter voorkoming van verwatering van het garantievermogen. Achtergrond hiervan is dat het gemiddeld gehonoreerde bedrag per verliesdeclaratie in 2005 en het eerste kwartaal van 2006 (€ 33.000,-) aanzienlijk hoger is dan in de afgelopen jaren (€ 25.000,-). Voorts is sprake van een sterke toename van het aantal garanties. Bij de advisering van Ortec over de borgtochtprovisie voor 2006 werd nog uitgegaan van 100.000 garanties per jaar; thans wordt uitgegaan van 140.000 garanties per jaar.

Op basis van het voorgestelde heeft Ortec geadviseerd de borgtochtprovisie per 1 januari 2007 te verhogen van 0,28% naar 0,40%.

De stichting heeft besloten het advies van Ortec over te nemen en heeft dit besluit ter goedkeuring voorgelegd aan de Minister van VROM en aan de VNG. De goedkeuring van dit besluit wordt verwacht in september 2006.

De liquiditeitsprognose dient volgens de statuten van de stichting uiterlijk in juni te worden vastgesteld. Teneinde bij de liquiditeitsprognose te werken met de meest recente inzichten is in deze liquiditeitsprognose uitgegaan van het thans voorliggende advies van Ortec. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose gerekend met een borgtochtprovisie van 0,28% in 2006 en 0,40% vanaf 2007.

Vaststelling van de in deze prognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten en lastenstelsel. Dit houdt in dat met verplichtingen (kosten) en vorderingen (opbrengsten) rekening gehouden is op het moment van ontstaan.

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognoseerd die, voor het inzicht in de eventuele aanspraak op de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans.

Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor inflatie.

In deze liquiditeitsprognose is ten aanzien van inflatie, prijsontwikkeling van koopwoningen en rendement op beleggingen gerekend met dezelfde cijfers als Ortec heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

2 Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 Exploitatie van de stichting

In deze liquiditeitsprognose wordt het saldo van de kosten en opbrengsten van de exploitatie van de stichting ten laste gebracht van het garantievermogen NHG aankoop woning en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering, naar rato van het veronderstelde aantal nieuwe garanties per jaar.

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting (zie tabel 1). Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2006-2011.

Tabel 1: Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Exploitatie-opbrengsten	219.850	219.550	219.250	218.950	218.950	218.950
Exploitiatiekosten	-4.580.408	-4.543.473	-4.572.563	-4.685.721	-4.778.799	-4.730.227
T.I.v. NHG garantievermogens	4.360.558	4.323.923	4.353.313	4.466.771	4.559.849	4.511.277
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2005 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 304.039.262,-.

Risicovergoedingen

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

Op basis van de resultaten in 2005 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 80.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning.

Voor 2006 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 165.548,-. Vanaf het jaar 2006 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 2% per jaar toeneemt.

Voor 2006 is gerekend met een borgtochtprovisie van 0,28% van de lening en voor de overige jaren met een borgtochtprovisie van 0,40% van de lening.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 4%.

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

Regres

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

Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 4% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG aankoop woning.

Schade

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen in en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde rekenmodel (zie tabel 2, pagina 80).

Tabel 2: Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvang boekjaar	304.039.262	332.245.718	375.210.830	415.350.120	454.962.514	491.902.358
Risicovergoeding	37.082.752	54.075.840	55.112.320	56.188.160	57.285.760	58.252.160
Rendement	12.476.176	13.871.697	15.501.195	17.064.954	18.565.978	19.998.860
Regres-opbrengsten	365.629	563.917	758.521	947.294	1.118.083	1.309.401
Toerekening						
exploitatiekosten	-2.491.747	-2.470.813	-2.487.607	-2.552.441	-2.605.628	-2.577.873
Schadebetalingen	-19.226.354	-23.075.529	-28.745.139	-32.035.573	-37.424.349	-40.845.401
Ultimo boekjaar	332.245.718	375.210.830	415.350.120	454.962.514	491.902.358	528.039.505

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. Per 31 december 2005 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 29.513.152,-.

Risicovergoedingen

Bij de berekening van de borgtochtprovisie gaat Ortec ervan uit dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is ook voor deze garantiefaciliteit voor 2006 gerekend met een borgtochtprovisie van 0,28% van de lening en voor de overige jaren met een borgtochtprovisie van 0,40% van de lening.

Op basis van de resultaten in 2005 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 60.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

Voor 2006 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 165.548,-. Vanaf het jaar 2007 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 2% per jaar toeneemt.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 4%.

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

Regres

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

Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 4% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

Schade

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen in en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde rekenmodel (zie tabel 3).

Tabel 3: Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvang boekjaar	29.513.152	54.573.417	90.682.982	124.237.931	155.130.853	182.328.261
Risicovergoeding	27.812.064	40.556.880	41.334.240	42.141.120	42.964.320	43.689.120
Rendement	1.648.756	2.848.165	4.214.136	5.477.819	6.616.845	7.635.120
Regresopbrengsten	0	33.757	106.772	243.232	410.207	615.055
Toerekening						
exploitatiekosten	-1.868.811	-1.853.110	-1.865.706	-1.914.330	-1.954.221	-1.933.404
Schadebetalingen	-2.531.744	-5.476.127	-10.234.493	-15.054.919	-20.839.743	-25.271.271
Ultimo boekjaar	54.573.417	90.682.982	124.237.931	155.130.853	182.328.261	207.062.881

2.4 Afkoop Rijk

Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft in 1995 een afkooppremie van € 17,2 miljoen betaald ten behoeve van de opbouw van het garantievermogen afkoop Rijk. Hieruit zijn betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelneming in de gemeentegaranties. Daarnaast is sprake geweest van inkomsten uit rendement op beleggingen.

Per 31 december 2005 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 29.528.603,-.

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 4%.

Verondersteld wordt dat de schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Schade

In de vorige liquiditeitsprognose is nog uitgegaan van schadebetalingen conform de in 1994 door Hewitt Associates gemaakte actuariële berekeningen. Daarbij liepen de schadebetalingen in de periode 2005-2010 af van € 6 miljoen in 2005 naar € 4 miljoen in 2010. In de afgelopen jaren hebben echter geen schadebetalingen meer plaatsgevonden in verband met gemeentegaranties met rijksdeelneming. In dit verband is aan Ortec gevraagd te adviseren over de voor de liquiditeitsprognose aan te houden schadebetalingen (zie tabel 4).

Tabel 4: Geprognosticeerde schadebetalingen gemeentegarantie

(bedragen x 1000 euro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Schadebetalingen gemeentegaranties	1.130	542	327	140	0	0

De schade komt voor 50% voor rekening van het Rijk en voor 50% voor rekening van de gemeenten. In deze deelliquiditeitsprognose, die alleen de berekening voor de afkoop van het Rijk betreft, is derhalve met de helft van deze cijfers gerekend (zie tabel 5).

Tabel 5: Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvang boekjaar	29.528.603	30.133.385	31.062.068	32.137.606	33.351.956	34.686.034
Rendement	1.169.843	1.199.911	1.239.209	1.284.109	1.334.078	1.387.441
Schadebetalingen	-565.061	-271.228	-163.671	-69.759	0	0
Ultimo boekjaar	30.133.385	31.062.068	32.137.606	33.351.956	34.686.034	36.073.475
Aanspraak obligo Rijk	nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van € 46,3 miljoen is aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt.

Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van het Rijk niet kleiner dan nul. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

Na afloop van de obligoconstructie per 31 december 2006 zal in overleg met het Ministerie van VROM en de VNG worden bezien op welke wijze het resterende garantievermogen zal worden aangewend.

2.5 Afkoop gemeenten

Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 2005 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 23.376.827,-.

Afkooppremies

De 564 van de destijds 636 gemeenten die het financiële risico van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming per 1 januari 1995 hebben afgekocht, hebben gezamenlijk een afkooppremie betaald van in totaal € 13,9 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantie-volume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 4%.

Verondersteld wordt dat schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 4 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolumen ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen (zie tabel 6).

Tabel 6: Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvang boekjaar	23.376.827	23.850.810	24.583.521	25.433.306	26.393.715	27.449.464
Rendement	926.032	949.693	980.722	1.016.216	1.055.749	1.097.979
Schadebetalingen	-452.049	-216.982	-130.937	-55.807	0	0
Ultimo boekjaar	23.850.810	24.583.521	25.433.306	26.393.715	27.449.464	28.547.443
Aanspraak obligo's	nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bepaling aanspraak obligo's

Betaling van (een deel van) het obligo is aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt.

Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van de gemeenten niet kleiner dan nul. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

Na afloop van de obligoconstructie per 31 december 2006 zal in overleg met het Ministerie van VROM en de VNG worden bezien op welke wijze het resterende garantievermogen zal worden aangewend.

2.6 Regres afkoop

Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2005 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 582.572,-.

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de stichting ten aanzien van uitbetaalde schades het regresrecht. Voor de 72 gemeenten die geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot afkoop, geldt dat het regresrecht aan die gemeenten is. De stichting heeft echter recht op het rijksdeel (50%) van de regresopbrengsten. In deze liquiditeitsprognose worden geen regresinkomsten meer verwacht.

Mocht op enig moment na 31 december 2006 blijken dat er meer aan schades is uitbetaald dan dat er is ontvangen aan afkooppremies en, eventueel, obligo's en de daaraan toe te rekenen rente, dan kan de stichting putten uit het garantievermogen regres afkoop.

In 2006 zullen uit het garantievermogen regres afkoop conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen worden gedaan. Omdat volgens deze liquiditeitsprognose het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten niet kleiner worden dan nul, zullen ook in de jaren na 2006 geen betalingen uit het garantievermogen regres afkoop worden gedaan.

Na afloop van de obligoconstructie per 31 december 2006 zal in overleg met het Ministerie van VROM en de VNG worden bezien op welke wijze het resterende garantievermogen zal worden aangewend.

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 4% (zie tabel 7).

Tabel 7: Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanvang boekjaar	582.572	605.875	630.110	655.314	681.527	708.788
Regres afkoop Rijk	0	0	0	0	0	0
Regres afkoop gemeenten	0	0	0	0	0	0
Rendement	23.303	24.235	25.204	26.213	27.261	28.352
Ultimo boekjaar	605.875	630.110	655.314	681.527	708.788	737.140

3 Aanspraak achtervangfunctie

3.1 Fondsvermogen

De prognoses van de onderscheiden garantievermogens vormen samen het totale geprognosticeerde fondsvermogen. Om tot een inschatting te komen van de eventuele aanspraak op de achtervang dient het totale vermogen gecorrigeerd te worden ter vaststelling van het fondsvermogen conform de definiëring in de achtervangovereenkomsten.

Bij de bepaling van het fondsvermogen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het totale vermogen is de som van de verschillende garantievermogens;
- de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's alleen uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen alleen uit voor zieningen, vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- het bedrag voor de passiva exclusief het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd (zie tabel 8).

Tabel 8: Vaststelling fondsvermogen

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Som van de garantievermogens	441.409.205	522.169.511	597.814.277	670.520.565	737.074.905	800.460.444
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. Activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	441.409.205	522.169.511	597.814.277	670.520.565	737.074.905	800.460.444

3.2 Verliesniveau

Na vaststelling van het fondsvermogen en het verliesniveau kan worden bepaald of de stichting aanspraak kan doen op de achtervangfunctie. Hiervoor wordt het fondsvermogen vergeleken met het gemiddelde verliesniveau maal anderhalf. Telkens wanneer het fondsvermogen kleiner is dan het gemiddelde verliesniveau maal anderhalf zal aanspraak worden gedaan op de achtervangfunctie.

Het verliesniveau voor 2006 is het gemiddelde van de uitgekeerde verliesbedragen in de periode 2001-2005 (zie tabel 9).

Tabel 9: Vaststelling verliesniveau 2006

Jaar	(bedragen x 1000 euro)	Uitgekeerd
2001		504
2002		1.128
2003		4.355
2004		8.480
2005		14.587
Totaal		29.054
Verliesniveau 2006		5.811

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2006-2011 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2006 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2006 tot en met 2010. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 10, pagina 88).

Tabel 10: Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2006-2011

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fondsvermogen	441.409.205	522.169.511	597.814.277	670.520.565	737.074.905	800.460.444
Verliesniveau x 1½	8.716.288	15.092.457	23.319.583	33.707.044	45.290.113	58.393.191
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Opgenomen/terug- betaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

4 Conclusies

De uitkomst van de verschillende liquiditeitsprognoses is met name sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de schadeontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognosticeerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognoses dient dan ook in dat licht gezien te worden.

Op basis van deze liquiditeitsprognoses is de verwachting dat geen aanspraken zullen worden gedaan op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten.

Op basis van deze liquiditeitsprognoses is de verwachting dat voor de periode van 2006 tot en met 2011 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 31 mei 2006



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 31 mei 2006,



J. Kamminga, voorzitter

Liquiditeitsprognose 2006-2011

(in euro's)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Exploitatie						
Exploitatieopbrengsten	219.850	219.550	219.250	218.950	218.950	218.950
Exploitatiekosten	-4.580.408	-4.543.473	-4.572.563	-4.685.721	-4.778.799	-4.730.227
T.l.v. NHG garantievermogens	4.360.558	4.323.923	4.353.313	4.466.771	4.559.849	4.511.277
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG aankoop woning						
Aanvang boekjaar	304.039.262	332.245.718	375.210.830	415.350.120	454.962.514	491.902.358
Risicovergoeding	37.082.752	54.075.840	55.112.320	56.188.160	57.285.760	58.252.160
Rendement	12.476.176	13.871.697	15.501.195	17.064.954	18.565.978	19.998.860
Regresopbrengsten	365.629	563.917	758.521	947.294	1.118.083	1.309.401
Toerekening exploitatiekosten	-2.491.747	-2.470.813	-2.487.607	-2.552.441	-2.605.628	-2.577.873
Schadebetalingen	-19.226.354	-23.075.529	-28.745.139	-32.035.573	-37.424.349	-40.845.401
Ultimo boekjaar	332.245.718	375.210.830	415.350.120	454.962.514	491.902.358	528.039.505
NHG kwaliteitsverbetering						
Aanvang boekjaar	29.513.152	54.573.417	90.682.982	124.237.931	155.130.853	182.328.261
Risicovergoeding	27.812.064	40.556.880	41.334.240	42.141.120	42.964.320	43.689.120
Rendement	1.648.756	2.848.165	4.214.136	5.477.819	6.616.845	7.635.120
Regresopbrengsten	0	33.757	106.772	243.232	410.207	615.055
Toerekening exploitatiekosten	-1.868.811	-1.853.110	-1.865.706	-1.914.330	-1.954.221	-1.933.404
Schadebetalingen	-2.531.744	-5.476.127	-10.234.493	-15.054.919	-20.839.743	-25.271.271
Ultimo boekjaar	54.573.417	90.682.982	124.237.931	155.130.853	182.328.261	207.062.881
Afkoop Rijk						
Aanvang boekjaar	29.528.603	30.133.385	31.062.068	32.137.606	33.351.956	34.686.034
Rendement	1.169.843	1.199.911	1.239.209	1.284.109	1.334.078	1.387.441
Schadebetalingen	-565.061	-271.228	-163.671	-69.759	0	0
Ultimo boekjaar	30.133.385	31.062.068	32.137.606	33.351.956	34.686.034	36.073.475
Aanspraak obligo Rijk	nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Afkoop gemeenten						
Aanvang boekjaar	23.376.827	23.850.810	24.583.521	25.433.306	26.393.715	27.449.464
Rendement	926.032	949.693	980.722	1.016.216	1.055.749	1.097.979
Schadebetalingen	-452.049	-216.982	-130.937	-55.807	0	0
Ultimo boekjaar	23.850.810	24.583.521	25.433.306	26.393.715	27.449.464	28.547.443
Aanspraak obligo's gemeenten	nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Regres afkoop						
Aanvang boekjaar	582.572	605.875	630.110	655.314	681.527	708.788
Rendement	23.303	24.235	25.204	26.213	27.261	28.352
Ultimo boekjaar	605.875	630.110	655.314	681.527	708.788	737.140
Totaal	441.409.205	522.169.511	597.814.277	670.520.565	737.074.905	800.460.444
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang FONDSVERMOGEN	441.409.205	522.169.511	597.814.277	670.520.565	737.074.905	800.460.444
VERLIESNIVEAU x 1½	8.716.288	15.092.457	23.319.583	33.707.044	45.290.113	58.393.191
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Leningen						
Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

Colofon

Uitgave

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

Tel. (079) 368 28 00

Fax (079) 361 07 83

E-mail: info@nhg.nl

Internet: www.nhg.nl

Concept en ontwerp

Smidswater, strategie > concept > design,

Den Haag

Fotografie

Erik van der Burgt/Verbeeld, Tilburg

Druk

Den Haag media groep, Rijswijk

