




NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE



ZEKER IN DEZE TIJD!

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN
JAARVERSLAG 2013

Gebruik deze knop om snel terug te gaan naar de inhoudsopgave!



1. Verslag van de Raad van Commissarissen

- 1.1 Statutaire positie
- 1.2 Corporate governance
- 1.3 Samenstelling
- 1.4 Auditcommissie
- 1.5 Remuneratiecommissie
- 1.6 Reguliere taken
- 1.7 Externe communicatie
- 1.8 Evaluatie
- 1.9 Vooruitblik 2014

2. Verslag van de directie

- 2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
- 2.2 Resultaten
- 2.3 Risicobeheer
- 2.4 Organisatie
- 2.5 Samenwerking
- 2.6 Communicatie
- 2.7 Vooruitblik 2014

3. Jaarrekening 2013

- 3.1 Balans
- 3.2 Staat van baten en lasten
- 3.3 Kasstroomoverzicht
- 3.4 Algemene toelichtingen
- 3.5 Waarderingsgrondslagen
- 3.6 Risico's
- 3.7 Toelichting op de balans
- 3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

4. Overige gegevens

- 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling
- 4.2 Resultaatverdeling 2013
- 4.3 Gebeurtenissen na balansdatum
- 4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Bijlage: Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen



1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



ZEKER IN DEZE TIJD!

1.1 Statutaire positie

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

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 voor Wonen en Rijksdienst.

De Raad van Commissarissen benoemt de statutaire directie en stelt de arbeidsvoorwaarden van de directie vast. De statutaire directie wordt vanaf de oprichting van de stichting gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer (geboortedatum: 27 augustus 1955). Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend. De algemeen directeur heeft geen nevenfuncties.

1.2 Corporate governance

De stichting hecht eraan te voldoen aan algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur uitvoeringsorganisaties (Code goed bestuur) van de door een aantal zelfstandige bestuursorganen gevormde Handvestgroep Publiek Verantwoorden.

De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, wordt zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel “verantwoord ondernemen” op de website van de stichting (www.nhg.nl).



1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen is als volgt samengesteld.

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga voorzitter (tot 14 februari 2013)	Benoemd door de toenmalige Minister voor Wonen, Werken en Integratie (WWI), op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
J.W. Remkes (vanaf 14 februari 2013)	Benoemd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen	15 juni 1951
Drs. E.F. Bos <i>plaatsvervangend voorzitter</i>	Benoemd door de toenmalige Minister voor WWI Benoemd door de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	24 november 1959
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
Mr. F.A.P.M. van Loon	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	16 januari 1949
Dr. P.J.G. Tang	Benoemd door de Minister van Financiën	23 april 1967

Overeenkomstig de statuten van de stichting worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar en zijn daarna herbenoembaar. Met dien verstande dat in het Reglement van de Raad van Commissarissen overeenkomstig de Code goed bestuur is vastgelegd dat een lid van de Raad van Commissarissen maximaal drie maal voor een periode van vier jaar zitting kan hebben in de Raad van Commissarissen.

De heer Kamminga is per 14 februari 2013 afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Hij was niet herkiesbaar. De Raad van Commissarissen is de heer Kamminga zeer erkentelijk voor de wijze waarop hij vanaf 27 mei 1999 het voorzitterschap van de toenmalige Raad van Bestuur en vanaf 14 februari 2001 het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen heeft vervuld. Zijn inzet, betrokkenheid en ervaring hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het functioneren van de stichting.

Op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de heer Remkes per 14 februari 2013 benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen. Voorts heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst mevrouw Bos per 1 februari 2013 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.



De stichting wordt in toenemende mate geconfronteerd met complexe strategische vraagstukken ten aanzien van het risicomanagement. Tegen deze achtergrond is besloten de Raad van Commissarissen per 1 januari 2014 met een statutenwijziging uit te breiden van 5 naar 6 personen. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft deze wijziging van de statuten goedgekeurd.

De uitbreiding betreft een door de Raad van Commissarissen zelf te benoemen lid. De statutenwijziging stelt de Raad van Commissarissen in staat naar behoefte zelf te voorzien in het realiseren van de benodigde specifieke deskundigheid binnen de Raad van Commissarissen.

Met inachtneming van het voorgestelde luidt het rooster van aftreden als volgt.

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente (her)benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)		
			2015	2016	2017
J.W. Remkes	14 februari 2013	14 februari 2013			H
Drs. E.F. Bos	1 februari 2010	1 februari 2013			H
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007	1 januari 2011	H		
Mr. F.A.P.M. van Loon	1 januari 2008	1 januari 2012		H	
Dr. P.J.G. Tang	15 mei 2011	15 mei 2011	H		

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 25 februari 2013 besloten de vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen zodanig aan te passen dat deze voldoet aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De aangepaste vergoedingsregeling heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

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



1.4 Auditcommissie

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie is belast met de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de directie ten aanzien van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en de informatie- en communicatietechnologie.

De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie.

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Heijden (voorzitter) en mevrouw Bos (lid). Mevrouw Mr. Drs. B.H.G.M. Stuijzand, manager Finance & Control binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

In 2013 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

De directie van de stichting was in 2013 bij alle vergaderingen van de Auditcommissie aanwezig.

In 2013 heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, de managementletter van de accountant (interim-controle), het accountantsverslag, het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, de Liquiditeitsprognose 2013-2018 en de Meerjarenbegroting 2014-2019.

Zoals gebruikelijk zijn de jaarstukken, de managementletter van de accountant (interim-controle) en het accountantsverslag besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting (PwC) en is het actuariel onderzoek besproken in aanwezigheid van de actuaris van de stichting (Ortec Finance).

De Auditcommissie heeft besloten het functioneren van zowel de accountant als de actuaris te evalueren. Deze evaluaties zullen plaatsvinden in 2014. De Auditcommissie zal de uitkomsten hiervan rapporteren aan de Raad van Commissarissen. De evaluatie van de actuaris zal mede plaatsvinden aan de hand van een externe audit van het door de actuaris ontwikkelde scenario-analysemodel voor de jaarlijkse berekening van de borgtochtprovisie en liquiditeitsprognose.

Daarnaast heeft de Auditcommissie in 2013 aan de hand van periodieke rapportages van de directie de ontwikkelingen ten aanzien van het informatiebeleid, het beleggingsbeleid en de financiële resultaten gevolgd. Voorts heeft de Auditcommissie kennis genomen van het fraudepreventiebeleid van de stichting.



1.5 Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie ingesteld. De Remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen over het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie alsmede over de selectie en benoeming van leden van de statutaire directie.

De taken en werkwijze van de Remuneratiecommissie zijn vastgelegd in het Reglement remuneratie-, selectie- en benoemingscommissie.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Remkes (lid). Mevrouw R.J. Raven, de personeelsfunctionaris binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

Het remuneratiebeleid is in overeenstemming met de door de Minister van Wonen en Rijksdienst per 1 januari 2013 bij ministeriële regeling op de stichting van toepassing verklaarde Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De beloning van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, wordt overeenkomstig deze wet weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening. Op de beloning van de algemeen directeur is de overgangsregeling van de WNT van toepassing. Met de algemeen directeur zijn afspraken gemaakt over een versnelde afbouw van de variabele beloning.

Begin 2013 heeft de algemeen directeur aangekondigd zijn loopbaan bij de stichting medio 2014 te beëindigen. In het verlengde hiervan stonden de werkzaamheden van de Remuneratiecommissie in 2013 in het teken van de werving van een nieuwe algemeen directeur. De Remuneratiecommissie heeft zich daarbij laten ondersteunen door Maes & Lunau.

De Remuneratiecommissie heeft in de verschillende vergaderingen van de Raad van Commissarissen, maar ook tussentijds, de overige leden van de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden van de voortgang van het wervingsproces. Bij de gesprekken met de laatst overgebleven kandidaten zijn alle leden van de Raad van Commissarissen direct betrokken geweest en heeft ten behoeve van de besluitvorming een extra vergadering van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie de Ondernemingsraad alsmede een aantal sleutelfiguren binnen de stichting in de gelegenheid gesteld te spreken met en te adviseren over de eindkandidaat. Deze gesprekken hebben geleid tot positieve adviezen.

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 12 februari 2014 besloten de heer drs. A.M. Gielen per 1 mei 2014 te benoemen tot algemeen directeur. De heer Schiffer zal tot 1 augustus 2014 werkzaamheden voor de stichting verrichten in het kader van de overdracht.



1.6 Reguliere taken

1.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 zes keer vergaderd.

De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur.

De algemeen directeur was bij alle vergaderingen van de Raad van Commissarissen aanwezig, met dien verstande dat de algemeen directeur de vergadering verlaat op het moment dat de remuneratie van de algemeen directeur aan de orde is.

Daarnaast heeft in 2013 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg wordt de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en vindt de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen regelmatig overleg met zowel de algemeen directeur als de directeur operations inzake hun afzonderlijke aandachtsgebieden.

1.6.2 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 per kwartaal een managementrapportage, welke wordt besproken in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen. De directie rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's.

De Raad van Commissarissen wordt door de algemeen directeur vooraf geïnformeerd over de persuitingen van de stichting. Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen periodiek een overzicht van alle berichten over de stichting in de media. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie tussentijds per e-mail geïnformeerd.

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

De Raad van Commissarissen hecht eraan nauw betrokken te zijn bij de ontwikkelingen binnen de organisatie. Tegen deze achtergrond spreekt de voltallige Raad van Commissarissen eens per jaar met de Ondernemingsraad. De directie is daarbij niet aanwezig. In het gesprek op 9 september 2013 heeft de Ondernemingsraad een presentatie verzorgd over de samenwerking met de directie in het afgelopen jaar en de prioriteiten van de Ondernemingsraad voor het komende jaar.



In de vergadering van 22 april 2013 heeft de Raad van Commissarissen het Jaarverslag 2012 van de Raad van Commissarissen vastgesteld. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering het Jaarverslag 2012 van de directie en de Jaarrekening 2012 goedgekeurd. Bij de Jaarrekening 2012 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering het Accountantsverslag 2012 besproken met de externe accountant (PwC). Daarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren. Aansluitend heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering, zoals eens per jaar gebruikelijk, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder. De algemeen directeur is bij dit onderdeel van de vergadering niet aanwezig.

In de vergadering van 19 december 2013 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2014-2019. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in goede verhouding staat tot enerzijds de ontwikkeling van de resultaten en anderzijds de ambities van de stichting.

1.6.3 Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 25 juni 2013 heeft de Raad van Commissarissen de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2013-2018 goedgekeurd. De Liquiditeitsprognose 2013-2018 is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van de stichting.

In de vergadering van 30 oktober 2013 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur tegemoet te komen aan de wens van het kabinet, dat de stichting overeenkomstig het rijksgarantiebeleid, vanaf 1 januari 2015 aan het Rijk een vergoeding betaalt voor het risico van de achtervangfunctie van het Rijk. Teneinde dit mogelijk te maken is besloten de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk per 1 januari 2015 aan te passen. Dit besluit is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst op 16 december 2013 gepubliceerd in de Staatscourant. Voorts is in dit kader met het Rijk overeengekomen dat per 1 januari 2015 de vergoeding voor het risico van de achtervang, 0,15% zal bedragen van de som van de geborgde leningen die worden verstrekt vanaf 1 januari 2015. De door de stichting betaalde vergoedingen komen ten goede aan een reservering op de balans van het Rijk ten behoeve van eventuele aanspraken van de stichting op de achtervangfunctie van het Rijk.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 30 oktober 2013 goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2014 te verhogen van 0,85% naar 1,00%. Daarbij is het advies gevolgd van de actuaris (Ortec Finance) van de stichting. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.



In de vergadering van 30 oktober 2013 heeft de Raad van Commissarissen tevens goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur in te stemmen met een aantal door het kabinet gewenste maatregelen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hieraan zijn gesprekken vooraf gegaan tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de algemeen directeur en de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Het betreft de volgende maatregelen:

- ▶ een geleidelijke verlaging van de NHG-kostengrens naar het oorspronkelijke niveau van de NHG-kostengrens overeenkomstig de gemiddelde prijs van koopwoningen, in de volgende stappen:
 - ▷ naar € 265.000 per 1 juli 2014;
 - ▷ naar € 245.000 per 1 juli 2015;
 - ▷ naar € 225.000 per 1 juli 2016.

- ▶ een eigen risico voor geldgevers van 10% van het verlies dat voortvloeit uit gedwongen verkopen ten aanzien van borgstellingen die worden verstrekt vanaf 1 januari 2014;

- ▶ het per 1 januari 2014 realiseren van de mogelijkheid dat restschulden die voortvloeien uit leningen met NHG bij verhuizing kunnen worden meegefinancierd in een opvolgende lening met NHG.

Met de Minister voor Wonen en Rijksdienst is afgesproken de effecten van deze maatregelen nauwlettend te volgen en eind 2014 gezamenlijk te evalueren. De in dit verband benodigde besluiten tot wijziging van de NHG-regelgeving hebben de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Raad van Commissarissen en van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

In de vergadering van 30 oktober 2013 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de overige besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de NHG-regelgeving per 1 januari 2014. Het betreft voornamelijk de implementatie van maatregelen gericht op optimalisering van het proces in het kader van het intensief beheer van geborgde leningen waarbij sprake is van een dreigende gedwongen verkoop met verlies. Belangrijk onderdeel hiervan zijn de met het Nationaal Instituut voor Budget Voorlichting (NIBUD) ontwikkelde criteria ter beoordeling van daadwerkelijke betaalbaarheid van de woning bij een dreigende gedwongen verkoop. Op basis hiervan kan worden beoordeeld of woningbehoud tot de mogelijkheden behoort en een gedwongen verkoop met verlies kan worden voorkomen. Voorts kan aan de hand hiervan worden vastgesteld of de verkoop noodzakelijk is en de geldnemer in aanmerking komt voor een beroep op kwijtschelding van de restschuld. Omdat deze met het NIBUD ontwikkelde criteria afwijken van de reguliere acceptatiecriteria voor nieuwe hypotheekleningen zijn deze afgestemd met het Ministerie van Financiën en met de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Daarnaast is sprake van een aantal wijzigingen van technische aard, waaronder de jaarlijkse actualisering van de financieringslasttabellen en de verlaging van de maximale lening van 105% naar 104% van de waarde van de woning. Deze besluiten tot wijziging van de NHG-regelgeving hebben de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.





In samenhang met de wijzigingen in de NHG-regelgeving gericht op woningbehoud en het voorkomen van niet noodzakelijke verkopen met verlies heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 19 december 2013 ingestemd met de verlenging van een pilot waarin de stichting in specifieke gevallen een gedwongen verkoop tracht te voorkomen door middel van een eenmalige of tijdelijke bijdrage in de hypotheeklasten. De verlenging van deze pilot heeft de goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

1.6.4 Advisering aan de directie

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2013 de actuele ontwikkelingen waarmee de stichting wordt geconfronteerd nauwlettend gevolgd en de directie hierover gevraagd en ongevraagd met advies terzijde gestaan.

In 2013 is in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen uitgebreid gesproken over de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de veranderende politieke en maatschappelijke opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit. Een en ander mede in relatie met de door het kabinet gewenste maatregelen ten aanzien van de NHG. Mede op basis van deze gesprekken is met de Minister voor Wonen en Rijksdienst afgesproken in 2014 in gesprek te gaan over toekomstige institutionele positionering van de stichting alsmede de verdere ontwikkeling van de NHG als instrument voor het woonbeleid. De Raad van Commissarissen zal dit proces nauwgezet blijven volgen en de algemeen directeur met advies terzijde staan.

Ook heeft de Raad van Commissarissen de ontwikkelingen in het kader van de mogelijke totstandkoming van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI) nauwlettend gevolgd en de algemeen directeur van adviezen voorzien bij zijn participatie in de verschillende overleggen hierover met de overheid, de geldgevers en de pensioenfondsen.

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen de verdere ontwikkeling van het beleid gericht op woningbehoud alsmede de eerste resultaten van dit beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen met verlies, nauwlettend gevolgd en de directie op onderdelen hiervan geadviseerd. De Raad van Commissarissen is overtuigd van de maatschappelijke meerwaarde van deze nieuwe faciliteiten van de NHG.

In 2013 heeft 82% van de kopers binnen de NHG-kostengrens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. Daarmee is de stichting tegemoet gekomen aan de toegenomen behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan meer zekerheden. Hiermee heeft de stichting in een stagnerende koopwoningenmarkt voor individuele kopers drempelverlagend gewerkt. De Raad van Commissarissen is van mening dat NHG ook in 2013 hiermee haar meerwaarde heeft aangetoond.

Het aantal verkopen met verlies is in 2013 zoals verwacht verder gestegen. Met het kunnen overnemen van de restschuld van de desbetreffende huishoudens heeft de stichting een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol gespeeld. Hiermee is voorkomen dat deze huishoudens in een uitzichtloze schulddispositie zouden zijn geraakt en onvermijdelijk direct dan wel indirect een beroep op algemene middelen hadden moeten doen.

Het garantievermogen van de stichting zal de komende jaren verder moeten worden aangesproken als gevolg van de naar verwachting nog toenemende verliezen. Daarbij dient te worden bedacht dat het garantievermogen is opgebouwd met als doel bij ongunstige economische omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.





1.7 Externe communicatie

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen worden geacht “zonder last en ruggespraak” de belangen van de stichting te behartigen. Met inachtneming hiervan onderhouden de voorzitter en leden van de Raad van Commissarissen contacten met de organisaties die hen hebben benoemd.

De heer Remkes heeft in het kader van de door het kabinet gewenste maatregelen ten aanzien van de NHG deelgenomen aan de gesprekken die hierover hebben plaatsgevonden met de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De heer Van der Heijden heeft in 2013 deelgenomen aan de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met de NVB.

1.8 Evaluatie

De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de corporate governance jaarlijks de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede zijn eigen functioneren te evalueren. Hierbij is gebruik gemaakt van het evaluatiemodel van de Governance University (Evalite), om de kwaliteit van de evaluatie te borgen. Het betreft een door alle leden van de Raad van Commissarissen en de directie in te vullen vragenlijst betreffende het gehele spectrum van de Raad van Commissarissen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in individuele rapportages op basis waarvan de evaluatie van de Raad van Commissarissen in de vergadering van 12 februari 2014 heeft plaatsgevonden.

De vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden zorgvuldig voorbereid en de stukken zijn van goede kwaliteit. De algemeen directeur draagt er zorg voor dat de leden van de Raad van Commissarissen ook buiten de vergadering over alle relevante ontwikkelingen worden geïnformeerd. In brede zin ontvangen de leden van de Raad van Commissarissen op alle werkdagen actuele publicaties over de koopwoningmarkt. Tevens ontvangen zij artikelen over de stichting die verschijnen in landelijke dagbladen op de dag van publicatie. De leden van de Raad van Commissarissen voelen zich hierdoor betrokken bij alle relevante ontwikkelingen.

De vergaderingen verlopen in een goede sfeer en met wederzijds vertrouwen. Daarbij wordt een goed debat echter niet geschuwd. De professionele relatie, zowel onderling als met de algemeen directeur, is goed. Tijdens een gesprek met de Ondernemingsraad heeft de Raad van Commissarissen, in afwezigheid van de directie, kennisgenomen van de werkzaamheden en bevindingen van de Ondernemingsraad in het afgelopen jaar. Tevens is daarin vooruitgekeken naar onderwerpen die nog besproken zullen worden.

Gezien de strategische uitdagingen de komende jaren op het gebied van risicomanagement is besloten de Raad van Commissarissen in 2014 uit te breiden met een persoon die expertise bezit op dit terrein. Hierdoor worden de kennis en kwaliteit van de Raad van Commissarissen vergroot, waardoor deze zijn rol nog beter zal kunnen vervullen.





In 2014 wil de Raad van Commissarissen meer invulling geven aan zijn functie als strategisch klankbord voor de directie. Hiertoe zal twee keer per jaar in een meer informele setting uitvoeriger stil worden gestaan bij de lange termijn ontwikkelingen met betrekking tot de stichting.

Vanaf 2014 zal twee keer per jaar tijdens een vergadering tijd worden ingeruimd voor een presentatie over een specifiek onderdeel van de organisatie, te geven door een medewerker. Dit stelt de leden van de Raad van Commissarissen beter in staat zich een beeld te vormen van de operationele praktijk van de organisatie en de kwaliteit en betrokkenheid van haar medewerkers.

1.9 Vooruitblik 2014

De aandacht van de Raad van Commissarissen zal zich in 2014 vooral richten op de toekomstige institutionele positionering van de stichting alsmede de verdere ontwikkeling van de NHG als instrument voor het woonbeleid. De Raad van Commissarissen en de directie zullen samen optrekken bij het maken van de strategische keuzes alsmede het overleg met de belangrijkste stakeholders van de stichting.

De Raad van Commissarissen zal ook in 2014 hoge prioriteit geven aan het samen met de directie monitoren en bewaken van de ontwikkelingen die bepalend zijn voor het risicoprofiel van de stichting.

De Raad van Commissarissen dankt de directie en de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2013 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 17 april 2014

Namens de Raad van Commissarissen,

Origineel getekend door J.W. Remkes, voorzitter



2. VERSLAG VAN DE DIRECTIE



ZEKER IN DEZE TIJD!



2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2.1.1 Oprichting

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

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

Het boekjaar 2013 is het negentiende operationele jaar van de NHG.

2.1.2 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 borgstellingen in het kader van de NHG is sprake van, door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, privaatrechtelijke borgtochtovereenkomsten met de bij de uitvoering van de NHG betrokken geldgevers. De verstrekking van de NHG is gemandateerd aan de geldgevers en vindt plaats binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen. Deze behoeven de goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

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 NHG, de stichting jegens aanvragers van NHG aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De processen in deze zijn daarom ingericht conform de eisen die hieraan in het kader van het bestuursrecht worden gesteld.

Deze uitspraak heeft echter geen betekenis voor de status van de stichting als rechtspersoon naar privaatrecht.





2.1.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan kan de borgstelling van de stichting worden beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldgevers bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Hierdoor kunnen geldgevers deze leningen tegen betere condities 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, tegen lagere rentelasten kunnen worden gefinancierd.

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 alle gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten.

Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor nieuwe garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

2.1.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings

De stichting beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's en een AAA-rating (outlook: negative) van Fitch en een ander overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat.

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





2.1.5 Doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting luidt als volgt.

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

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

In dit verband richt de stichting zich primair op:

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

De NHG is van oorsprong primair een instrument ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument (micro) als onderdeel van het woonbeleid van de overheid en meer in het bijzonder het overheidsbeleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Onder invloed van de actuele economische ontwikkelingen is de afgelopen jaren in toenemende mate ook de betekenis van NHG zichtbaar geworden als marktstabiliserend instrument. In die hoedanigheid levert NHG een bijdrage aan de continuïteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt (meso) en in het verlengde hiervan aan de nationale financiële stabiliteit (macro). Tegen deze achtergrond is NHG in toenemende mate onderdeel van de politieke en maatschappelijke discussie over de financiering van het eigenwoningbezit.

De statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van de stichting.

Deze bijzondere positie van de stichting tussen markt en overheid stelt de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, in staat adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.





2.1.6 Het overheidsbeleid in relatie tot de stichting

In 2013 heeft het kabinet met het woonakkoord vorm gegeven aan het woonbeleid voor de komende jaren, waaronder het beleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Centraal hierin staan maatregelen gericht op de beperking van de risico's. Daarnaast is sprake van maatregelen gericht op het herstel van de woningmarkt.

Met het oog op het beperken van de risico's is sprake van een beperking van de fiscale faciliteiten voor de eigen woning in de Wet inkomstenbelasting. Daarnaast heeft het Rijk, door middel van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, regels gesteld voor de te hanteren inkomenscriteria en voor de maximale hoogte van de lening. Deze maatregelen zijn onverkort overgenomen in de NHG-regelgeving.

In 2013 zijn tussen de stichting en het Rijk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van NHG voor de komende jaren. Afsproken is de tijdelijk verhoogde NHG-kostengrens stapsgewijs verder af te bouwen naar € 265.000 per 1 juli 2014, € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016. Daarna wordt de gemiddelde prijs van koopwoningen gevolgd, zoals dat ook voor de tijdelijke verhoging van de NHG-kostengrens het geval was. Voorts is afgesproken de NHG-regelgeving zodanig aan te passen dat de geldgevers voor garanties die vanaf 1 januari 2014 worden verstrekt 10% van het verlies dragen. Daarnaast is de stichting tegemoet gekomen aan de wens van het kabinet, dat vanaf 1 januari 2014 restschulden van leningen met NHG kunnen worden meegefinancierd bij de aankoop van een opvolgende met NHG te financieren woning. In het kader van het Rijksgarantiebeleid van de overheid hecht de overheid eraan dat bij rijksgaranties, waaronder contragaranties in de vorm van een achtervang, een risicovergoeding wordt betaald ter dekking van het risico van het Rijk.

In dit kader is overeengekomen dat de stichting vanaf 1 januari 2015 aan het Rijk een vergoeding betaalt van 0,15% van de som van de vanaf genoemde datum te garanderen leningen ten behoeve van een reservering op de balans van het Rijk. Deze reservering kan door het Rijk worden benut ter versterking van het fondsvermogen van de stichting alvorens de stichting een beroep doet op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten. Met de Minister voor Wonen en Rijksdienst is afgesproken de effecten van deze maatregelen jaarlijks gezamenlijk te evalueren.

In 2013 heeft op verzoek van het kabinet een eerste verkenning (Commissie Kroes) plaatsgevonden naar het draagvlak en de technische mogelijkheden van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI). Achtergrond hiervan is de discussie over de mogelijke rol van de pensioenuitvoerders bij het optimaliseren van de financieringsmogelijkheden van het eigenwoningbezit. Daarbij wordt gedacht aan securitisatie van leningen met NHG, teneinde de fundingmogelijkheden voor geldgevers te optimaliseren. Het rapport van de Commissie Kroes heeft wel geleid tot de benoeming van een kwartiermaker, maar nog niet tot definitieve besluitvorming over de totstandkoming van een NHI. Over de actuele ontwikkelingen in deze onderhoudt de stichting contacten met de betrokken partijen.

In het kader van het "woonakkoord" heeft het kabinet in totaal € 50 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen. Voorwaarde voor het verkrijgen van een starterslening is dat sprake is van een hypothecaire lening met NHG.



2.1.7 Strategie

De strategie van de stichting is erop gericht de statutaire doelstellingen te realiseren in nauwe samenhang met het actuele overheidsbeleid. Van oudsher richt de strategie zich op het optimaliseren van de financieringsmogelijkheden van huishoudens die zonder NHG niet of uitsluitend tegen ongunstige voorwaarden de aankoop en/of verbetering van hun woning kunnen financieren.

Daarnaast wordt met de NHG beoogd een vangnet te zijn voor de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit door het overnemen van restschulden na gedwongen verkoop. Tegelijkertijd wordt door middel van de inrichting van de regelgeving en de processen een bijdrage geleverd aan het functioneren van de uitvoeringspraktijk in de hypotheekmarkt.

Belangrijk onderdeel van de strategie is het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de omvang van het verlies. Speerpunt in dit beleid is het streven naar woningbehoud en het voorkomen van niet noodzakelijke en daarmee oneigenlijke verliezen. Enerzijds vanuit overwegingen van de zorgplicht jegens de desbetreffende eigenaren-bewoners, anderzijds met het oog op het beperken van de risico's voor de stichting en de achtervang van de overheid. In dit verband heeft de stichting haar beleid verder aangescherpt, resulterend in nieuwe regelgeving inzake de behandeling van hypotheekdossiers in het kader van het intensief beheer. Op basis hiervan wordt bij dreigende gedwongen verkoop in samenwerking met de geldgevers op dossierniveau bezien of er mogelijkheden zijn de woning in eigendom te behouden. Onderdeel van de nieuwe regelgeving zijn de in samenwerking met het NIBUD ontwikkelde financieringscriteria op basis waarvan kan worden beoordeeld of en in hoeverre woningbehoud mogelijk is.

Omdat hierbij in tegenstelling tot de aangescherpte acceptatiecriteria voor nieuwe hypotheekleningen wordt uitgegaan van de werkelijke lasten en inkomsten, blijkt woningbehoud vaker mogelijk dan voorheen. Voorts zijn nieuwe instrumenten ontwikkeld gericht op woningbehoud, welke vanaf medio 2013 worden toegepast in de vorm van een pilot, zoals het verlagen van de lening en het aanpassen van de leningvoorwaarden teneinde de lening alsnog duurzaam betaalbaar te maken. Indien blijkt dat een verkoop niet kan worden voorkomen, wordt samen met de geldgevers gestuurd op onderhandse verkoop in plaats van gedwongen verkoop via de veiling teneinde het verlies zo veel mogelijk te beperken. Het beleid gericht op woningbehoud, het voorkomen van niet noodzakelijke verliezen en het bij een onvermijdelijke verkoop zo veel mogelijk beperken van het verlies is afgestemd met de AFM en heeft de formele goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De regresfaciliteit van de stichting is een belangrijk onderdeel van de NHG in het kader van het beperken van de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor de consument. 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 huishoudens 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 de eigenaren-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 stichting staat onder grote invloed van de onzekerheden over de ontwikkeling van de economie en meer in het bijzonder de effecten hiervan op de koopwoning- en hypotheekmarkt. Vanwege een toenemende behoefte aan zekerheden bij zowel de geldgevers als bij de woonconsumenten is het aantal huishoudens dat voor de financiering van de eigen woning gebruik maakt van NHG in de afgelopen jaren spectaculair gegroeid. Maar ook het aantal eigenaren-bewoners dat genoodzaakt is vanwege een gedwongen verkoop met verlies een beroep te doen op het vangnet van NHG is verder toegenomen.

Hiermee toont de stichting weliswaar meer dan ooit haar meerwaarde aan, maar tegelijkertijd zal de stichting zich onder invloed van sterk veranderende opvattingen over de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit moeten heroriënteren op haar toekomstige ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is het ook in die veranderende omgeving meerwaarde kunnen blijven leveren voor het woonbeleid van de overheid en de daarbij betrokken en belanghebbende marktpartijen.

Een belangrijke verantwoordelijkheid van de stichting is het bewaken van het achtervangrisico van de overheid. In dit kader is het in stand houden en continue optimaliseren van een adequaat en transparant risicomanagement, waaronder het premiebeleid, een belangrijk onderdeel van de strategie. Een en ander mede tegen de achtergrond van de toenemende zorg van het Rijk over de ontwikkeling van de omvang van de garantieverplichtingen van het Rijk en in het bijzonder die van de stichting. Tegen deze achtergrond streeft de stichting ernaar voor de toekomst een balans te vinden tussen enerzijds een blijvende meerwaarde van NHG voor het woonbeleid en anderzijds een beperking van de risico's hiervan in het kader van de achtervang voor de overheid. Met de Minister voor Wonen en Rijksdienst is afgesproken in 2014 te komen tot een gezamenlijke visie op de toekomstige ontwikkeling van NHG als instrument voor het woonbeleid. Daarbij zal ook de formele positionering van de stichting in relatie tot de overheid onderwerp van gesprek zijn.

Samenvattend richt de strategie van de stichting zich erop dat de NHG met een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak, blijvend een impactvol onderdeel uitmaakt van het woonbeleid van de overheid.





2.2 Resultaten

2.2.1 NHG

Inleiding

In het verslag van de resultaten over 2013, alsmede bij de vergelijking hiervan met vorige jaren, dient te worden bedacht dat de NHG-kostengrens per 1 juli 2009 (tijdelijk) is verhoogd van € 265.000 naar € 350.000, per 1 juli 2012 is verlaagd naar € 320.000 en per 1 juli 2013 verder is verlaagd naar € 290.000.

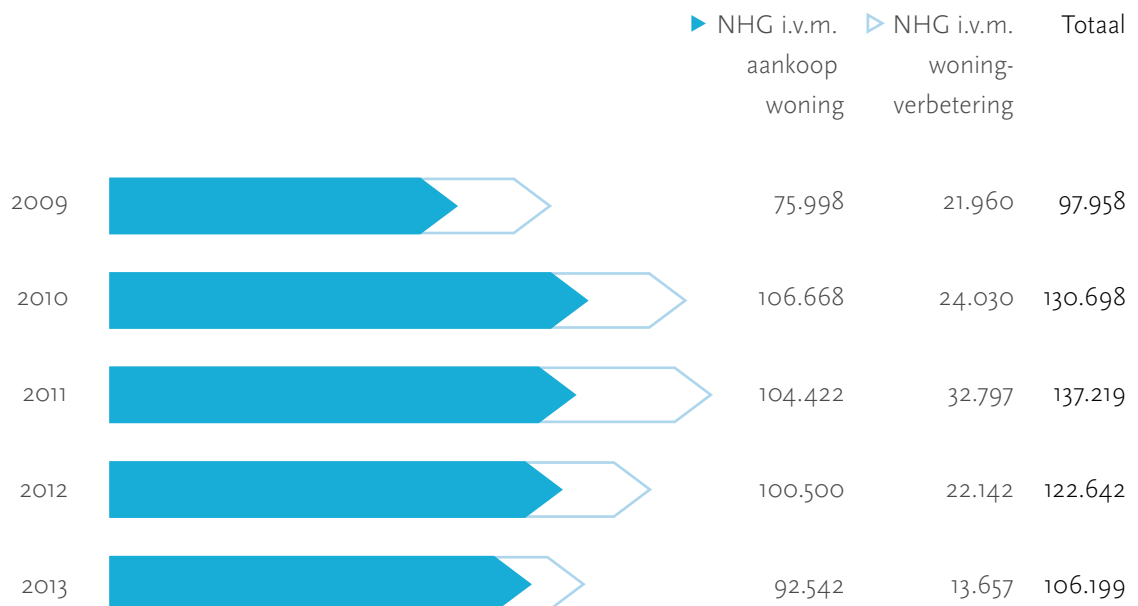
Totale volume

In 2013 heeft de stichting in totaal 106.199 (2012: 122.642) nieuwe leningen met NHG geregistreerd. Dat is een daling van 13% ten opzichte van 2012. Deze daling laat zich grotendeels verklaren door de verlaging van de NHG-kostengrens van € 350.000 naar € 290.000. Daarnaast is de daling het gevolg van een nog stagnerende koopwoningenmarkt. De sterke daling van het aantal hypotheekgaranties in verband met woningverbetering laat zich verklaren door de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden waardoor investeringen in woningverbetering niet meer volledig kunnen worden meegefinancierd.

In de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is voor 2013 uitgegaan van in totaal 100.000 hypotheekgaranties. Ondanks de daling van het totaal aantal NHG's ten opzichte van 2012 is het resultaat in 2013 dus boven verwachting.

In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

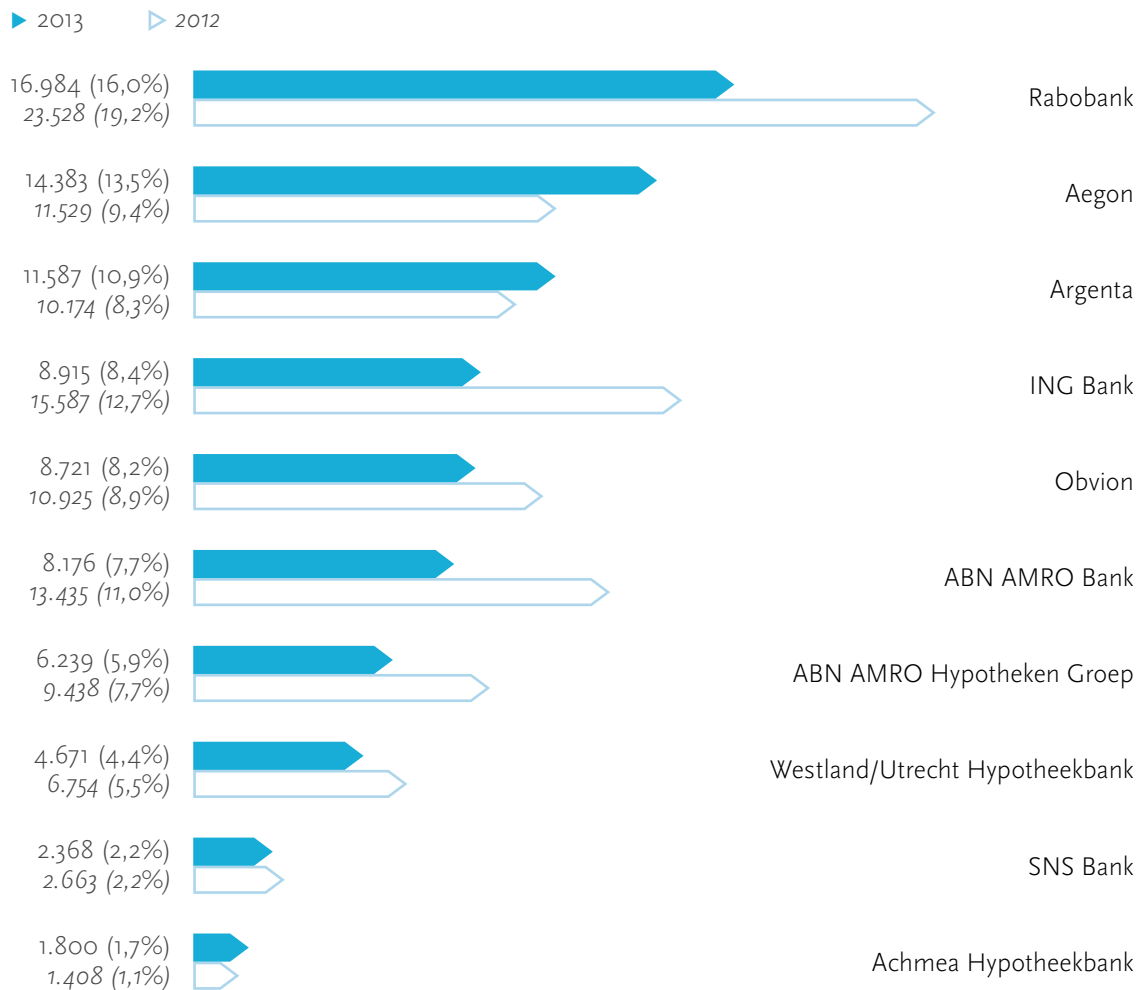
Ontwikkeling aantal leningen met NHG





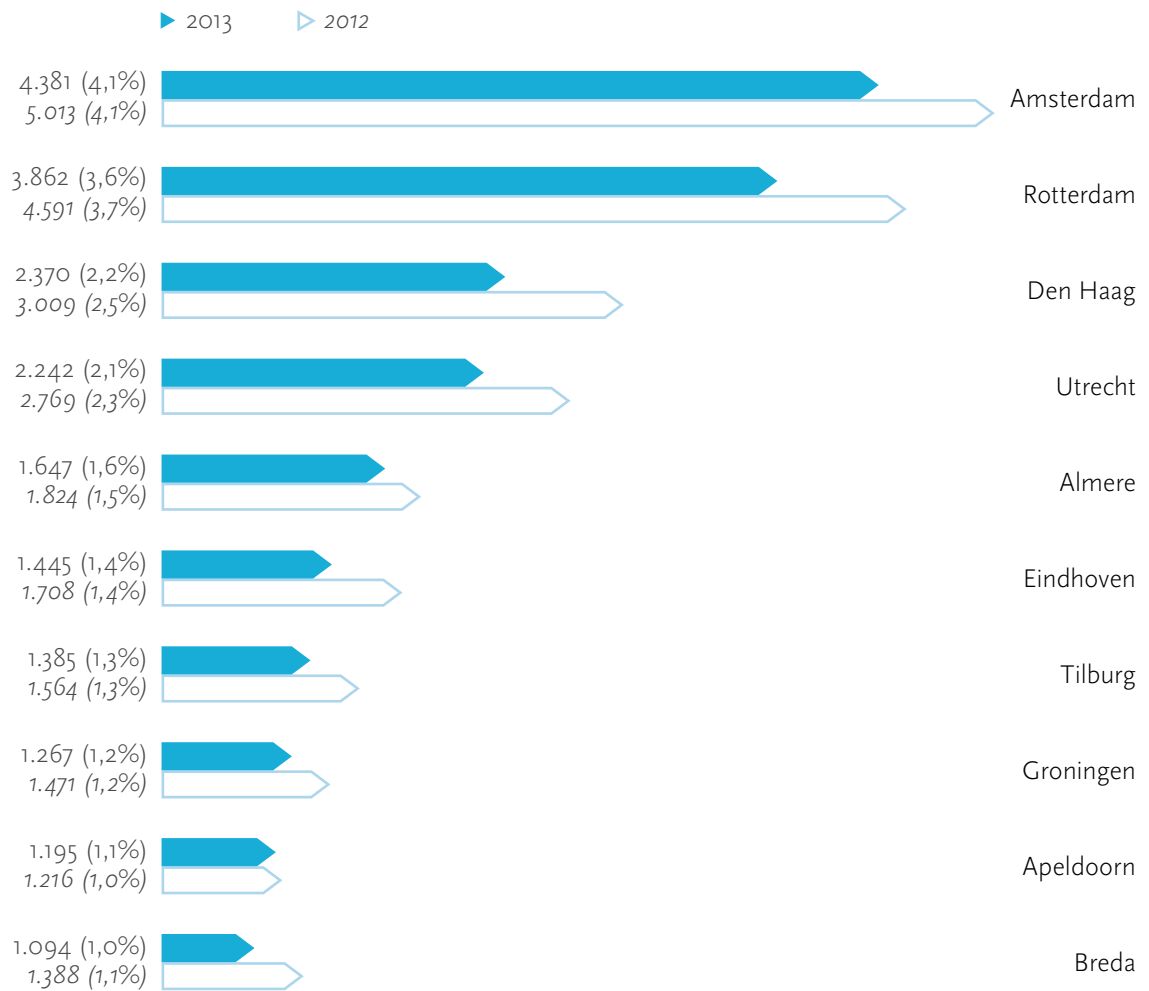
Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2013 78,9% van alle leningen met NHG is verstrekt door 10 geldgevers. In 2012 was dat nog 86,0%. Tegelijkertijd valt op dat in 2013 de drie grootbanken (Rabobank, ING Bank, ABN AMRO) gezamenlijk 38,0% van alle leningen met NHG hebben verstrekt terwijl dat in 2012 nog 50,6% was. Dit zou een signaal kunnen zijn dat sprake is van een toenemende concurrentie op de hypotheekmarkt, mede onder invloed van een groeiende belangstelling van verzekeraars voor het verstrekken van hypotheekleningen.

Top 10 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's



Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2013 in de vier grote steden de meeste leningen met NHG zijn verstrekt.

Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's



Aankoop van woningen

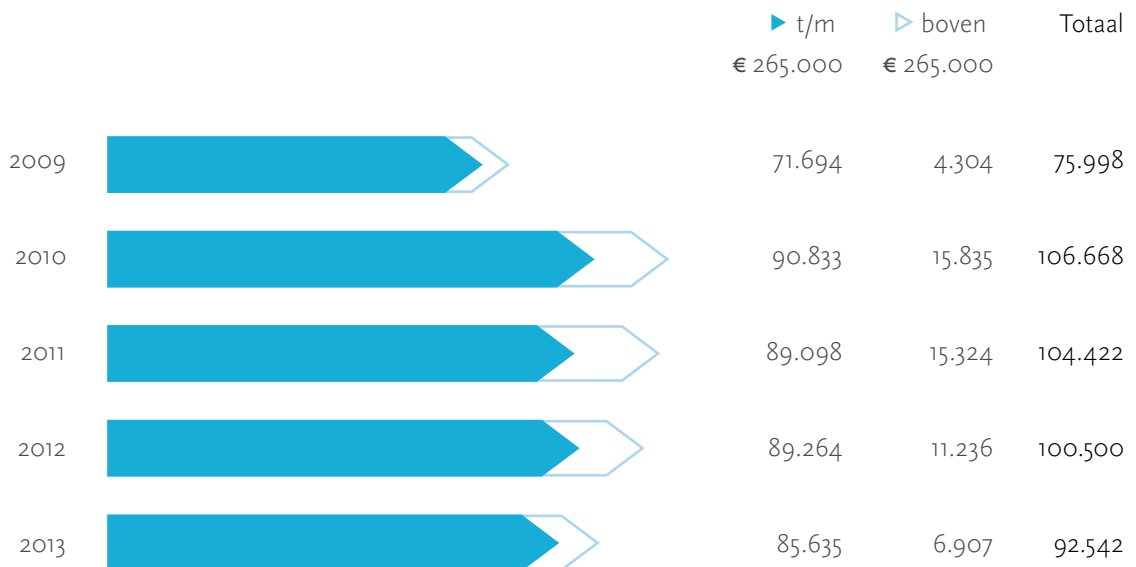
In 2013 heeft de stichting 92.542 (2012: 100.500) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd.





In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG in verband met de aankoop van een woning zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het reguliere segment tot € 265.000 en het tijdelijke segment vanaf € 265.000.

Ontwikkeling NHG in verband met aankoop woning



Uit deze grafiek blijkt dat in het reguliere segment tot € 265.000, ondanks een nog stagnerende koopwoningmarkt, het aantal nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning op een hoog niveau blijft. Achtergrond hiervan is dat in de afgelopen jaren naar verhouding meer huishoudens de aankoop van hun woning financieren met NHG. Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2013 82% (2012: 88%) van de woningen gefinancierd met NHG terwijl dat voor de kredietcrisis doorgaans circa 60% was. Hiermee wordt bevestigd dat kopers onder ongunstige economische omstandigheden meer behoefte hebben aan extra zekerheden. Daarmee heeft NHG een marktstabiliserend effect waarmee een verdere stagnatie van de koopwoningmarkt is voorkomen.

Voorts blijkt uit deze grafiek dat het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een woning in het segment vanaf € 265.000 met 39% is gedaald van 11.236 in 2012 naar 6.907 in 2013. Deze daling mag worden toegerekend aan de verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2013.

De som van de in 2013 gewaarborgde leningen in verband met de aankoop van woningen bedroeg € 15,5 miljard (2012: € 17,8 miljard).

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 124.160.672 (2012: € 118.793.269) aan borgtochtprovisie ontvangen. Deze stijging ten opzichte van 2012 laat zich verklaren door de verhoging van de borgtochtprovisie per 1 januari 2013 van 0,70% naar 0,85%.

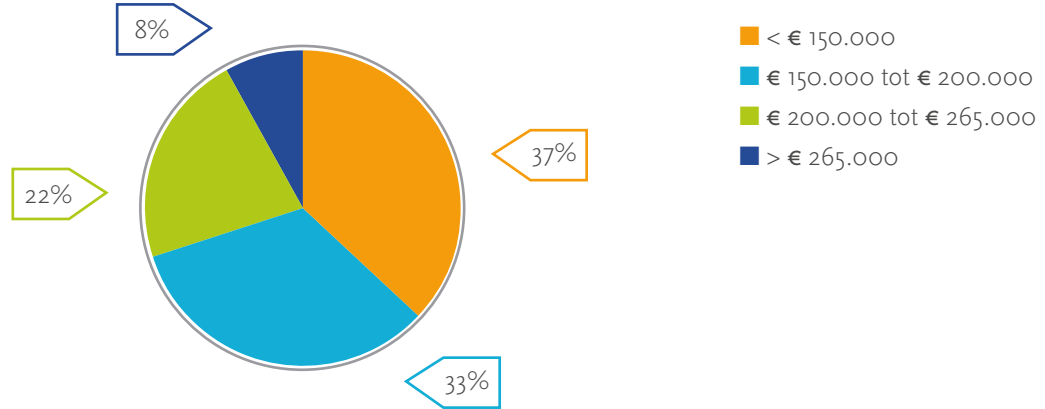
Ten aanzien van NHG voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2013 € 167.033 (2012: € 176.341).





In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leningbedrag weergegeven.

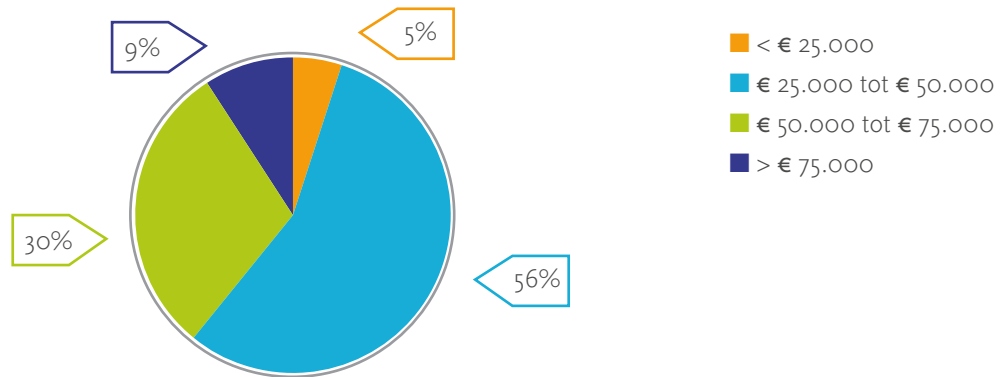
Verdeling verstrekte NHG's naar leningbedrag



De huishoudens die in 2013 de aankoop van hun woning hebben gefinancierd met NHG hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 48.582 (2012: € 49.094).

In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar gezamenlijk inkomen weergegeven.

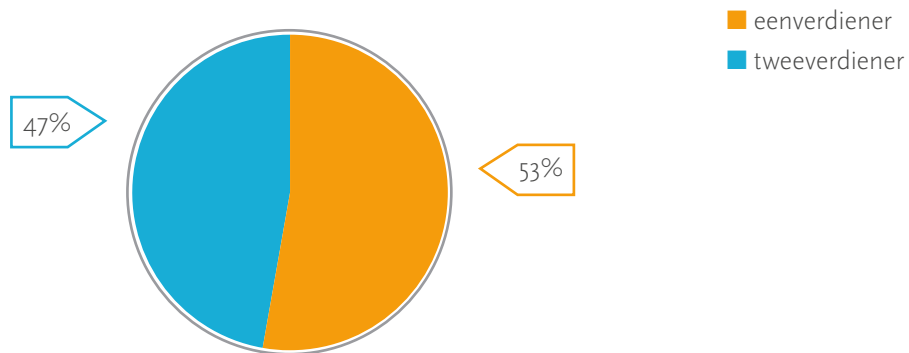
Verdeling naar gezamenlijk inkomen





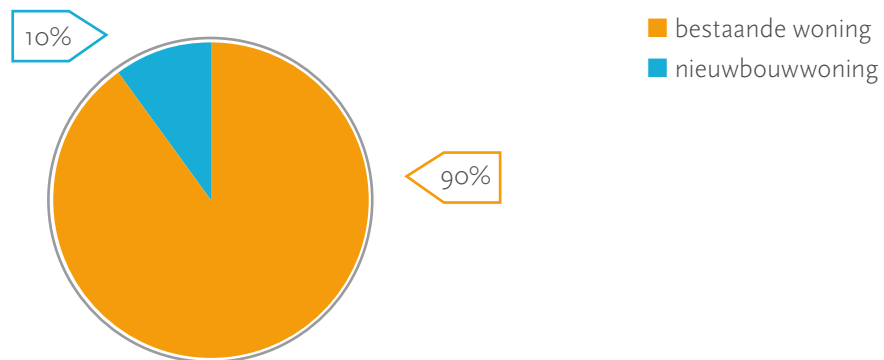
In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG onderscheiden naar eenverdieners en tweeverdieners weergegeven.

Verdeling naar type verdiener

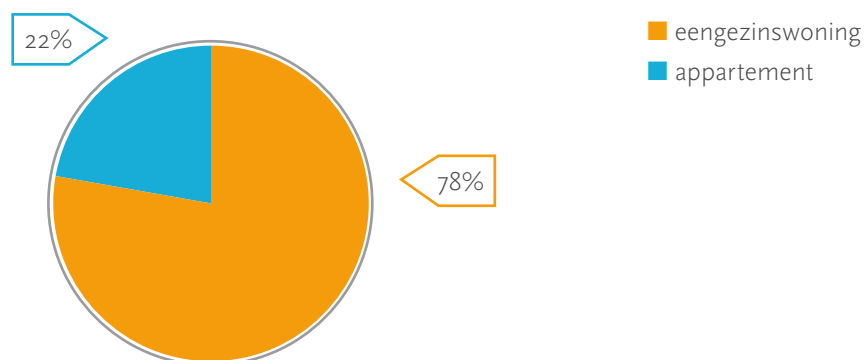


In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de leningen met NHG naar de verschillende woningtypen weergegeven.

Verdeling naar bouw woning



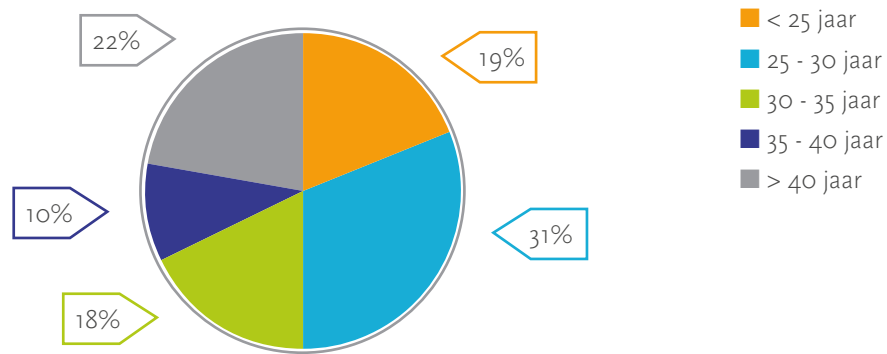
Verdeling naar type woning





De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 33 jaar (2012: 33 jaar). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leeftijd van de kopers weergegeven.

Verdeling naar leeftijdscategoriën



Woningverbetering

In 2013 heeft de stichting 13.657 (2012: 22.142) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen geregistreerd. Dit is 38% minder dan in 2012.

In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG in verband met woningverbetering zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Ontwikkeling NHG in verband met woningverbetering

		▶ t/m	▶ boven	Totaal
		€ 265.000	€ 265.000	
2009		20.863	1.097	21.960
2010		23.805	225	24.030
2011		32.792	5	32.797
2012		22.142	0	22.142
2013		13.657	0	13.657





De sterke daling laat zich verklaren door de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden per 1 januari 2013, als gevolg waarvan investeringen in woningverbetering immers niet meer volledig maar slechts tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering kunnen worden meegefinancierd. Vanwege de hiertoe benodigde inbreng van eigen geld is een deel van de eigenaren-bewoners genoodzaakt af te zien van investeringen in woningverbetering.

De som van de in 2013 gewaarborgde leningen bedroeg € 2,3 miljard (2012: € 3,7 miljard). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 17.969.387 (2012: € 24.733.117) aan borgtochtprovisie ontvangen.

In 9% (2012: 8%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 91% (2012: 92%) van de gevallen van een volledige herfinanciering.

Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met NHG doorgaans per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met NHG.

Ten aanzien van NHG in verband met woningverbetering bedroeg de gemiddelde lening in 2013 € 164.758 (2012: € 168.930). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 59.700 (2012: € 55.830). De gemiddelde leeftijd van de eigenaren-bewoners is 43 jaar (2012: 42 jaar). In 92% (2012: 91%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 8% (2012: 9%) van de gevallen van een appartement.

Het ondanks de afname nog steeds substantiële aantal NHG's in verband met de financiering van woningverbetering bevestigt dat deze garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is sprake van een additioneel beleidsinstrument ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van het particuliere eigenwoningbezit, met dien verstande dat de betekenis hiervan als gevolg van de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden door de overheid is afgenomen.

2.2.2 Aanspraken op de borgstelling

Ontwikkeling aanspraken

In 2013 heeft de stichting in totaal 4.580 (2012: 3.576) verliesdeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van een woning gefinancierd met NHG. Dat is 28% meer dan in 2012.

Van de 4.580 in 2013 ontvangen verliesdeclaraties, zijn bij de afsluiting van het boekjaar door de stichting 4.073 (2012: 3.067) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn vooralsnog 369 (2012: 345) verliesdeclaraties afgewezen, waaronder een aantal afwijzingen vanwege een onvolledige verliesdeclaratie welke na eventuele aanvulling van de benodigde documenten mogelijk alsnog kunnen worden gehonoreerd. Bij de afsluiting van het boekjaar waren nog 138 verliesdeclaraties in behandeling.

Weliswaar was in 2013 opnieuw sprake van een forse toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies, maar tegen de achtergrond van het totale volume aan actieve hypotheekgaranties is de totale omvang hiervan tot nog toe relatief bescheiden. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat sprake is van een volume-effect vanwege het feit dat de afgelopen jaren, mede vanwege de tijdelijk verhoogde NHG-kostengrens meer nieuwe garanties zijn verstrekt dan daarvoor.





Bij de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies dient te worden bedacht dat de stichting mede is opgericht met als doel het onder ongunstige economische omstandigheden kunnen opvangen van toenemende verliezen. In die zin heeft de stichting in 2013 meer dan ooit haar betekenis aangetoond als vangnet voor het opvangen van verliezen als gevolg van gedwongen verkopen voor zowel geldgevers als geldnemers.

De stichting heeft in verband met de in 2013 ingediende verliesdeclaraties in totaal een bedrag van € 158.841.825 (2012: € 112.072.884) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 42% meer dan in 2012.

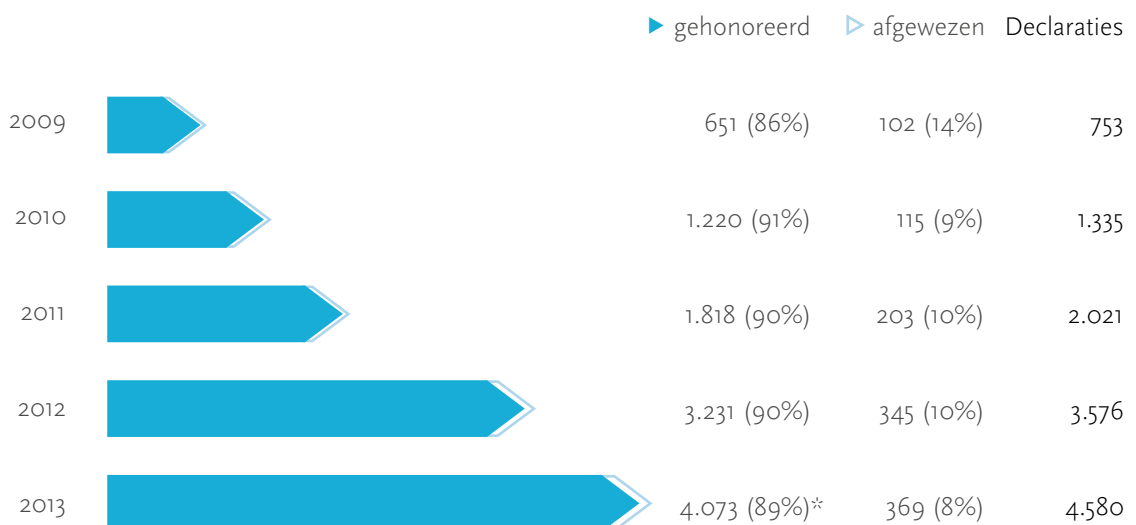
Voorts is nog sprake van 138 te behandelen verliesdeclaraties met een gedeclareerd bedrag van in totaal € 6.349.449 en dient te worden bedacht dat een aantal afgewezen declaraties na completering alsnog in behandeling kunnen worden genomen.

Het in 2013 uitbetaalde bedrag in verband met verliesdeclaraties is hoger dan verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2013-2018 (€ 149.638.942) in verband met een hoger aantal gehonoreerde verliesdeclaraties dan verwacht.

Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie is € 38.442 (2012: € 34.719). Dat is 11% meer dan in 2012. Deze stijging is hoger dan de negatieve prijsontwikkeling van woningen in 2013 (5%). Dit laat zich verklaren door het feit dat thans in toenemende mate ook sprake is van gedwongen verkopen ten aanzien van woningen in het segment van de tijdelijk verhoogde kostengrens, waarin de verliezen op een hoger niveau liggen.

In onderstaand overzicht wordt per jaar de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd weergegeven.

Ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties



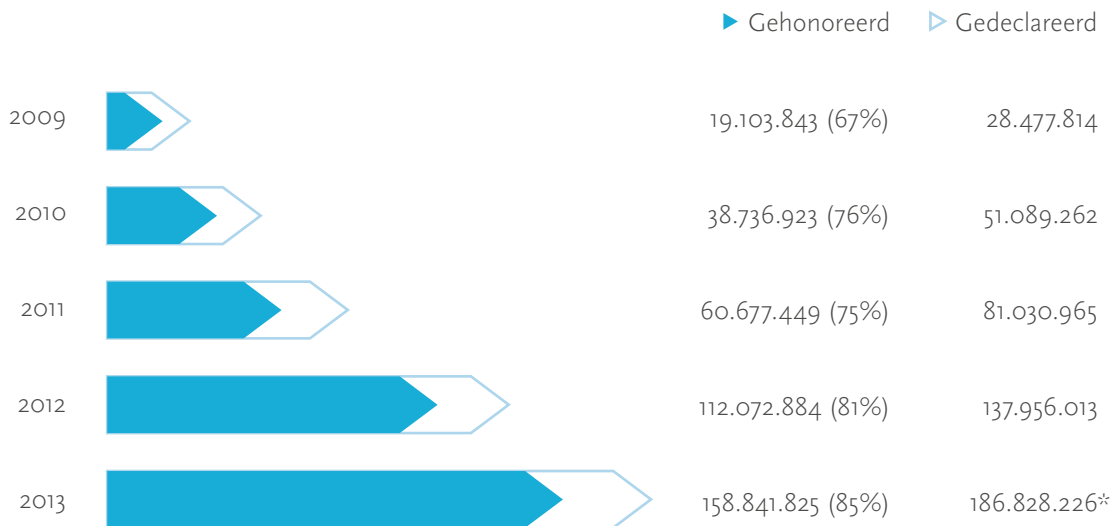
* nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar 138 (3%)





In onderstaand overzicht wordt per jaar de ontwikkeling van de bedragen van de verliesdeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd (bruto payout-ratio) weergegeven.

Ontwikkeling van de gedeclareerde bedragen (in euro's)



* nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar 6.349.449 (3%)

In dit overzicht wordt uitgegaan van de daadwerkelijk door de geldgevers gedeclareerde bedragen. Dit betekent dat dit overzicht de bruto payout-ratio weergeeft. De bruto payout-ratio geeft echter geen zuiver beeld van de mate waarin de stichting verliesdeclaraties van geldgevers honoreert, omdat hierin de door de geldgevers gedeclareerde bedragen niet zijn gecorrigeerd voor ten onrechte door de geldgevers gedeclareerde bedragen die niet behoren tot het geborgde verlies. In de meeste gevallen betreft dit het door de geldgevers bij de declaratie buiten beschouwing laten van de annuïtaire afloop van de borgstelling. Daarnaast betreft het de declaratie van niet declarabele kosten en rekenfouten.

Payout-ratio (netto)

De payout-ratio is voor geldgevers van belang voor het kunnen vaststellen van het operationeel risico van portefeuilles van leningen met NHG. Enerzijds in verband met de waardering van deze hypotheekportefeuilles op de balans van de geldgevers en anderzijds in verband met het kunnen beoordelen van de kwaliteit van de interne processen bij zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG. De payout-ratio is ook van belang voor de waardering van portefeuilles met NHG-leningen door ratinginstituten.

Tegen deze achtergrond publiceert de stichting vanaf 2010 ook de netto payout-ratio. Met inachtneming van het feit dat nog ten aanzien van 3% van de gedeclareerde bedragen een beoordeling door de stichting dient plaats te vinden en het feit dat een aantal afgewezen dossiers alsnog in behandeling zullen worden genomen bedraagt de netto payout-ratio over 2013 thans 95% (2012: 93%).

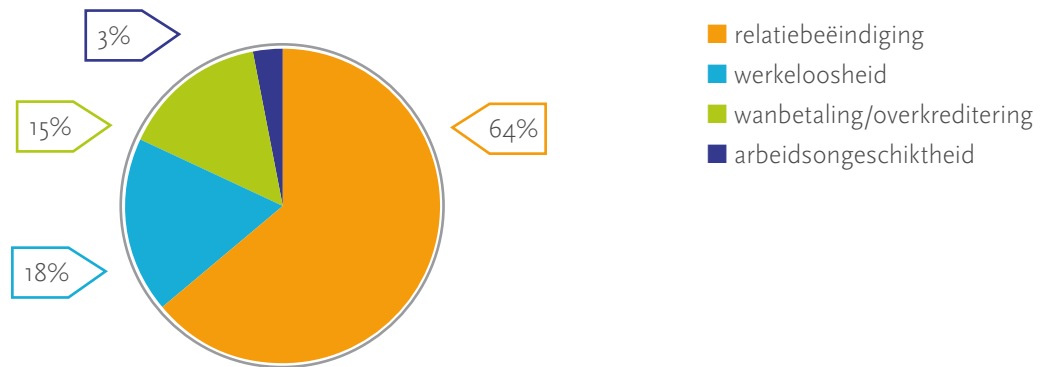




Oorzaak aanspraken

In onderstaande tabel is de verdeling van de verliezen naar de oorzaak van de gedwongen verkoop weergegeven.

Verdeling naar oorzaak van gedwongen verkoop



De gedwongen verkopen met verlies in 2013 werden in 64% (2012: 61%) van de gevallen veroorzaakt door relatiebeëindiging en in 18% (2012: 16%) van de gevallen door werkloosheid. In 15% (2012: 21%) van de gevallen was sprake van wanbetaling en/of overkreditering. In 3% (2012: 2%) van de gevallen was arbeidsongeschiktheid de oorzaak van de gedwongen verkoop.

Bij deze cijfers dient te worden bedacht dat in de praktijk vaak sprake is van een combinatie van oorzaken van gedwongen verkoop. Vooral bij relatiebeëindiging als oorzaak is vaak sprake van de combinatie met werkloosheid.

Dat in totaal 82% (2012: 77%) van de gedwongen verkopen is veroorzaakt door relatiebeëindiging en werkloosheid bevestigt dat de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies sterk gerelateerd is aan de kredietcrisis en de hieraan gerelateerde prijsdaling van woningen. Bij volledige financiering leidt een noodzakelijke verkoop doorgaans onvermijdelijk tot een verlies. Dat relatiebeëindiging de belangrijkste oorzaak is van de verliezen vloeit voort uit het feit dat met name bij voor wat betreft het inkomen “gelijkwaardige” tweeverdieners de woonlasten voor geen van beide partners afzonderlijk betaalbaar zijn. In die gevallen is veelal sprake van een directe noodzaak tot verkoop van de woning met een verlies.

Tegen de achtergrond van de toegenomen werkloosheid valt op dat het aantal gedwongen verkopen met verlies als gevolg van werkloosheid relatief beperkt is gebleven. Hierbij mag worden verondersteld dat het sociale verzekeringsstelsel een belangrijke rol speelt in het voorkomen van onoplosbare betalingsachterstanden van eigenaren-bewoners. Dit in tegenstelling tot landen waarin verlies van werk direct leidt tot een zodanig substantiële inkomensdaling dat verkoop van de woning onvermijdelijk is. Daarnaast speelt een rol dat geldgevers bij tijdelijke betalingsachterstanden als gevolg van werkloosheid doorgaans bereid zijn, ter voorkoming van onnodige gedwongen verkopen met verlies, met de geldnemer tijdelijk een alternatieve betalingsregeling te treffen.

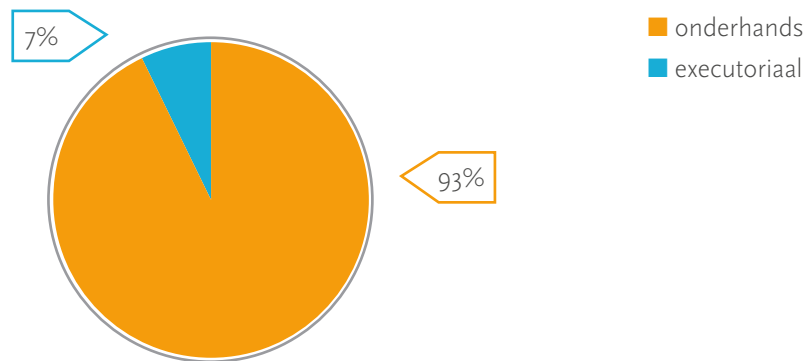




Verkoopwijze bij aanspraken

In 93% (2012: 87%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een onderhandse verkoop en in 7% (2012: 13%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop.

Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



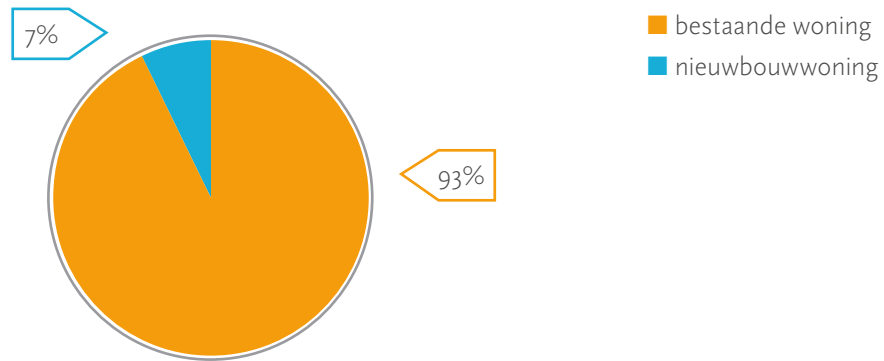
Dat de gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden, is een trendbreuk die zich vanaf 2008 heeft ingezet als resultaat van het beleid van de stichting gericht op het bij onvermijdelijke verkoop stimuleren van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop via de veiling.



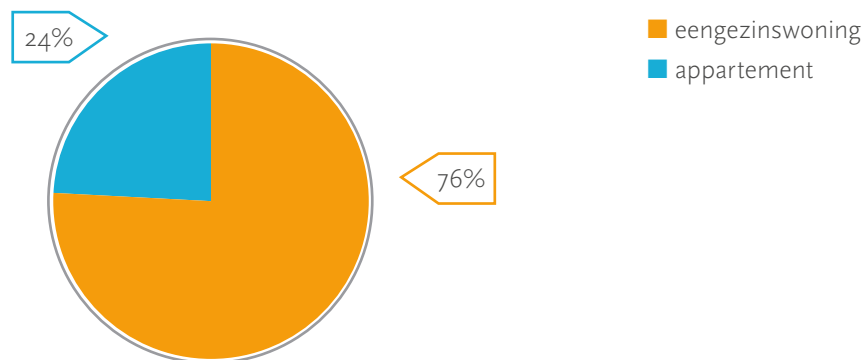
Woningtype bij aanspraken

In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de aanspraken over de verschillende woningtypen weergegeven.

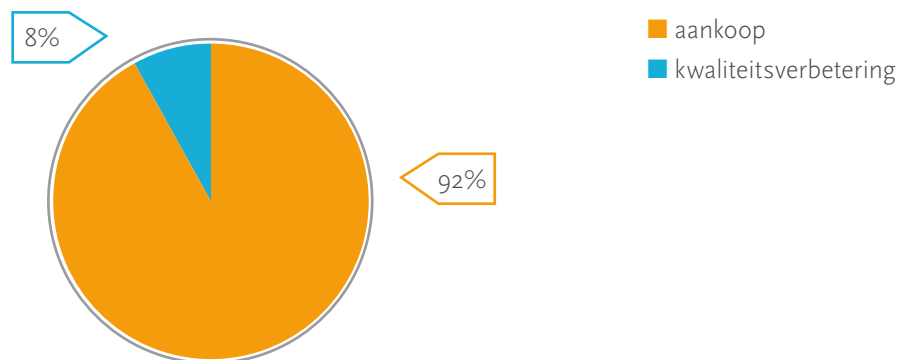
Verdeling naar bouw woning



Verdeling naar type woning



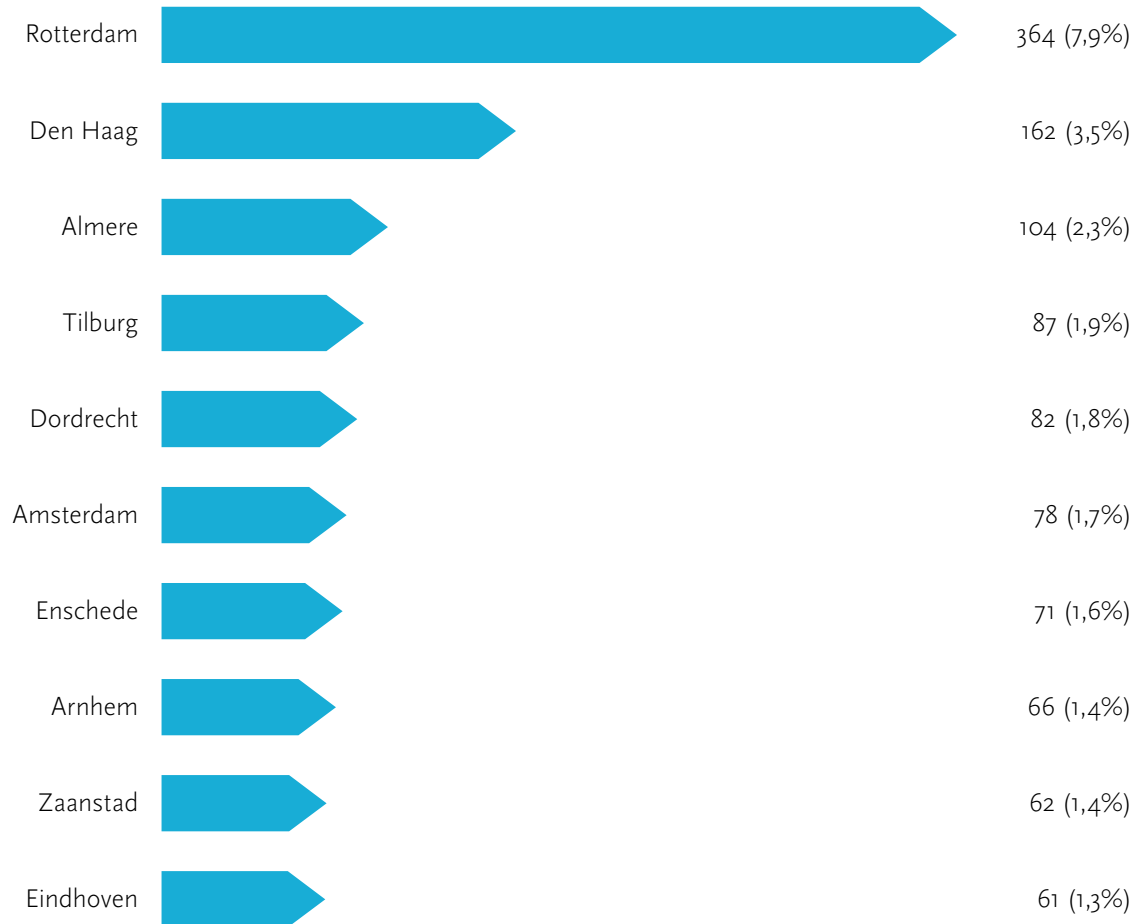
Verdeling naar soort garantie



Aanspraken naar gemeente

In onderstaande grafiek worden de aanspraken weergegeven naar gemeente.

Top 10 gemeenten naar aantal verliesdeclaraties



Uit deze grafiek blijkt dat in totaal 7,9% (2012: 11,5%) van de aanspraken betrekking heeft op woningen in de gemeente Rotterdam. Het aandeel in de verliezen is daarmee nog steeds groter dan het aandeel in het aantal lopende hypotheekgaranties (4,3%), maar er is wel sprake van een voortdurende dalende trend. In 2006 was immers nog sprake van een aandeel in de verliezen van 34,1%. Oorzaak hiervan was de specifieke sociale problematiek in Rotterdam-Zuid in combinatie met hypotheekfraude door huisjesmelkers.

De dalende trend vloeit rechtstreeks voort uit de samenwerking met de gemeente Rotterdam, de geldgevers en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Sinds de start van de gezamenlijke aanpak in 2007 mede gericht op het voorkomen van hypotheekfraude zijn geen nieuwe fraudegevallen meer gesignaleerd.

De samenwerking met de gemeente Rotterdam zal worden gecontinueerd en daar waar nodig verder worden geïntensiveerd. Daarbij heeft ook het verder terugdringen van veilingverkoop een hoge prioriteit.





2.2.3 De regresfaciliteit

In 2013 heeft de stichting in 79% (2012: 75%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtschelden.

Deze verdere toename ten opzichte van 2012 hangt direct samen met het feit dat gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden. Bij executoriale verkoop vindt doorgaans geen kwijtschelding plaats, omdat de debiteur dan niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium.

Voorts is de stijging het gevolg van de toename van het aantal relatiebeëindigingen als oorzaak van de gedwongen verkoop. Relatiebeëindiging valt binnen het “te goeder trouw” criterium indien op basis van een inkomens- en vermogenstoets kan worden aangetoond dat verkoop financieel noodzakelijk is.

Dat in een substantieel aantal gevallen geen kwijtschelding plaatsvindt, hangt samen met het feit dat nog steeds een deel van de gedwongen verkopen wordt veroorzaakt door wanbetaling en/of overkrediteringen en een deel van de verkopen plaatsvindt via de veiling. In deze gevallen valt de debiteur in beginsel niet binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium en vindt geen kwijtschelding van de restschuld plaats.

2.2.4 Beperking verliezen

In 2013 zijn de eerste resultaten zichtbaar geworden van de intensivering van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de omvang van het verlies. In totaal is in 2013 voor 217 huishoudens woningbehoud gerealiseerd. Voorts heeft de stichting in 2013 in 166 gevallen een aangekondigde executoriale verkoop kunnen voorkomen en kunnen ombuigen naar een onderhandse verkoop. Hiermee is in totaal € 11 miljoen aan verliesbeperking gerealiseerd.

Bewaking veilingopbrengsten

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, bewaakt de stichting op de veiling de opbrengst van woningen die zijn gefinancierd met NHG. In gevallen waarin een niet reële opbrengst dreigt, kan de stichting besluiten woningen aan te kopen.

Mede tegen de achtergrond van het in een stagnerende koopwoningenmarkt additionele risico van het in eigendom verkrijgen van woningen is de stichting terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Daarbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling voor de stichting geen doel op zich is. De stichting richt zich door haar betrokkenheid op de veiling primair op het bevorderen van een zo hoog mogelijke opbrengst teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken. Gelet op de bijzondere dynamiek van de veilingpraktijk loopt de stichting het risico in voorkomende gevallen genoodzaakt te zijn een woning aan te kopen die, rekening houdend met de te maken kosten, met verlies moet worden verkocht.





Hierbij dient echter wel te worden bedacht dat tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat de directe betrokkenheid van de stichting bij de veiling van woningen die zijn gefinancierd met NHG leidt tot hogere opbrengsten en derhalve lagere verliezen voor de stichting.

De stichting heeft in 2013 in totaal 23 (2012: 16) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2013 in totaal 12 (2012: 18) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2013 nog 32 (2012: 21) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 12 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een positief resultaat geboekt van € 61.923 (2012: € 64.423).

Incasso regresvorderingen

In het boekjaar 2013 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 3.329.492 (2012: € 2.708.799) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2013 gehonoreerde verliesdeclaraties.

De regresinkomsten zijn in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld is te verhalen.

2.2.5 Beleggingen

Het beleggingsbeleid van de stichting is vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut.

De beleggingen vinden plaats door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen gelijk 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 marktwaarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2013 € 736.969.517 (2012: € 803.995.269).

In het boekjaar 2013 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 22.936.272 (2012: € 27.556.130).

De stichting belegt haar gelden uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door de renteverandering op de kapitaalmarkt.





In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2013 is opgebouwd.

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaaarde	
Ontvangen rente	€ 26.182.825	3,36%	€ 26.182.863	3,10%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 4.878-	0,00%	€ 2.038.038-	0,24%-
Gerealiseerd rendement	€ 26.177.947	3,36%	€ 24.144.825	2,86%
Amortisatie	€ 3.241.675-	0,41%-		
Ongerealiseerd koersresultaat			€ 25.306.479	3,00%-
Rendement	€ 22.936.272	2,95%	€ 1.161.654-	0,14%-
Gemiddeld belegd vermogen	€ 778.462.576		€ 843.664.068	

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2013 2,95% (2012: 3,40%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaaarde) berekende rendement bedraagt in 2013 -0,14% (2012: 6,99%).

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 1,1% tot 5,625%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 3,32% (2012: 3,34%).

In het risicomodel van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose wordt voor 2013 een rendement verondersteld van 0,13%.



2.2.6 Garantievermogen

Totale garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2013 afgenomen met € 8.243.709 van € 798.499.124 naar € 790.255.415.

Garantievermogens NHG

Het totale garantievermogen NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2013 afgenomen met € 7.559.434 van € 786.104.711 naar € 778.545.277.

In de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is voor 2013 verondersteld dat het garantievermogen NHG zou toenemen naar € 797.761.668. Het verschil laat zich met name verklaren door ten opzichte van de prognose een hoger bedrag aan verliesbetalingen.

Het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2013 toegenomen met € 9,7 miljard van € 154,1 miljard naar € 163,8 miljard.

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

- ▶ tegenover de leningen staat de waarde van de desbetreffende woningen;
- ▶ de borgstelling betreft uitsluitend de betaling van de eventuele restschuld na gedwongen verkoop;
- ▶ het WEW beschikt over een fondsvermogen voor het kunnen opvangen van de verliezen.

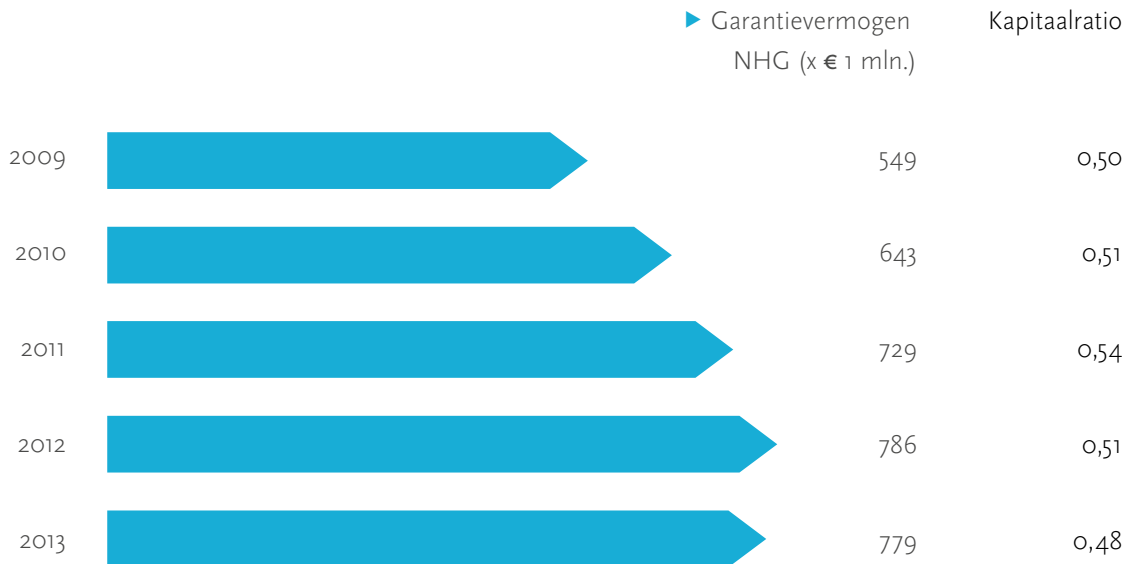
*Gegarandeerd vermogen NHG
(x 1 mln. euro)*





In onderstaand grafiek wordt weergegeven hoe de verhouding tussen het garantievermogen NHG en het gegarandeerd vermogen NHG (kapitaalratio) zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Garantievermogen NHG en kapitaalratio



Het weerstandsvermogen van de stichting is in 2013 onder invloed van toegenomen verliezen ten opzichte van 2012 iets afgenomen. De ontwikkeling van de kapitaalratio is onder meer van belang bij de vaststelling van de borgtochtprovisie. In dit verband zij verwezen naar hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen aankoop woningen is in 2013 afgenomen met € 16.128 van € 10.000.000 naar € 9.983.872. Achtergrond hiervan is dat de beheerskosten van de thans nog in eigendom zijnde woningen hieruit worden bestreden.

Garantievermogen afkoop regres

Het garantievermogen afkoop regres is het vermogen dat resteert na de afwikkeling van de in 1995 door de stichting van het Rijk en van de gemeenten overgenomen verplichtingen in het kader van nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming die zijn verstrekt voor de introductie van NHG.

Het garantievermogen afkoop regres is in 2013 afgenomen met € 668.147 van € 2.394.413 naar € 1.726.266.

Achtergrond hiervan is het besluit de additionele opstartkosten in 2012 en 2013 vanwege de intensivering van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het zo veel mogelijk beperken van de verliezen ten laste te brengen van dit resterende garantievermogen. Het betreft de kosten van de personele (her)inrichting van de desbetreffende afdeling en de in dit verband in te richten processen.





2.2.7 Overige resultaten

Bezwaarschriften geldgevers

In 2013 heeft de stichting in totaal 6 (2012: 21) nieuwe bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het definitief geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties.

Terwijl het aantal verliesdeclaraties aanzienlijk is toegenomen is het aantal bezwaarschriften van geldgevers sterk gedaald. Dit is een resultaat van de samenwerking met de geldgevers gericht op het optimaliseren van de kwaliteit van schadedossiers en de processen in het kader van de behandeling van verliesdeclaraties.

Van de in totaal 6 te behandelen bezwaarschriften heeft de stichting in 2013, 4 bezwaarschriften geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 2 bezwaarschriften afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2013 waren dus geen bezwaarschriften meer in behandeling. Dat een deel van de bezwaarschriften van de geldgevers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldgevers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe aanvullende informatie. De geldgevers waarvan het bezwaarschrift is afgewezen, hebben afgezien van de mogelijkheid de gang naar de rechter te maken.

Bezwaarschriften geldnemers

In 2013 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), in totaal 596 (2012: 146) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen. Deze toename ten opzichte van 2012 vloeit voor een deel voort uit de toename van het aantal verliezen, maar laat zich ook verklaren door het feit dat de stichting vanuit overwegingen van efficiency sneller dan voorheen negatief beslist indien consumenten niet reageren op het verzoek om nadere informatie te verstrekken.

Van de in totaal 663 (inclusief de overloop uit 2012) te behandelen bezwaarschriften heeft de stichting in 2013, 450 bezwaarschriften gegrond en 187 bezwaarschriften ongegrond verklaard. Aan het einde van het boekjaar 2013 waren nog 26 bezwaarschriften in behandeling. Dat een substantieel deel van de bezwaarschriften van de geldnemers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldnemers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe feiten en documenten die bij het initiële oordeel van de stichting op basis van de geldgever ontvangen informatie nog niet voorhanden waren.

In 2013 hebben 18 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Rekening houdend met de overloop uit 2012 was in 2013 sprake van in totaal 25 lopende beroepen. In 2013 is het in 10 gevallen gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in 6 gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond en in 2 gevallen niet-ontvankelijk is verklaard. In 2 gevallen is het beroep gegrond verklaard. In 3 gevallen is het beroep door de geldnemer ingetrokken. Aan het einde van 2013 moest de rechter nog ten aanzien van 12 beroepszaken uitspraak doen.

In 2013 hebben 2 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Rekening houdende met de overloop uit 2012 was in 2013 sprake van in totaal 4 lopende hoge beroepen. Hiervan zijn er in 2013 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 1 ongegrond, 1 niet-ontvankelijk en 2 gegrond verklaard.

De beroepen en hoger beroepen die gegrond zijn verklaard betreffen technische vraagstukken over de status van de besluiten van de stichting in het kader van het bestuursrecht. Hoewel de eisers formeel in het gelijk zijn gesteld, heeft de rechter het inhoudelijke oordeel van de stichting niet verworpen.





Hardheidsclausule

De NHG kent een hardheidsclausule op basis waarvan de stichting kan afwijken van de regelgeving indien de gevolgen van handhaving ervan naar het oordeel van de stichting voor de aanvragers in relatie met het doel hiervan onevenredige gevolgen zou hebben.

In 2013 heeft de stichting desgevraagd ten aanzien van 53 (2012: 219) aanvragers de hardheidsclausule toegepast. In het merendeel van de gevallen betrof het verzoeken om het aflossingsvrij maken van leningdelen in het kader van het saneren van leningen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen.

Klachten

In 2013 was sprake van in totaal 2 klachten van een consument betreffende de handelswijze van de stichting. De klachten zijn behandeld overeenkomstig de interne klachtenprocedure van de stichting op basis waarvan direct contact wordt opgenomen met de desbetreffende consument met als uitgangspunt zo snel mogelijk te komen tot een procedurevoorstel of een standpunt. De stichting heeft beide klachten ongegrond verklaard. De achtergrond hiervan is schriftelijk kenbaar gemaakt aan de desbetreffende consument. Tegen het oordeel van de stichting is in beide gevallen een klacht ingesteld bij de Nationale ombudsman. Deze oordeelde de eerste klacht ongegrond. Met betrekking tot de tweede klacht is nog geen oordeel van de Nationale ombudsman ontvangen.

Securitisatie

In 2013 heeft de stichting 10 (2012: 10) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 142.142 (2012: 69.235) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal € 24,4 miljard (2012: € 12,3 miljard) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 95 letters of comfort afgegeven voor in totaal 702.559 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal € 112,9 miljard. Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG.



2.3 Risicobeheer

2.3.1 Inleiding

De directie heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer. Daarbij wordt onder risicobeheer verstaan het systematisch en bewust omgaan met risico's in relatie met de beoogde doelen en resultaten van de stichting. Voor de geïdentificeerde risico's zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd, waarmee de onderkende risico's worden gemitigeerd.

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

Binnen de stichting is de aandacht en de verantwoordelijkheid voor het risicobeheer belegd bij de manager Finance & Control, die tevens optreedt als secretaris van de Auditcommissie.

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

De beheersmaatregelen binnen de stichting zijn erop gericht te waarborgen dat de richtlijnen van de directie in de verschillende processen worden uitgevoerd. Deze richtlijnen betreffen het beleid, de maatregelen die voor de borgstelling, het beleggingsbeleid en het informatiebeveiligingsbeleid zijn vastgesteld en de eventuele acties die worden ondernomen ter beheersing van de risico's.

De belangrijkste beheersmaatregelen op dit gebied zijn:

- ▶ duidelijke richtlijnen over de aard van de transacties waarvoor medewerkers zijn geautoriseerd;
- ▶ functiescheiding in de processen;
- ▶ een stelsel van tekeningbevoegdheden en een overzicht van handtekeningen en parafen;
- ▶ een adequaat ingerichte vervanging bij afwezigheid van de directie;
- ▶ controlemaatregelen rond de ICT, waaronder toegangscontroles die de functiescheiding en informatiebeveiliging waarborgen;
- ▶ richtlijnen ter beheersing van de uitbestede IT-processen;
- ▶ beheersing van de wijzigingen in de Voorwaarden en Normen;
- ▶ maatregelen die waarborgen dat de contractuele afspraken met de geldgevers worden nageleefd;
- ▶ maatregelen die waarborgen dat de afspraken in de achtervangovereenkomst worden nageleefd;
- ▶ maatregelen die waarborgen dat de liquiditeitsrisico's op de korte en de lange termijn worden beperkt;
- ▶ maatregelen die waarborgen dat beleggingsrisico's worden beperkt;
- ▶ maatregelen die tijdige en volledige verwerking in operationele en administratieve systemen waarborgen;
- ▶ maatregelen die tijdige en volledige verwerking van ontvangsten en uitgaven waarborgen;
- ▶ duidelijke rapportagelijnen naar directie en Raad van Commissarissen over de uitgevoerde activiteiten, verwerking van mutaties en de uitvoering van bestuursbesluiten;
- ▶ interne gedragscodes.



2.3.2 In Control Statement

De opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen worden door de stichting systematisch en periodiek getoetst. Tevens wordt hierbij de actualiteit bewaakt.

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

In Control Statement

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

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2013 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Zoetermeer, 17 april 2014

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur





2.3.3 Informatiebeleid

Onder invloed van een voortdurende kredietcrisis bevindt de stichting zich in het middelpunt van een veranderende omgeving welke nieuwe eisen stelt aan de positionering en het functioneren van de stichting. Daarnaast is de productie van de stichting ten aanzien van zowel het aantal te verwerken en te beheren garanties als voor de verliesdeclaraties, regreszaken en bezwaarschriften in een hoog tempo gestegen. Daarnaast stelt het nieuwe beleid ten aanzien van het Intensief Beheer gericht op woningbehoud en het zo veel mogelijk beperken van oneigenlijke verliezen additionele eisen aan de informatievoorziening.

De groei van de te beheren informatie alsmede de toenemende behoefte aan sturingsinformatie voor het management stelt in toenemende mate hogere eisen aan de kwaliteit van de informatievoorziening van de stichting. Dit geldt zowel voor de systemen die de productie ondersteunen als voor de applicaties ten behoeve van het realiseren van adequate managementinformatie.

Tegen deze achtergrond is ook in 2013 nadrukkelijke aandacht geweest voor de verdere professionalisering van de ICT-afdeling en versterking van het informatiemanagement. Voorts heeft de stichting ook in 2013 verder geïnvesteerd in de optimalisering van de verschillende maatwerkapplicaties.

In het kader van het nieuwe beleid ten aanzien van het Intensief Beheer heeft de stichting verder geïnvesteerd in de applicatie Tallyman. In Tallyman worden alle intensief beheermeldingen en de acties die voortkomen uit de meldingen geregistreerd. Hiermee kan de organisatie in samenwerking met de geldgevers adequaat sturen op en interveniëren in het proces gericht op woningbehoud dan wel het verkoopproces gericht op het zo veel mogelijk beperken van het verlies.

Met het oog op adequate rapportages is de informatievoorziening verder geprofessionaliseerd met als doel om sneller, effectiever en flexibeler rapportages te maken ten behoeve van sturing, verantwoording en toetsing. Hiertoe is een nieuw datawarehouse opgezet, waarmee meerdere informatiebronnen ontsloten kunnen worden.

Daarnaast is in 2013 een start gemaakt met het in 2014 te vervangen van de ICT-infrastructuur ten einde de dienstverlening en de bedrijfsvoering verder te optimaliseren. De hosting en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur is uitbesteed.

In het kader van een verdere digitalisering van processen is het inkoop- en facturatieproces in 2013 geautomatiseerd.

De stichting heeft de bestaande systemen ingericht voor het gebruik van SEPA en per 1 november 2013 wordt het betalingsverkeer volgens de SEPA-standaarden uitgevoerd.





2.3.4 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie, die jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld, is van doorslaggevend belang voor het kunnen opvangen van het financiële risico van de stichting en dat van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie.

Het besluit van de algemeen directeur inzake de hoogte van de borgtochtprovisie heeft conform de statuten van de stichting de goedkeuring van de Raad van Commissarissen en vervolgens van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariële bureau. Vanaf 2006 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel.

Dit scenario-analysemodel vormt de basis voor de berekening van de borgtochtprovisie, het opstellen van de liquiditeitsprognose en het periodiek uitvoeren van stresstesten. Uit overwegingen van corporate governance is besloten in 2014 in samenwerking met een externe partij een audit en een contra-expertise te laten plaatsvinden op het scenario-analysemodel van Ortec Finance.

De borgtochtprovisie is de som van:

- ▶ de risicodekkende premie;
- ▶ een opslag in verband met de exploitatiekosten van de stichting;
- ▶ een risico-opslag ter voorkoming van verwatering van het garantievermogen in de tijd.

De risicodekkende premie vloeit rechtstreeks voort uit het scenario-analysemodel van Ortec Finance. Uitgangspunt hierbij is dat de som van de in enig jaar door de geldnemers te betalen premies, vermeerderd met de in de tijd daaraan toe te rekenen rente, gelijk is aan de te verwachten som van de verliezen die voortvloeien uit de in het desbetreffende jaar te verstrekken borgstellingen.

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

De risico-opslag ter voorkoming van de verwatering van het garantievermogen in de tijd is de uitkomst van een jaarlijks door Ortec Finance uit te voeren analyse van het weerstandsvermogen van het totale fondsvermogen in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling. Hierbij is ook de kapitaalratio (verhouding garantievermogen versus gegarandeerd vermogen) een belangrijke indicator.





Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2014 van 1,00% (2013: 0,85%) als volgt opgebouwd:

- ▶ risicodekkende premie: 0,336% (2013: 0,326%);
- ▶ opslag exploitatiekosten: 0,059% (2013: 0,057%);
- ▶ risico-opslag: 0,605% (2013: 0,467%).

In de borgtochtprovisie voor 2014 is voorzichtigheidshalve een hogere risico-opslag aangehouden dan in 2013 vanwege de nog voortdurende onzekerheden over de economische ontwikkelingen en de effecten van het nieuwe woonbeleid van de overheid. Dit vormt de basis voor het besluit de borgtochtprovisie per 1 januari 2014 te verhogen van 0,85% naar 1,00%.

Voor de stichting zijn de ontwikkeling van het aantal nieuwe leningen alsmede de ontwikkeling van de werkloosheid en de woningprijzen van doorslaggevend belang. Derhalve worden deze variabelen door de stichting en Ortec Finance voortdurend en nauwlettend gevolgd.

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 1.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van het WEW betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance in overleg met het WEW een aantal macrocijfers zoals de waardeontwikkeling van woningen, inflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt aangesloten bij externe bronnen, zoals het Centraal Planbureau (CPB) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Op basis van de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is het thans de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken. Enerzijds vanwege de naar verwachting nog toenemende verliezen en anderzijds vanwege een naar verwachting lager aantal nieuwe garanties. Vanaf 2018 is het thans de verwachting dat het garantievermogen zich op basis van de actuele inzichten in de relevante variabelen en mede onder invloed van de verhoging van de borgtochtprovisie snel zal herstellen.

Hoewel per saldo de kans op aanspraken op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten is toegenomen, is de huidige verwachting dat het garantievermogen voldoende is om de toekomstige verliezen op te kunnen vangen. Aanspraken op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten worden thans dan ook niet verwacht.



2.3.5 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van de stichting vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut.

In het verlengde van het beleggingsstatuut is sprake van door de directie vastgestelde beleggingsafspraken met de bij de beleggingen van het WEW betrokken banken (ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co). De beleggingsportefeuille is gelijk verdeeld over de drie genoemde banken. Er is sprake van een adviesrelatie waarin de beleggingen plaatsvinden na voorafgaande goedkeuring door het WEW.

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

In 2012 is de rating van de Franse staat en van de Rabobank verlaagd van AAA naar AA. Hierdoor heeft het aandeel in de beleggingen van zowel de Franse staat (7,6%) als van de Rabobank (7,9%) het met de banken afgesproken maximum weliswaar overschreden, maar past nog wel binnen het door de overheid goedgekeurde beleggingsstatuut. Vanwege het feit dat deze leningen op korte termijn worden afgelost is besloten deze obligaties niet te verkopen maar het percentage als gevolg van lossingen te laten dalen naar 5%.

In 2012 is besloten 2 obligaties met een A-rating niet te verkopen, omdat deze in 2013 worden afgelost en er op dat moment geen aanleiding was te veronderstellen dat de desbetreffende debiteur niet aan zijn verplichting kan voldoen. In 2013 zijn deze 2 obligaties afgelost, waardoor de stichting per ultimo 2013 geen obligaties met een rating lager dan AA in bezit heeft.

Ook in 2013 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen en overheden waarvan de stichting obligaties in portefeuille heeft, voortdurend en nauwlettend gevolgd. Hierbij laat de stichting zich adviseren door een onafhankelijke adviseur die periodiek de beleggingsportefeuille beoordeelt. Naar het oordeel van deze adviseur kan de beleggingportefeuille gekarakteriseerd worden als een defensieve en evenwichtige portefeuille gezien de looptijden, de spreiding van debiteuren en de beleggingsrisico's.

Periodiek zet de stichting de liquide kasstroom uit coupons en lossingen af tegenover de liquiditeitsprognose. Op basis van de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken.

Deze aanspraken kunnen worden gedekt uit de toekomstige kasstromen van de huidige beleggingsportefeuille, waarmee het WEW op basis van de huidige inzichten geen obligaties gedwongen zal moeten verkopen. Hierbij dient bedacht te worden dat de kasstroom uit coupons en lossingen de komende jaren minimaal wordt herbelegd en dat het aandeel liquide middelen in de beleggingsportefeuille minimaal 10% zal bedragen. Thans is dit aandeel 12%.





2.3.6 Volledigheidscontrole

Aan de hand van een door de stichting ontwikkelde match-engine voert de stichting controles uit op de volledigheid van de NHG-garantieportefeuille. Daarbij worden de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties vergeleken. Deze volledigheidcontroles zijn van belang voor een volledig inzicht in het aantal actieve garanties en daarmee voor een zuiver beeld van de omvang van het gegarandeerd vermogen. Daarnaast is de controle van belang in verband met de ontvangst van eventueel nog verschuldigde borgtochtprovisie.

In 2013 is verdere opvolging gegeven aan de analyse en het matchen van de aangeleverde bestanden. Het resultaat is dat bijna 100% van de portefeuille gematcht is.

2.3.7 Beperking (oneigenlijke) verliezen

De stichting heeft haar beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen in 2013 verder geïntensiveerd.

Centraal hierin staat de zorgplicht jegens de eigenaren-bewoners gericht op het verantwoord continueren van de eigendom. Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop richt het beleid zich op het zo veel mogelijk beperken van de omvang van het verlies. Speerpunt daarbij is het voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst.

Voorts maakt dit beleid onderdeel uit van het risicobeheer van de stichting teneinde de risico's voor zowel de stichting als de achtervang van de overheid zo veel mogelijk te beperken en beheersbaar te maken.

Onderdeel van het beleid ter beperking van de verliezen is het voorkomen van misbruik van NHG. In dat kader heeft fraudepreventie een hoge prioriteit, waarin nauw wordt samengewerkt met de geldgevers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van partijen heeft ertoe geleid dat vanaf de start van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel nieuwe gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd.

Ook het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag heeft een hoge prioriteit. In dit verband zijn de processen, waaronder de controles, bij dreigende dan wel gerealiseerde verliezen als gevolg van relatiebeëindiging verder aangescherpt.



2.4 Organisatie

2.4.1 Management

Onder invloed van de kredietcrisis is de betekenis van NHG de afgelopen jaren gegroeid. Dit uit zich in een toenemende bestuurlijke en maatschappelijke aandacht voor de stichting en in een verdere toename van de productie ten aanzien van het aantal garanties, verliesdeclaraties en regresdossiers. Daarnaast is sprake van een intensivering van het beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen. Als gevolg hiervan nemen de eisen die worden gesteld aan de kwaliteit van de organisatie navenant toe. Dat geldt zowel voor het management en de medewerkers als voor de processen, de informatievoorziening en het risicomanagement.

Teneinde de kwaliteit van de organisatie ook voor de toekomst te kunnen blijven waarborgen, is in 2013 onder de naam Fast Forward een intern veranderingsproces gestart met als doel de kwaliteit van de strategische besluitvorming, de besturing van de organisatie en de dienstverlening naar buiten verder te optimaliseren.

De stichting heeft een tweehoofdige directie, bestaande uit de heer K.J.R. Schiffer als algemeen directeur en enig bestuurder en de heer drs. D. Dresens als directeur operations. De aandacht van de algemeen directeur is met name gericht op de strategie en beleid, financiën en control, het fondsbeheer, juridische zaken en communicatie. De aandacht van de directeur operations is met name gericht op de bedrijfsvoering, waaronder de aansturing van de operationele afdelingen en het management.

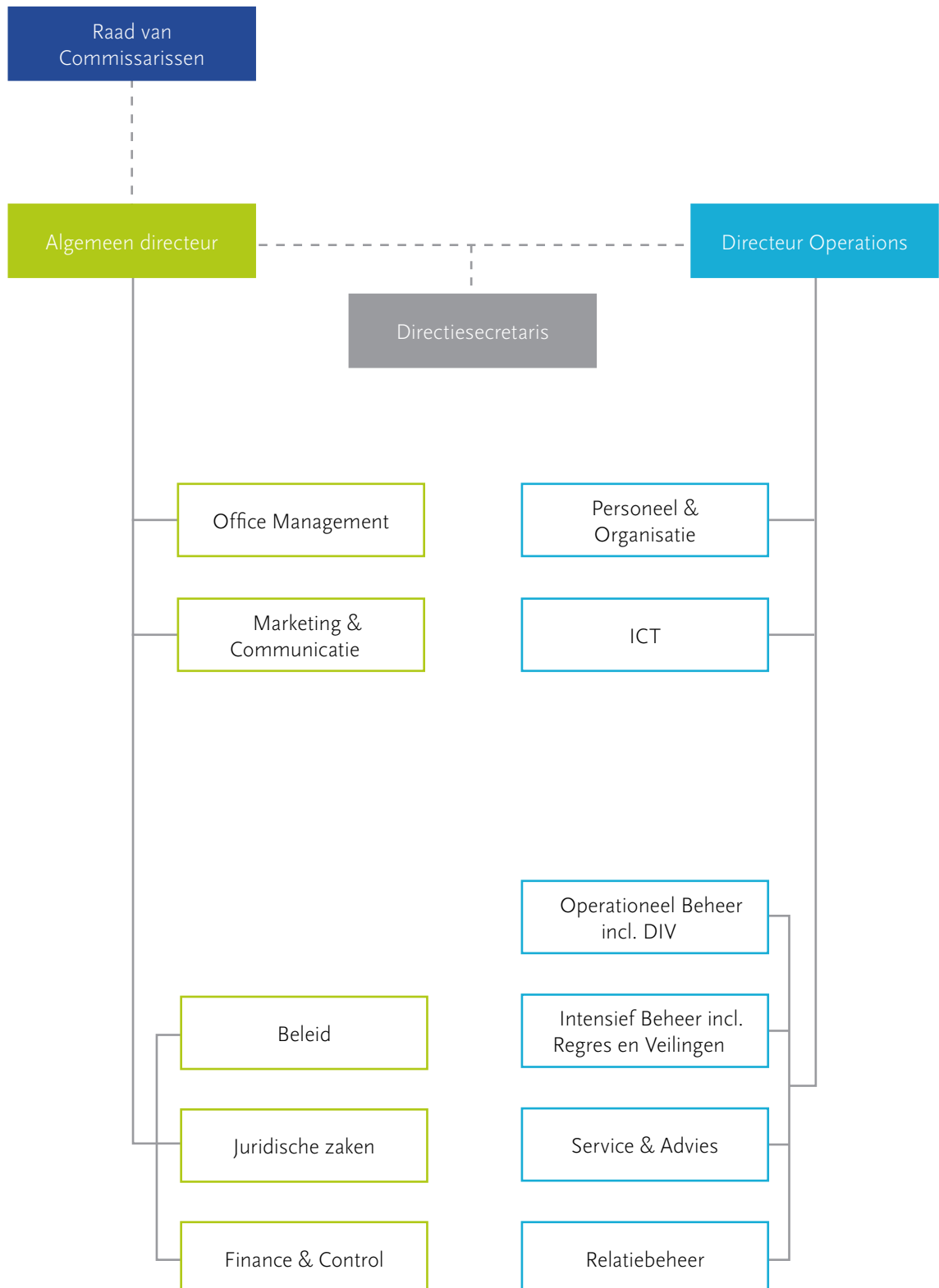
De heer Schiffer heeft de Raad van Commissarissen begin 2013 aangekondigd de stichting te verlaten. De heer Schiffer zal worden opgevolgd door de heer drs. A.M. Gielen.

In het kader van de intensivering van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen is in 2013 een nieuwe afdeling Intensief Beheer ingericht.

Daarnaast is in 2013 veel aandacht besteed aan het verbeteren van de efficiëntie van de processen teneinde de toegenomen productie zo veel mogelijk binnen de bestaande omvang van de personele organisatie te kunnen verwerken. Dit heeft geleid tot een veranderde inrichting en besturing van operationele afdelingen. Daarnaast is in 2013 de beleidsstaf versterkt ter ondersteuning van de strategische besluitvorming.



Met inachtneming van het voorgestelde kan het organisatieschema van de stichting per 31 december 2013 als volgt worden weergegeven.





2.4.2 Personele organisatie

Het personeelsbeleid is gericht op het met de juiste mensen met de juiste kwaliteiten behalen van de doelstellingen van de stichting. Daarbij is het uitgangspunt dat sprake dient te zijn van een zodanig werkklimaat dat dit het persoonlijk welzijn en de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers optimaal ondersteunt.

Op 31 december 2013 bestond de personele organisatie uit 64 personen (2012: 58). Daarbij was in “full time equivalenten” sprake van 60,0 fte's (2012: 52,9). De in de afgelopen jaren toegenomen productie kon tot voor kort voor een groot deel worden opgevangen door maatregelen gericht op optimalisering van de efficiency van de organisatie. De groei van de personele organisatie laat zich derhalve met name verklaren door de inrichting van de nieuwe afdeling Intensief Beheer. Daarbij wordt vooralsnog zo veel mogelijk gewerkt met een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten.

In 2013 zijn 18 (2012: 10) nieuwe medewerkers in dienst getreden. In totaal 11 (2012: 10) medewerkers hebben in 2013 de stichting verlaten. Per 31 december was sprake van 6 (2012: 8) vacatures.

In 2013 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 41,1 jaar (2012: 41,7). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 4,9 (2012: 5,1).

Het ziekteverzuim in 2013 bedroeg 3,2% (2012: 5,8%).

In 2013 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers in totaal € 111.255 (2012: € 98.177). Dit is 3,6% (2012: 3,2%) van de totale loonsom.

In 2013 heeft evenals in 2012 een medewerkersbelevingsonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met een extern bureau. Op hoofdlijnen is de conclusie dat medewerkers graag bij de stichting werken. Op een schaal van tien scoorde de overall tevredenheid van de medewerkers 7,3 (2012: 7,2). De belangrijkste aandachtspunten zijn ter verdere verbetering opgepakt.





2.4.3 Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad is per 2 maart 2012 geïnstalleerd en bestaat uit drie personen.

In september 2013 heeft de voltallige Raad van Commissarissen zoals jaarlijks gebruikelijk gesproken met de Ondernemingsraad. De directie was daarbij niet aanwezig. De Ondernemingsraad heeft een presentatie verzorgd over haar bevindingen in het afgelopen jaar en een vooruitblik gegeven op de komende jaren.

De Ondernemingsraad is ook in 2013 nauw betrokken geweest bij de veranderingen in de organisatie, waarbij de Ondernemingsraad constructief heeft meegedacht met de directie.

De Ondernemingsraad heeft in 2013 ingestemd met:

- ▶ een wijziging in de rechtspositionele regeling van de stichting voor nieuwe medewerkers;
- ▶ het verandertraject binnen de organisatie in het kader van Fast Forward;
- ▶ het medewerkersbelevingsonderzoek.

De Ondernemingsraad is in de gelegenheid gesteld op basis van een kennismakingsgesprek te adviseren over de benoeming van de nieuwe algemeen directeur. De Ondernemingsraad heeft de Raad van Commissarissen positief geadviseerd.

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

2.4.4 Exploitatiekosten

In 2013 bedroeg het saldo uit exploitatie € 9.493.732 (2012: € 8.280.518). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2013 (€ 9.892.461) gebleven.





2.5 Samenwerking

2.5.1 Rijk: Minister van BZK en Minister van Financiën

De Minister voor Wonen en Rijksdienst is, in de hoedanigheid van contractpartner in het kader van de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk, de belangrijkste stakeholder van de stichting.

Hierbij dient echter te worden bedacht dat ook de Minister van Financiën vanwege zijn in de statuten opgenomen bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen, als belangrijke stakeholder dient te worden beschouwd.

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en het Ministerie van BZK ingericht. Afhankelijk van de onderwerpen is ook het Ministerie van Financiën hierbij betrokken. Hierin worden de vertegenwoordigers van deze ministeries geïnformeerd over ontwikkelingen binnen de stichting en wordt in een zo vroeg mogelijk stadium gesproken over voorgenomen besluiten van de stichting.

In 2013 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Hierin zijn nadere afspraken gemaakt over een aantal door het kabinet gewenste maatregelen ten aanzien van NHG. Het betreft de stapsgewijze verlaging van de NHG-kostengrens, de introductie van een eigen risico voor geldgevers, het meefinancieren van restschulden en de betaling van een vergoeding voor het risico van de achtervang van het Rijk vanaf 2015. Daarbij is afgesproken de effecten van deze maatregelen gezamenlijk te evalueren. Voorts is afgesproken in 2014 verder te spreken over de toekomstige ontwikkeling van NHG.

2.5.2 Geldgevers

De NHG wordt in mandaat uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de NHG is het van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers.

Op basis van de statuten van de stichting heeft de NVB de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de NVB namens de geldgevers een belangrijke stakeholder van de stichting.

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg ingericht tussen de stichting en de NVB, waarin wordt gesproken over de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt. Ook worden in dit overleg de door de stichting voorgenomen wijzigingen in de Voorwaarden en Normen besproken.

Ook in 2013 is met de NVB intensief van gedachten gewisseld over het nieuwe beleid in het kader van het intensief beheer. Daarnaast heeft de stichting ter introductie van het beleid gericht op woningbehoud en het voorkomen van oneigenlijke verliezen alsmede ter optimalisering van het draagvlak hiervoor, een roadshow langs de geldgevers georganiseerd. Hiertoe hebben gesprekken en presentaties plaatsgevonden op zowel directieniveau als operationeel niveau.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2013 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de NVB.



Daarnaast onderhoudt de stichting met het oog op de verzekeraars die mede optreden als verstrekkers van hypotheecair krediet, contacten met het Verbond van Verzekeraars.

Zowel op operationeel als strategisch en bestuurlijk niveau heeft de stichting in 2013 ook met alle afzonderlijke geldgevers overleg gevoerd. In 2013 was het belangrijkste onderwerp van gesprek de samenwerking ten aanzien van het intensief beheer.

2.5.3 VEH

De stichting heeft primair tot doel het eigenwoningbezit voor woonconsumenten te bevorderen. In het verlengde hiervan hecht de stichting grote waarde aan het draagvlak voor de NHG bij de VEH.

Op basis van de statuten van de stichting heeft de VEH de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de VEH namens de woonconsumenten een belangrijke stakeholder van de stichting. Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en de VEH ingericht. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2013 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de VEH.

Ook in 2013 heeft de VEH in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de NHG.

2.5.4 Overige externe contacten

In 2013 heeft de stichting het overleg met de direct bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen geïntensiveerd. Enerzijds met het oog op de actuele economische ontwikkelingen en in het bijzonder die op de koopwoning- en hypotheekmarkt, maar anderzijds vanwege de onder invloed hiervan veranderende politieke en maatschappelijke opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit.

In dit verband hebben gesprekken op bestuurlijk niveau plaatsgevonden met de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs, de ketens van hypotheekadviseurs en de brancheverenigingen in de bouw. Voorts heeft de stichting in 2013 frequent overleg gevoerd met het NIBUD en de AFM in het kader van de ontwikkeling van het beleid gericht op woningbehoud en het beperken van oneigenlijke verliezen door niet strikt noodzakelijke verkopen. Dit heeft geleid tot de introductie van de samen met het NIBUD ontwikkelde inkomenstoets voor beheersituaties. Ook zijn gesprekken gevoerd met leden van de Tweede Kamer. Mevrouw B. Visser heeft een werkbezoek gebracht aan de stichting.



2.5.5 NHG-kennisnetwerk

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruikmaken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal ruim 1,6 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 17.000 verliesdeclaraties. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. En niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Met de in 2014 beoogde versterking van de beleidsstaf zullen de activiteiten van de stichting in het kader van het NHG-kennisnetwerk worden geïntensiveerd. De ambitie is om dit zichtbaar te maken in de vorm van een toenemend aantal publicaties betreffende de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarbij zal de data waarover de stichting beschikt worden ontsloten en zal ook gebruik worden gemaakt van externe data. In dit kader worden samenwerkingsverbanden aangegaan met onderzoeksinstituten en met organisaties die eveneens beschikken over data die relevant zijn voor het optimaliseren van het inzicht in het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De belangstelling voor de NHG vanuit het buitenland is onverminderd groot. Vanuit verschillende landen is vraag naar informatie over de werking en de betekenis van de NHG. Deze landen zien de betekenis van de hypotheekgarantie, niet alleen in het bevorderen van de werking van de koopwoning- en hypotheekmarkt, maar ook in de bijdrage daarvan aan de economische ontwikkeling.

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program (APEP) jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten, Denemarken, Zweden, het Verenigd Koninkrijk, Rusland, Brussel/Frankfurt en Spanje zou in 2013 een bezoek worden gebracht aan de Verenigde Staten. Deze reis is uitgesteld naar april 2014. Aan deze studiereis wordt deelgenomen door in totaal 25 vertegenwoordigers van de geldgevers, het intermediair, de makelaardij, de VEH, het BKR, het NIBUD, KPMG, het Ministerie van BZK en het Ministerie van Financiën. De heer mr. F.H.G. de Grave zal deelnemen als delegatieleider. De formule ten aanzien van deze studiereizen is dat de stichting de kosten van de organisatie voor haar rekening neemt en dat de kosten van de studiereis worden betaald door de deelnemende organisaties.





2.6 Communicatie

2.6.1 Inleiding

Ten aanzien van de communicatie van de stichting is sprake van een tweesporenbeleid. Enerzijds richt het beleid zich op het onderhouden van de naamsbekendheid van de NHG binnen de doelgroep van (potentiële) kopers en eigenaren-bewoners. Anderzijds ligt de nadruk op de dienstverlening ten behoeve van de bij de uitvoering van de NHG betrokken partijen (geldgevers en intermediair).

De stichting beoogt hiermee het draagvlak voor de NHG aan zowel de vraag- als de aanbodkant te optimaliseren. Hierna wordt ingegaan op de door de stichting gebruikte communicatiemiddelen en de resultaten daarvan.

2.6.2 Mediabeleid

Met het mediabeleid wordt beoogd de naamsbekendheid en het maatschappelijk draagvlak voor de NHG te onderhouden. In 2013 heeft de NHG onder invloed van haar toenemende betekenis als beleidsinstrument in het kader van de kredietcrisis weer veel aandacht in de media gekregen. Ook hebben de media een blijvende interesse getoond in de standpunten van de stichting inzake actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft in 2013, in samenhang met de publicatie van factsheets inzake de kwartaalcijfers, vier persberichten uitgegeven. In 2013 hebben de media hier veel aandacht aan besteed. Achtergrond hiervan is met name de toenemende belangstelling voor de ontwikkeling van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de NHG in de media gemeten. In 2013 bedroeg de commerciële waarde hiervan € 7,8 miljoen (2012: € 8,7 miljoen).

2.6.3 Internet

De website www.nhg.nl is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Deze richt zich primair op de ondersteuning van de bij de NHG betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument). Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel betreffende aangelegenheden van corporate governance. De website is in 2013 gemiddeld 100.800 (2012: 87.500) keer per maand bezocht.

Vanaf 1 januari 2011 vindt de publicatie van de regelgeving niet langer plaats door middel van een brochure. De Voorwaarden en Normen kunnen vanaf deze datum uitsluitend nog via de NHG-website worden benaderd. De vormgeving van de regelgeving is hiertoe door middel van een modulaire opzet aangepast. Daarnaast is per onderdeel van de regelgeving een toelichting en daar waar dit van toepassing is een rekenvoorbeeld beschikbaar.

Achtergrond van de digitalisering is primair een verbetering van de toegankelijkheid van de regelgeving teneinde de telefonische bevraging hierover terug te dringen. Daarnaast is sprake van kostenbesparing en toegenomen flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de regelgeving alsmede eventueel benodigde aanpassingen van de toelichting. Dit onderdeel van de website is in 2013 gemiddeld 19.000 (2012: 20.700) keer per maand bezocht.





Het contract met Funda (www.funda.nl) is in 2012 voor een periode van twee jaren verlengd. Doel van de samenwerking met Funda is om de financieringsmogelijkheden met NHG in een zo vroeg mogelijk stadium onder de aandacht te brengen van potentiële kopers binnen de NHG-kostengrens. Funda is hiervoor mede door de hoge bezoekersaantallen het meest geëigende instrument.

Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met NHG mogelijk is en wordt de bezoeker middels een hyperlink verwezen naar de NHG-website. In samenwerking met Funda worden de resultaten continu gevolgd en de uitingen aangepast, teneinde de aandacht voor de NHG te optimaliseren.

Via de website van Funda zijn in 2013 gemiddeld 15.000 (2012: 8.900) bezoekers per maand op de NHG-website terecht gekomen.

2.6.4 Accountmanagement

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van de geldgevers, het intermediair en de service-organisaties bij de uitvoering van de NHG. Dit vindt plaats door middel van het zoveel mogelijk digitaal beschikbaar stellen van de NHG-regelgeving (Voorwaarden en Normen), de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en de nieuwsbrief. De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de NHG, is in 2013 in totaal 6 keer verschenen. De nieuwsbrief wordt digitaal verspreid via e-mail aan ruim 5.000 abonnees.

De stichting beantwoordt vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de NHG. In 2013 zijn circa 81.000 (2012: 78.000) vragen telefonisch beantwoord. Dit is 4% meer dan in 2012. Daarnaast zijn in 2013 in totaal 3.669 (2012: 3.772) schriftelijke vragen beantwoord. Dit is 3% minder dan in 2012.

In het kader van het accountmanagement hebben ook in 2013 afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers. Daarbij kan het gaan om concrete dossiers en knelpunten in de uitvoering, maar ook over de ontwikkelingen in de NHG-portefeuille van de desbetreffende geldgever. Met deze gesprekken wordt beoogd de geldgevers te ondersteunen bij de uitvoering van de NHG. Tegen de achtergrond van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen ligt daarbij het accent op het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met NHG.

2.6.5 Congressen

Ook in 2013 heeft de directie lezingen verzorgd op een aantal congressen en seminars op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt.





2.6.6 Stichting Leven en Financiën (LEF)

De stichting is vanaf 2012 mede-hoofdsponsor van LEF. LEF heeft tot doel jongeren financieel bewuster te maken. Hiertoe organiseert de stichting lessen op ROC's, die op vrijwillige basis worden gegeven door professionals uit de financiële dienstverlening.

Het doel en de activiteiten van LEF passen binnen de uitgangspunten van de stichting: veilig en verantwoord financieren. Daarbij ondersteunt de stichting het doel van LEF jongeren in een zo vroeg mogelijk stadium in hun leven financieel bewust te maken teneinde voor hun toekomst onnodige financiële risico's zo veel mogelijk te voorkomen. Bovendien zijn dit onze toekomstige klanten. De kosten van het mede-hoofdsponsorschap bedragen € 20.000 per jaar.

Een aantal medewerkers van de stichting is opgeleid om in de lesprogramma's van LEF te participeren. De algemeen directeur heeft, samen met de andere hoofdsponsors, zitting in het Comité van Aanbeveling van LEF.





2.7 Vooruitblik 2014

Hoewel de eerste tekenen van een voorzichtig herstel van de koopwoningenmarkt zich eind 2013 lijken aan te dienen zal 2014 voor de stichting opnieuw een jaar worden met grote onzekerheden. Enerzijds voor wat betreft het aantal nieuw te verstrekken garanties, anderzijds voor wat betreft de ontwikkeling van de verliezen. Daarbij dient er rekening mee te worden gehouden dat ook bij het aantrekken van de koopwoningenmarkt, de verliezen nog zullen blijven toenemen. Veel nieuwe aankopen zullen immers betrekking hebben op verkopen van woningen waarvan de opbrengst lager ligt dan de lopende hypothecaire lening. Ook door dit na-ijleffect zal het fondsvermogen van de stichting de komende jaren verder moeten worden aangesproken. Hierbij dient echter te worden bedacht dat de opbouw van het fondsvermogen juist is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die betekenis toont de stichting hiermee meer dan ooit haar meerwaarde aan. Op basis van de actuele inzichten in de belangrijkste variabelen voor de risico's van de stichting is thans de verwachting dat de stichting in staat is de nog toenemende verliezen op te vangen en dat de achtervang van het Rijk niet hoeft te worden aangesproken.

Speerpunt van het beleid zal ook in 2014 zijn, het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen dan wel bij een onvermijdelijke verkoop het zo veel mogelijk beperken van (oneigenlijke) verliezen. Centraal daarin staat de inzet van maatregelen en nieuwe instrumenten die bij een dreigende gedwongen verkoop alsnog kunnen leiden tot duurzaam woningbehoud. Ook zal de stichting bij een onvermijdelijke verkoop met kracht blijven sturen op onderhandse verkoop via een makelaar in plaats van verkoop via de veiling. Tegelijkertijd zal de stichting erop blijven sturen dat bij niet noodzakelijke verkopen een (oneigenlijk beroep) op NHG wordt gedaan. Misbruik van NHG dient immers met kracht te worden bestreden.

In 2014 zal de stichting zich tegen de achtergrond van de veranderde opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit met haar stakeholders beraden over de toekomstige ontwikkeling van NHG. Centraal daarin staat de optimalisering van de meerwaarde van NHG als instrument voor het woonbeleid in goede balans met de daarmee samenhangende risico's voor de stichting en de achtervang van het Rijk.

De stichting staat onder invloed van de actuele ontwikkelingen voor grote uitdagingen. Dit stelt navenant nieuwe en hogere eisen aan de kwaliteit van de organisatie. In het verlengde hiervan zal de stichting ook in 2014 verder investeren in de kwaliteit van de organisatie. Daarbij blijven de efficiency en kostenbeheersing een belangrijk aandachtspunt.

De directie dankt de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2013 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 17 april 2014

Origineel getekend door K.J.R. Schiffer, algemeen directeur



3. JAARREKENING 2013



ZEKER IN DEZE TIJD!

3.1 Balans (na resultaattoewijzing)

Activa (in euro's)	Ref.	31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Kantoorpand en terreinen	3-7.1	3.311.228	3.627.039
Installaties en apparatuur	3-7.1	45.535	24.636
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3-7.1	1.008.530	864.676
		4.365.293	4.516.351
<i>Financiële vaste activa</i>			
Beleggingen	3-7.1	694.438.378	737.512.583
Totaal vaste activa		698.803.671	742.028.934
Vlottende activa			
Voorraad woningen	3-7.2	2.390.643	1.642.201
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren	3-7.2	17.232.255	10.488.266
Overlopende activa	3-7.2	22.461.213	26.132.594
		39.693.468	36.620.860
Liquide middelen	3-7.2	93.959.746	61.878.194
Totaal vlottende activa		136.043.857	100.141.255
Totaal activa		834.847.528	842.170.189



Passiva (in euro's)	Ref.	31-12-2013	31-12-2012
Garantievermogen			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3-7.2	591.862.169	607.901.028
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3-7.2	186.683.108	178.203.683
Garantievermogen regres afkoop	3-7.2	1.726.266	2.394.413
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3-7.2	9.983.872	10.000.000
		790.255.415	798.499.124
Voorzieningen			
Pensioenvoorziening	3-7.2	550.725	648.954
Vlottende passiva			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3-7.3	920.157	307.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3-7.3	273.340	240.361
Overlopende passiva	3-7.3	42.847.891	42.473.997
		44.041.388	43.022.111
Totaal passiva		834.847.528	842.170.189



3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2013	Realisatie 2012
Activiteiten			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	139.609.842	147.961.515
Baten uit beleggingen	3.8.2	22.936.272	27.556.130
Baten in- en verkoop woningen		61.923	64.423
Regres	3.8.3	5.181.750	5.871.224
		167.789.787	181.453.292
<i>Lasten</i>			
Kosten regres		332.460	229.423
Kosten in- en verkoop woningen		246.187	12.016
Kosten intensief beheer		732.448	246.436
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	165.228.669	115.348.230
		166.539.764	115.836.105
Saldo uit activiteiten		1.250.023	65.617.187
Exploitatie			
<i>Baten</i>	3.8.5	73.949	106.644
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.6	5.447.623	4.517.963
Huisvestingskosten	3.8.7	175.798	163.308
Kantoorkosten	3.8.7	170.824	136.880
Afschrijvingskosten	3.8.7	791.388	1.131.330
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	307.204	468.816
Automatiseringskosten	3.8.7	913.526	1.040.743
Organisatiekosten	3.8.7	737.204	466.864
Communicatiekosten	3.8.7	186.226	192.566
Raad van Commissarissen	3.8.7	79.499	68.692
Exploitatie intensief beheer	3.8.7	541.952	0
Strategische ambities	3.8.7	216.437	200.000
		9.567.681	8.387.162
Saldo uit exploitatie		-9.493.732	-8.280.518
Saldo baten en lasten		-8.243.709	57.336.669



3.3 Kasstroomoverzicht

(in euro's)	Ref.	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten	3.2	-8.243.709	57.336.669
Aanpassingen voor:			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	791.388	1.131.330
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	3.241.675	2.886.090
Mutatie voorzieningen	3.7.2	-98.230	-218.154
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	-3.821.050	-6.604.015
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	1.019.277	14.250.837
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		-7.110.649	68.782.757
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	3.7.1	640.547	382.129
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-218	-444
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	-39.832.530	44.763.748
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-39.192.201	45.145.433
Mutatie liquide middelen		32.081.552	23.637.324
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	93.959.746	61.878.194
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	61.878.194	38.240.870
Mutatie liquide middelen		32.081.552	23.637.324





3.4 Algemene toelichtingen

3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

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

3.4.2 Stelselwijzigingen

In 2013 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

3.4.3 Schattingswijzigingen

In 2013 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan.

3.4.4 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de directie van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de directie schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

3.4.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de rente op de liquide middelen en de opbrengsten van coupons zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.





3.5 Waarderingsgrondslagen

3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de stellige uitspraken van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

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

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

3.5.3 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.13.

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

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

3.5.4 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. Het toepassen van deze methode leidt niet tot belangrijke verschillen ten opzichte van het toepassen van de effectieve rentemethode.



3.5.5 Voorraad woningen

De per balansdatum in bezit zijnde woningen worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn. Dit zijn over het algemeen gegevens uit taxatierapporten.

3.5.6 Vorderingen en schulden

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

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

Schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar worden aangeduid als kortlopend. Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

3.5.7 Leasing

Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de staat van baten en lasten over de looptijd van het contract.

3.5.8 Liquide middelen

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





3.5.9 Garantievermogen

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

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

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

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

3.5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

3.5.11 Pensioenen

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

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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



3.5.12 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode.

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

Onder regres worden de aan het boekjaar toe te rekenen baten en lasten in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met het boekjaar gehonoreerde verliesdeclaraties verantwoord.

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

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

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

3.5.13 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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





3.6 Risico's

3.6.1 Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico dat ontstaat indien de tegenpartij van een financieel instrument in gebreke blijft.

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG, alsmede de hierop gebaseerde afspraken met de banken, wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA rating afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA rating.

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

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op en op basis daarvan een beleggingsplan voor de korte termijn.

Mede in het licht van de onzekerheden op de koopwoning- en hypotheekmarkt is de liquiditeitspositie van de stichting verhoogd en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 4,6 jaar (2012: 4,9 jaar). De duration van de portefeuille bedraagt 4,14 (2012: 4,37). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 1,11% (2012: 0,79%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2014	104.983.350
2015-2019	451.101.918
2020-2024	236.112.868
2025	4.150.000
Totaal	796.348.136





3.6.3 Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat de stichting op enig moment niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 1.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van het WEW betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance in overleg met het WEW een aantal macrocijfers zoals de waardeontwikkeling van woningen, inflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB en de NVM.

Op basis van de Liquiditeitsprognose 2013-2018 is thans de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken. Enerzijds vanwege de naar verwachting nog toenemende verliezen en anderzijds vanwege een naar verwachting lager aantal nieuwe garanties. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de relevante variabelen in deze is de verwachting dat het garantievermogen zich mede onder invloed van de verhogingen van de premie vanaf 2018 snel zal herstellen. Hoewel per saldo de kans op aanspraken op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten is toegenomen, is de verwachting dat het garantiefonds de toekomstige verliezen kan opvangen. Aanspraken op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten worden derhalve niet verwacht.

3.6.4 Significante concentraties beleggingsportefeuille

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. Het beleggingsbeleid is er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille.





3.7 Toelichting op de balans

3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2013 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2013	4.621.986	186.034	5.046.613	9.854.633
Investeringsen	32.304	42.686	565.557	640.547
Desinvesteringsen	0	-20.319	-487.907	-508.226
Aanschafwaarde 31-12-2013	4.654.290	208.401	5.124.263	9.986.954
Cumulatieve waarde- verminderingen en afschrijvingen 1-1-2013	994.947	161.398	4.181.937	5.338.282
Waardeverminderingen en afschrijvingen	348.115	21.787	421.486	791.388
Desinvesteringsen	0	-20.319	-487.690	-508.009
Cumulatieve waarde- verminderingen en afschrijvingen 31-12-2013	1.343.062	162.866	4.115.733	5.621.661
Boekwaarde 31-12-2013	3.311.228	45.535	1.008.530	4.365.293
Boekwaarde 31-12-2012	3.627.039	24.636	864.676	4.516.351

Periodiek wordt gezien of de marktwaarde van het kantoorpand nog overeenstemt met de boekwaarde. Dit is in 2013 gedaan aan de hand van een door een makelaar uitgevoerde taxatie. Uit deze taxatie is gebleken dat de boekwaarde van het pand per 31 december 2013 hoger was dan de naar verwachting te realiseren opbrengstwaarde. Op grond hiervan heeft in 2013 een extra afschrijving van € 268.901 (2012: € 383.547) plaatsgevonden. De cumulatieve extra afschrijving op de kantoorpanden bedraagt € 652.448.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan het kantoorpand is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verantwoord.





Financiële vaste activa

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

(in euro's)	2013	2012
Waarde per 1 januari	737.512.583	695.634.925
Bij: aankopen	40.373.216	119.344.080
Af: verkopen en lossingen	82.098.100	76.805.225
Mutatie amortisatie	-1.349.321	-661.197
Waarde per 31 december	694.438.378	737.512.583

In 2013 zijn door de stichting geen obligaties verkocht.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2013 weergegeven.

	Marktwaaarde (in euro's)	Geamortiseerde kostprijs (in euro's)	Kostprijs of lagere marktwaarde (in euro's)	In % van de markt- waarde	Duration	Rendement o.b.v. markt- waarde	Rendement o.b.v. amorti- satiewaarde
Staatsobligaties							
Aaa/ AAA	374.002.840	350.950.998	354.694.130	50,75	4,06	-0,68%	3,17%
Staatsobligaties							
Aa/ AA	69.273.015	64.781.654	65.320.782	9,40	5,91	0,56%	2,76%
Niet-staatsobligaties							
Aaa/AAA	144.317.994	137.429.493	138.468.882	19,58	4,54	0,03%	2,91%
Niet-staatsobligaties							
Aa/AA	149.375.668	141.276.233	143.018.346	20,27	3,15	0,34%	3,52%
Niet-staatsobligaties							
A	0	0	0	0	0	1,75%	3,73%
Totaal 31-12-2013	736.969.517	694.438.378	701.502.140	100,00	4,14	-0,20%	3,16%





Het rendement op basis van de amortisatiewaarde is 3,16% (2012: 3,47%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2013 behaalde rendement op basis van de amortisatiewaarde 2,95% (2012: 3,40%). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is -0,20% (2012: 7,26%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2013 behaalde rendement op basis van marktwaarde -0,14% (2012: 6,99%). Het negatieve rendement op basis van marktwaarde wordt veroorzaakt door een rentestijging in 2013. De in bovenstaand overzicht gehanteerde rating is de hoogste van Moody's of Standard & Poor's. De niet-staatsobligaties A betreffen obligaties die in de loop van 2013 zijn afgelost.

3.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de voorraad woningen aangegeven. De woningen worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde.

	2013		2012	
	Waarde in euro's	Aantallen	Waarde in euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	1.642.201	21	2.020.744	23
Bij: aankoop woningen	1.555.001	23	1.323.000	16
Bij: verbeteringskosten	30.046	0	123.998	0
Af: verkoop woningen	836.605	12	1.825.541	18
Stand per 31 december	2.390.643	32	1.642.201	21

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Debiteuren regres	11.234.925	9.715.127
Debiteuren borgtochtprovisie	5.993.693	767.968
Overige debiteuren	3.637	5.171
	17.232.255	10.488.266





De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 138.715.929 (€ 115.709.189) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 127.481.004 (€ 105.994.062).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 104.312.514 (€ 89.156.707) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De hoge stand van de debiteuren borgtochtprovisie is enerzijds een gevolg van het hoge aantal gemelde garanties in de laatste week van 2013 en anderzijds een gevolg van de langere incasseringstermijnen door de invoering van SEPA.

Overlopende activa

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

(in euro's)	2013	2012
Nog te ontvangen rente beleggingen	13.129.151	14.247.449
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	8.385.000	10.960.000
Overige overlopende activa	947.062	925.145
	22.461.213	26.132.594

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2013 waarvan de melding in 2014 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de totaal € 93.959.746 aan liquide middelen is € 72.807.562 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen.





Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2012 en 2013 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal 2013	Totaal 2012
Vermogen per 1 januari	607.901.028	178.203.683	2.394.413	10.000.000	798.499.124	741.162.455
Saldo baten en lasten	-16.038.859	8.479.425	-668.147	-16.128	-8.243.709	57.336.669
Vermogen per 31 december	591.862.169	186.683.108	1.726.266	9.983.872	790.255.415	798.499.124

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

Het garantievermogen regres afkoop is opgebouwd uit ontvangsten uit het regresrecht voor betaalde verliezen die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de door de stichting overgenomen verplichtingen van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In 2012 is gestart met de pilot intensief beheer, welke in 2013 is gecontinueerd. De kosten van deze pilot zijn in 2012 en 2013 ten laste gebracht van dit garantievermogen.

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



Pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening weergegeven.

(in euro's)	2013	2012
Stand 1 januari	648.954	867.109
Mutatie	-98.229	-218.155
Stand 31 december	550.725	648.954

Het betreft een voorziening voor pensioenlasten in verband met verplichtingen die reeds voor de balansdatum zijn aangegaan. De mutatie in 2013 heeft betrekking op de gedeeltelijke betaling aan de verzekeraar van de in 2011 getroffen voorziening en op de nog af te financieren waardeoverdrachten van in dienst getreden medewerkers. De voorziening heeft een looptijd van korter dan een jaar.

3.7.3 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.



Overlopende passiva

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

(in euro's)	2013	2012
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	174.302	239.659
Huisvestingskosten	4.506	426
Kantoorkosten	11.245	1.748
Organisatiekosten	11.742	49.091
Automatiseringskosten	151.795	80.673
Normerings- en beleidskosten	113.359	52.451
Communicatiekosten	578	9.597
Projectmanagement	0	16.335
Juridische kosten	8.804	6.308
Raad van Commissarissen	5.546	0
Intensief beheer exploitatie	51.435	0
Overige kosten	37.134	1.390
	570.446	457.678
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Vooruit ontvangen van BZK inzake GEBK	0	1.870.944
Nog te betalen kosten regres	424	0
Nog te betalen kosten intensief beheer activiteiten	286.229	62.713
Nog te betalen kosten beleggingen	51.732	71.649
Nog te betalen verliesdeclaraties	41.939.060	40.011.013
	42.277.445	42.016.319
Totaal overlopende passiva	42.847.891	42.473.997





De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2013.

In verband met de beëindiging van de GEBK regeling is het resterende deel van het ontvangen voorschot teruggestort naar het Rijk. Een deel (€ 621.284) is op verzoek van het Rijk als afkoopsom aan de deelnemende kredietverstrekkers gestort. Het resterende deel van het voorschot (€ 1.261.795) is na toerekening van de baten en lasten teruggestort aan het Rijk.

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

3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 163,8 miljard (2012: € 154,1 miljard).

Na balansdatum zijn circa 5.000 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,8 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar.

Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 1.000 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,2 miljard.

Na balansdatum zijn circa 750 afmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van € 0,1 miljard ontvangen waarvan de aflossing van de desbetreffende leningen in een voorgaand jaar ligt.

Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op gedwongen verkopen die in 2013 hebben plaatsgevonden. In dit verband is een schatting van 650 nog te ontvangen verliesdeclaraties opgenomen waarvan het oorspronkelijke leningbedrag circa € 0,1 miljard bedraagt.

Hiermee rekening houdende bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 164,6 miljard.





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

- ▶ tegenover de leningen staat de waarde van de desbetreffende woningen;
- ▶ de borgstelling betreft uitsluitend de betaling van de eventuele restschuld na gedwongen verkoop;
- ▶ het WEW beschikt over een fondsvermogen voor het kunnen opvangen van de verliezen.

Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen

De stichting staat per balansdatum borg voor een bedrag van € 129,9 miljard (2012: € 120,9 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen per 31-12-2013	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1995	44.023	3.527,3	31.160	2.494,3	26	1,5	334,8	12.837	696,7
1996	60.280	5.296,0	42.499	3.735,6	59	4,2	498,4	17.722	1.057,8
1997	56.280	5.317,6	39.061	3.698,6	59	4,6	492,8	17.160	1.121,6
1998	57.196	5.808,9	37.723	3.842,2	70	5,5	564,4	19.403	1.396,8
1999	58.768	6.499,7	38.296	4.262,0	105	10,5	610,1	20.367	1.617,1
2000	62.175	7.592,7	43.729	5.376,1	303	33,2	494,5	18.143	1.688,9
2001	58.383	7.589,9	41.770	5.472,0	679	80,7	413,1	15.934	1.624,1
2002	51.733	7.196,8	35.455	4.959,5	902	114,9	395,9	15.376	1.726,5
2003	62.057	9.516,4	34.872	5.322,7	1.281	182,4	725,0	25.904	3.286,3
2004	77.527	12.220,3	39.701	6.223,3	1.717	255,3	936,9	36.109	4.804,8
2005	76.472	12.607,9	27.969	4.536,0	1.686	265,7	1.194,8	46.817	6.611,4
2006	65.020	11.046,1	16.390	2.691,2	1.289	222,2	1.041,4	47.341	7.091,3
2007	56.365	9.730,5	10.193	1.628,2	1.406	250,0	750,6	44.766	7.101,7
2008	64.036	10.955,4	7.969	1.241,8	2.084	368,9	664,8	53.983	8.679,9
2009	75.993	13.531,2	5.403	852,4	1.981	361,5	639,2	68.609	11.678,1
2010	106.660	20.028,5	4.101	643,3	1.565	307,5	758,1	100.994	18.319,6
2011	104.418	19.451,9	3.568	333,1	845	171,1	449,9	100.005	18.497,8
2012	100.492	17.820,4	521	90,9	187	36,3	133,1	99.784	17.560,1
2013	92.542	15.457,6	139	20,3	18	3,4	108,8	92.385	15.325,1
Totaal	1.330.420	201.195,1	460.519	57.423,5	16.262	2.679,4	11.206,6	853.639	129.885,6



Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van € 33,9 miljard (2012: € 33,2 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen per 31-12-2013	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,5	27	2,5	1	0,1	0,5	21	1,4
2000	166	12,2	118	8,5	0	0,0	0,8	48	2,9
2001	219	17,7	129	10,7	0	0,0	1,4	90	5,6
2002	257	22,5	154	14,5	0	0,0	1,5	103	6,5
2003	8.483	1.072,7	4.613	598,1	30	4,0	84,7	3.840	385,9
2004	18.917	2.518,7	9.178	1.261,8	93	14,3	203,9	9.646	1.038,7
2005	35.465	5.076,7	11.605	1.682,1	165	27,4	505,8	23.695	2.861,4
2006	57.644	8.655,0	12.442	1.882,1	202	36,7	862,9	45.000	5.873,3
2007	34.647	5.205,5	5.901	880,7	141	23,5	423,6	28.605	3.877,7
2008	20.628	2.889,3	2.667	362,2	115	17,5	182,3	17.846	2.327,3
2009	21.957	3.257,0	1.782	261,7	78	12,9	163,3	20.097	2.819,1
2010	24.030	3.855,9	1.073	164,4	78	14,0	149,9	22.879	3.527,6
2011	32.789	5.513,9	751	124,3	106	19,6	134,1	31.932	5.235,9
2012	22.134	3.739,9	154	25,6	13	2,5	31,8	21.967	3.680,0
2013	13.657	2.250,1	28	4,7	1	0,0	18,3	13.628	2.227,1
Totaal	291.042	44.091,6	50.622	7.283,9	1.023	172,5	2.764,8	239.397	33.870,4





Langlopende contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen € 779.583 (2012: € 759.354). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 683.652 (2012: € 589.730) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

- ▶ de contracten met KPN en ASP4all Hosting in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur;
- ▶ het contract met Everest in verband met de applicatie voor de garantieadministratie;
- ▶ het contract met Tjip in verband met de toetsingsprogrammatuur;
- ▶ de contracten met Leaseplan en Athlon in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit huur- en operationele leasecontracten per ultimo 2013 gespecificeerd.

Te betalen	In euro's
Binnen 1 jaar	683.652
Tussen 1 jaar en 5 jaar	95.931
Totaal te betalen	779.583





3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Aankoop woningen	122.613.876	123.386.583
Kwaliteitsverbetering	16.995.966	24.574.932
	139.609.842	147.961.515

De lagere baten uit borgtochtprovisie worden met name veroorzaakt door een lager aantal garanties en een lager gemiddeld leningbedrag dan in 2012.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Couponrente obligaties	25.677.794	27.331.577
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	-4.878	2.753.755
Amortisatie	-3.241.675	-2.886.090
Rente liquide middelen	746.727	674.821
Kosten beleggingen	-241.696	-317.933
	22.936.272	27.556.130

De lagere baten uit beleggingen laten zich met name verklaren doordat een groter deel van de beleggingsportefeuille liquide is aangehouden ten behoeve van de uitbetaling van een toenemend aantal verliezen.





3.8.3 Regres

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

(in euro's)	2013	2012
Ontvangen uit regres	3.661.952	2.938.222
Mutatie voorziening regresdebiteuren	1.519.798	2.933.002
	5.181.750	5.871.224

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Aankoop woningen	153.523.837	108.347.528
Kwaliteitsverbetering	11.704.832	7.000.702
	165.228.669	115.348.230

Het hogere bedrag in 2013 laat zich verklaren door een hoger aantal verliesdeclaraties als gevolg van de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies. Daarnaast was het gemiddeld uitgekeerde verlies hoger als gevolg van de daling van de woningprijzen.





3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Bijdrage administratiekosten	8.854	10.252
Toetsingen	1.000	1.200
Documentatiemateriaal	1.735	3.106
0900-informatielijn	18.330	13.310
NHG-trainingen	0	31.875
Letters of comfort	44.000	38.750
Overige opbrengsten	30	8.151
	73.949	106.644

De totale exploitatiebaten zijn in 2013 lager dan in 2012. Het verschil ten opzichte van 2012 laat zich met name verklaren door het feit dat in 2013 geen NHG-trainingen meer hebben plaatsgevonden.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2013 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 60,0 (2012: 52,9).

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte's naar afdeling gespecificeerd.

	2013	2012
Directie	2,0	2,0
Office Management	2,5	3,3
Marketing & Communicatie	1,8	2,0
Beleid	4,0	1,0
Juridische Zaken	4,6	2,6
Finance & Control	5,7	4,5
Personeel & Organisatie	1,6	1,6
ICT	4,8	6,6
Operationeel Beheer	10,7	11,7
Intensief Beheer	12,6	7,7
Service & Advies	8,7	8,9
Relatiebeheer	1,0	1,0
	60,0	52,9





In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Salarissen	3.251.957	2.982.676
Sociale lasten	427.957	421.260
Pensioenlasten	541.207	584.132
Uitzendkrachten	688.961	152.624
Overige personeelskosten	537.541	377.271
	5.447.623	4.517.963

De totale personeelskosten zijn in 2013 hoger dan in 2012. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- ▶ een uitbreiding van het aantal fte's in verband met de verdere inrichting van de afdeling Intensief Beheer;
- ▶ inhuur van uitzendkrachten in verband met de verschillende projecten in het kader van de informatievoorziening, de inrichting van de afdeling Intensief Beheer en de toename van het aantal verliesdeclaraties;
- ▶ hogere werving en selectiekosten in verband met de uitbreiding van het aantal medewerkers en de werving en selectie van een nieuwe algemeen directeur.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2013	2012
Huisvestingskosten	175.798	163.308
Kantoorkosten	170.824	136.880
Afschrijvingskosten	791.388	1.131.330
Normerings- en beleidskosten	307.204	468.816
Automatiseringskosten	913.526	1.040.743
Organisatiekosten	737.204	466.864
Communicatiekosten	186.226	192.566
Raad van Commissarissen	79.499	68.692
Kosten intensief beheer	541.952	0
Strategische ambities	216.437	200.000
	4.120.058	3.869.199



De totale exploitatiekosten zijn in 2013 hoger dan in 2012. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- ▶ lagere afschrijvingskosten omdat deze in 2012 eenmalig hoger waren als gevolg van een versnelde eenmalige afschrijving op het datawarehouse;
- ▶ lagere normerings- en beleidskosten omdat deze in 2012 eenmalig hoger waren als gevolg van additionele onderzoekskosten en het optimaliseren van de datakwaliteit;
- ▶ lagere automatiseringskosten als gevolg van de implementatie van een nieuw datawarehouse waarvan de onderhoudskosten aanmerkelijk lager zijn;
- ▶ hogere organisatiekosten als gevolg van een aantal benodigde externe juridische adviezen en in verband met projectmanagement ten behoeve van de ontwikkeling van het beleid inzake het intensief beheer alsmede de inrichting van de afdeling Intensief Beheer.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de externe accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd.

	PwC Accountants NV	PwC overig	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	86.926	0	86.926
Andere controleopdrachten	22.383	0	22.383
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten*	6.808	0	6.808
Totaal 2013	116.117	0	116.117
Onderzoek van de jaarrekening	60.500	0	60.500
Andere controleopdrachten	24.192	0	24.192
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten*	22.518	13.003	35.521
Totaal 2012	107.210	13.003	120.213

* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.





3.8.9 Begroting exploitatie 2013

In de Meerjarenbegroting 2013-2018 is voor 2013 uitgegaan van een bedrag van € 65.600 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2013 € 8.349 hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2013-2018 is voor 2013 uitgegaan van een bedrag van € 9.958.061 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2013 € 390.380 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2013-2018 is voor 2013 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 9.892.461 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2013 € 398.729 minder negatief was dan begroot.

3.8.10 Beloning topfunctionarissen

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

Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de algemeen directeur, de directeur operations en de leden van de Raad van Commissarissen.

Directie

De heer K.J.R. Schiffer is sinds 1 december 1994 in dienst van de stichting in de functie van algemeen directeur. De heer D. Dresens is sinds 1 maart 2010 in dienst van de stichting in de functie van directeur operations. Voor beide functionarissen geldt dat zij in heel 2013 een fulltime dienstverband van 40 uur per week hadden.

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de beloning van beide functionarissen zoals die in 2013 ten laste van stichting zijn gekomen, gespecificeerd overeenkomstig de richtlijnen ter zake van de Minister van BZK in het kader van de WNT.

(in euro's)	K.J.R. Schiffer	D. Dresens
Vaste beloning	196.508	129.526
Verrekening vakantie-uren	7.277	13.408
Variabele beloning	10.000	12.500
Werkgeversbijdrage premies vrijwillige sociale verzekeringen	10.491	5.492
Vaste belastbare onkostenvergoeding	6.594	0
Computerapparatuur	833	0
Terbeschikkingstelling auto	9.685	6.903
Pensioenpremies	100.273	24.664



Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 26 februari 2014 van het Ministerie van BZK als uitgangspunt gehanteerd.

Op de totale beloning van de algemeen directeur is de overgangsregeling van de WNT van toepassing. De pensioenpremie ten aanzien van de directeur betreft mede een incidentele reparatie vanwege afspraken uit het verleden. Op de contractueel vastgelegde variabele beloningen is de overgangsregeling van de WNT van toepassing, met dien verstande dat is afgesproken deze versneld af te bouwen.

De stichting herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties aan sleutelfunctionarissen, waaronder de algemeen directeur en de directeur operations, verstrekt.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft zijn beloning met ingang van 1 januari 2013 opnieuw vastgesteld teneinde deze per genoemde datum in overeenstemming te brengen met de WNT. Het hiertoe gewijzigde vergoedingenreglement heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2013 een bedrag van in totaal € 66.871 (2012: € 56.218) ten laste van de stichting gekomen. De verhoging laat zich verklaren doordat in verband met gewijzigde belastingwetgeving in 2013 voor de eerste maal 21% BTW over de vergoeding ten laste van de stichting is gekomen.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2013 betaalde bedragen inclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Functie	Duur in 2013	Vergoeding	Belaste reiskosten
J.W. Remkes	Voorzitter	10,5 maanden	18.821	87
Drs. E.F. Bos	Plaatsvervangend voorzitter	12 maanden	14.340	0
F.A.H. van der Heijden	Lid	12 maanden	10.755	0
Mr. F.A.P.M. van Loon	Lid	12 maanden	10.755	0
Dr. P.J.G. Tang	Lid	12 maanden	10.755	0



In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2013 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten inclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)

Onbelaste reiskosten

J.W. Remkes	166
Drs. E.F. Bos	172
F.A.H. van der Heijden	497
Mr. F.A.P.M. van Loon	218
Dr. P.J.G. Tang	305

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

De Jaarrekening 2013 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 17 april 2014

Origineel getekend door:

Algemeen directeur

K.J.R. Schiffer

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter

E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter

F.A.H. van der Heijden

F.A.P.M. van Loon

P.J.G. Tang



4. OVERIGE GEGEVENS



ZEKER IN DEZE TIJD!

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2013

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2013 bedraagt -€ 8.243.709.
De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Regres afkoop	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	122.613.876	16.995.966	0	0	139.609.842
Regres	4.766.453	82.837	0	0	4.849.290
Rendement beleggingen	17.275.310	5.309.210	64.301	287.451	22.936.272
Verliesdeclaraties	-153.523.837	-11.704.832	0	0	-165.228.669
Inkoop woningen	0	0	0	-184.264	-184.264
Intensief beheer	0	0	-732.448	0	-732.448
Saldo uit exploitatie	-7.170.661	-2.203.756	0	-119.315	-9.493.732
Totaal	-16.038.859	8.479.425	-668.147	-16.128	-8.243.709

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2013.



4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de staat van baten en lasten over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het saldo van baten en lasten getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

De directie is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door de directie van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2013 en van het saldo van baten en lasten over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Zwolle, 17 april 2014

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



5. BIJLAGE



ZEKER IN DEZE TIJD!



Bijlage

Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen

De Code Tabaksblad (III.1.3) verlangt dat in het verslag van de Raad van Commissarissen van elke commissaris opgave wordt gedaan van zijn nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als commissaris. De Code goed bestuur (4.1.3) beperkt deze opgave in het verslag van de Raad van Commissarissen tot relevante nevenfuncties in de publieke sector.

Vanwege de positie van het WEW tussen markt en overheid en de vraag wat als relevant moet worden aangemerkt, heeft het WEW besloten opgave te doen van alle door de leden van de Raad van Commissarissen opgegeven nevenfuncties. De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen geven per 17 april 2014 het volgende beeld:

De heer J.W. Remkes

heeft als hoofdfunctie de functie van Commissaris van de Koning in Noord-Holland.

Daarnaast vervult de heer Remkes de volgende nevenfuncties:

- ▶ Voorzitter Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland
- ▶ Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst
- ▶ Voorzitter Jury Overheidsmanager van het Jaar
- ▶ Voorzitter Commissie Integriteit Publieke Omroep (CIPO)
- ▶ Voorzitter Forum Stedelijke Vernieuwing
- ▶ Voorzitter Interprovinciaal Overleg (IPO)
- ▶ Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut
- ▶ Lid Jury Anne Vondelingprijs
- ▶ Lid College Bodemdaling Groningen

Mevrouw drs. E.F. Bos

heeft als hoofdfunctie Chief Executive Officer (voorzitter Executive Committee) van PGGM NV.

Daarnaast vervult mevrouw Bos de volgende nevenfuncties:

- ▶ Lid Raad van Commissarissen van de NWB, Nederlandse Waterschapsbank NV
- ▶ Lid Raad van Commissarissen van Sustainalytics Holding BV
- ▶ Lid Raad van Toezicht van Isala Klinieken
- ▶ Lid Raad van Toezicht van Nationale Opera & Ballet
- ▶ Lid Raad van Toezicht van Netspar
- ▶ Bestuurslid van UN-PRI, United Nations Principles on Responsible Investments
- ▶ Bestuurslid van ICPM Canada, International Centre for Pension Management



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

vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van het WEW de volgende functies:

- ▶ Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Habion
- ▶ Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie De Alliantie
- ▶ Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep BV
- ▶ Lid Raad van Toezicht Syntrus Achmea Hypotheekfondsen
- ▶ Lid Bestuur Stichting Vrienden van Amerpoort
- ▶ Executive Consultant Calcasa BV

De heer mr. F.A.P.M. van Loon

heeft als hoofdfunctie directeur van Fuli Unlimited BV.

Daarnaast vervult de heer Van Loon de volgende nevenfunctie:

- ▶ Voorzitter Stichting GarantieWoning

De heer dr. P.J.G. Tang

is als consultant werkzaam bij Boer & Croon en daarnaast lijsttrekker voor de PvdA voor het Europees Parlement.

Daarnaast vervult de heer Tang de volgende nevenfuncties:

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





ZEKER IN DEZE TIJD!



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE




ZEKER IN DEZE TIJD!

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

LIQUIDITEITSPROGNOSE 2014-2019

Gebruik deze knop om snel terug te gaan naar de inhoudsopgave!



1. Uitgangspunten

- 1.1 Doel van de liquiditeitsprognose
- 1.2 Methodiek
- 1.3 Achtervangfunctie

2. Liquiditeitsprognose op onderdelen

- 2.1 Exploitatie van de stichting
- 2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning
- 2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering
- 2.4 In- en verkoop woningen
- 2.5 Regres afkoop

3. Aanspraak achtervangfunctie

- 3.1 Fondsvermogen
- 3.2 Gemiddeld verliesniveau
- 3.3 Aanspraak achtervangfunctie

4. Conclusies



1. UITGANGSPUNTEN



ZEKER IN DEZE TIJD!



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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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.

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

1.2 Methodiek

Geldstromen

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende vijf geldstromen:

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

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

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

Rekenmethodieken

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de benodigde borgtochtprovisie vast. De stichting laat zich daarbij adviseren door een door de Raad van Commissarissen van de stichting benoemd actuariel bureau (Ortec Finance). De borgtochtprovisie behoeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2014 vastgesteld op 1,00%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 1,00%.





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

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening 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 op basis van de verwachte inflatie.

Vanwege het uitgangspunt dat obligaties door de stichting in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn in de jaarrekening de beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering. In de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten is echter aangegeven dat voor het vaststellen van de liquiditeitsprognose de beleggingen dienen te worden gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde. Derhalve komen de bedragen van de garantievermogens in de liquiditeitsprognose niet overeen met die in de jaarrekening. Dit wordt in de verschillende onderdelen van de liquiditeitsprognose expliciet vermeld.

Uitgangspunten

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het ten behoeve van de vaststelling van de benodigde borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. In dit scenarioanalyse model is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen macro economische ontwikkelingen zoals de verwachte prijsontwikkeling van woningen, de werkloosheid, en de inflatie en daarnaast de verwachting van de in- en uitstroom van garanties. Op grond van de macro economische verwachtingen is in de eerste jaren afgeweken van de lange termijn uitgangspunten en zijn vanaf 2020 weer de lange termijn uitgangspunten gehanteerd. Voor de korte termijn is aangesloten bij de verwachtingen van onder andere het Centraal Planbureau (CPB), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de banken. De volgende macro economische uitgangspunten zijn gehanteerd.

Tabel 1. Gehanteerde uitgangspunten

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie
2014	-1%	7,25%	2,0%
2015	0%	7,00%	2,5%
2016	2%	6,50%	2,5%
2017	2%	6,00%	2,5%
2018	2%	5,50%	2,5%
2019	2%	5,00%	2,5%
2020 en verder	2%	4,50%	2,5%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie





1.3 Achtervangfunctie

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

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

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

- ▶ **Fondsvermogen**
De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen, verminderd met de som van de passiva, voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Hierbij worden de beleggingen gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde.
- ▶ **Gemiddeld verliesniveau**
Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald.

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

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

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



2. LIQUIDITEITSPROGNOSE OP ONDERDELEN



ZEKER IN DEZE TIJD!



2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2014-2019.

Tabel 2. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Exploitatieopbrengsten	75.000	74.500	74.000	73.500	73.000	73.000
Exploitiatiekosten	-10.347.700	-10.527.409	-10.731.996	-10.905.277	-11.048.299	-11.208.044
T.l.v. NHG garantievermogens	10.272.700	10.452.909	10.657.996	10.831.777	10.975.299	11.135.044
Ultimo boekjaar	o	o	o	o	o	o

2.2. Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2013 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 591.862.169.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 597.152.577.

Risicovergoedingen

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

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 1,00% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2014 gerekend met 90.000, voor 2015 met 85.000 en vanaf 2016 met 80.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning.



In de berekeningen (aantal nieuwe hypotheekgaranties; gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor aankoop van een woning van thans € 290.000 naar respectievelijk € 265.000 per 1 juli 2014, € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

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

Regres

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

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

Verliesdeclaraties

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

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aanvang boekjaar	597.152.577	551.452.062	487.835.529	426.960.765	378.160.015	346.400.823
Risicovergoeding	131.573.632	126.401.742	115.272.660	113.076.708	113.168.917	113.031.715
Rendement	14.811.935	13.364.280	11.747.690	11.001.966	11.178.933	11.657.102
Regresopbrengsten	5.414.891	7.512.568	9.076.895	9.654.933	9.400.648	8.638.543
Toerekening exploitatiekosten	-8.618.282	-8.687.964	-8.765.851	-8.908.781	-9.026.823	-9.158.207
Betaling van verliesdeclaraties	-188.882.691	-202.207.159	-188.206.158	-173.625.576	-156.480.867	-140.118.333
Ultimo boekjaar	551.452.062	487.835.529	426.960.765	378.160.015	346.400.823	330.451.643





2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2013 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 186.683.108. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 188.351.790.

Risicovergoedingen

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 1,00% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor alle jaren gerekend met 10.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

In de berekeningen (aantal nieuwe hypotheekgaranties; gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor kwaliteitsverbetering van thans € 265.000 respectievelijk € 245.000 per 1 juli 2015 en € 225.000 per 1 juli 2016.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

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

Regres

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

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



Verliesdeclaraties

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

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aanvang boekjaar	188.351.790	194.374.358	199.732.718	206.310.102	214.768.907	226.200.862
Risicovergoeding	23.218.876	23.701.265	23.060.065	22.620.769	22.639.216	22.611.769
Rendement	4.942.219	5.092.072	5.263.384	5.839.180	6.940.783	8.237.335
Regresopbrengsten	369.312	661.542	919.321	1.072.770	1.044.516	959.838
Toerekening exploitatiekosten	-1.520.873	-1.629.057	-1.753.591	-1.782.183	-1.805.797	-1.832.081
Betaling van verliesdeclaraties	-20.986.966	-22.467.462	-20.911.795	-19.291.731	-17.386.763	-15.568.704
Ultimo boekjaar	194.374.358	199.732.718	206.310.102	214.768.907	226.200.862	240.609.019

2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 pro rata een bedrag van in totaal € 10 miljoen onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen. Hierbij is destijds als uitgangspunt gekozen dat het meerdere boven € 10.000.000 wordt toegevoegd aan het garantievermogen NHG.

Per 31 december 2013 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 9.983.872. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 10.073.114.

Resultaat

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



Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aanvang boekjaar	10.073.114	10.211.159	10.350.590	10.491.888	10.654.627	10.862.206
Resultaat woningen	0	0	0	0	0	0
Rendement	271.590	275.319	279.852	303.552	350.258	400.676
Toerekening exploitatiekosten	-133.545	-135.888	-138.554	-140.813	-142.679	-144.756
Ultimo boekjaar	10.211.159	10.350.590	10.491.888	10.654.627	10.862.206	11.118.126

2.5 Regres afkoop

Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2013 bedraagt het garantievermogen regres afkoop gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs € 1.726.266. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 1.741.696.

Dit garantievermogen is het resterende saldo in verband met de destijds van het Rijk en de deelnemende gemeenten overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties.

De actuaris verwacht geen betaling van verliesdeclaraties meer inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen. Derhalve zijn in deze liquiditeitsprognose geen betalingen van verliesdeclaraties opgenomen.

Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Tabel 6. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aanvang boekjaar	1.741.696	1.788.346	1.836.246	1.885.563	1.939.753	2.003.096
Rendement	46.650	47.900	49.317	54.190	63.343	73.399
Ultimo boekjaar	1.788.346	1.836.246	1.885.563	1.939.753	2.003.096	2.076.495



3. AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE



ZEKER IN DEZE TIJD!

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, waarbij de beleggingen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten zijn gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde;
- ▶ de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's 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 uit 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 de som van de verschillende garantievermogens wordt als een pro memorie-post beschouwd.

Tabel 7. Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Som van de garantievermogens	757.825.925	699.755.083	645.648.318	605.523.302	585.466.987	584.255.283
Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	757.825.925	699.755.083	645.648.318	605.523.302	585.466.987	584.255.283

3.2 Gemiddeld verliesniveau

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

Het gemiddeld verliesniveau voor 2014 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2009-2013.



Tabel 8. Vaststelling gemiddeld verliesniveau 2014 (bedragen x 1.000 euro)

Jaar	Uitgekeerd
2009	22.029
2010	49.992
2011	66.475
2012	115.348
2013	165.229
Totaal:	419.073
Gemiddeld verliesniveau 2014	83.815

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2014-2019 het fondsvermogen en het gemiddeld verliesniveau berekend. De gemiddelde verliesniveaus voor 2015 en de volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2014 tot en met 2018. Het gemiddeld verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 9. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2014-2019 (in euro's)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fondsvermogen	757.825.925	699.755.083	645.648.318	605.523.302	585.466.987	584.255.283
Gem. verliesniveau x 1½	125.722.061	182.074.223	234.478.952	277.271.739	300.542.462	303.134.151
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	o	o	o	o	o	o
Totaal opgenomen leningen	o	o	o	o	o	o



4. CONCLUSIES



ZEKER IN DEZE TIJD!



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

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. In dit scenarioanalyse model is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In de scenario's ter bepaling van de voorliggende liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de actuele inzichten ten aanzien van de variabelen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. In dit verband is voor 2014 gerekend met een prijsdaling van woningen van 1%, voor 2015 met gelijkblijvende prijzen om alvorens vanaf 2016 weer naar het lange termijn uitgangspunt van gemiddeld 2% prijsstijging per jaar terug te keren. Ook is rekening gehouden met de actuele veronderstellingen van het CPB over de ontwikkeling van de werkloosheid. Op basis hiervan is rekening gehouden met een werkloosheid van 7,25% in 2014 en daarna een geleidelijke daling naar een gemiddelde werkloosheid van 4,5% in 2020. Daarnaast is onder meer in samenhang met de stapsgewijze afbouw van de NHG-kostengrens naar € 225.000 per 1 juli 2016, het aantal te verwachten nieuwe hypotheekgaranties ten opzichte van de vorige liquiditeitsprognose neerwaarts bijgesteld. De voorliggende liquiditeitsprognose is gebaseerd op de gemiddelde uitkomst van deze 1.000 scenario's. Hierbij dient te worden bedacht dat er een grote spreiding bestaat in mogelijke uitkomsten.

Op basis van de voorliggende liquiditeitsprognose is op dit moment en bij ongewijzigd beleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder NHG, de verwachting dat voor de periode van 2014 tot en met 2019 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Daarentegen is op basis van deze liquiditeitsprognose wel de verwachting dat het fondsvermogen zal gaan afnemen. Deze ontwikkeling vloeit rechtstreeks voort uit de sterk negatieve ontwikkeling van de prijzen van koopwoningen, de sinds 2008 oplopende werkloosheid en de hiermee samenhangende toename in aantallen en diepte van de verliezen. Hierbij dient te worden bedacht dat het waarborgfonds juist bedoeld en opgebouwd is voor het opvangen van verliezen met name in een periode als deze. In die zin vervult het waarborgfonds meer dan ooit haar functie als vangnet voor de onlosmakelijk aan de financiering van het eigenwoningbezit verbonden risico's.

Op basis van de huidige inzichten en bij ongewijzigd beleid zal het waarborgfonds zich naar verwachting vanaf 2020 kunnen herstellen richting het huidige niveau.

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

Zoetermeer, 17 juni 2014

A.M. Gielen, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 17 juni 2014.

J.W. Remkes, voorzitter



Liquiditeitsprognose 2014-2019 (in euro's)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Exploitatie							
Exploitatieopbrengsten	75.000	74.500	74.000	73.500	73.000	73.000	
Exploitatiekosten	-10.347.700	-10.527.409	-10.731.996	-10.905.277	-11.048.299	-11.208.044	
Ten laste van NHG garantievermogens	10.272.700	10.452.909	10.657.996	10.831.777	10.975.299	11.135.044	
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0	
NHG aankoop woning							
Aanvang boekjaar	597.152.577	551.452.062	487.835.529	426.960.765	378.160.015	346.400.823	
Risicovergoeding	131.573.632	126.401.742	115.272.660	113.076.708	113.168.917	113.031.715	
Rendement	14.811.935	13.364.280	11.747.690	11.001.966	11.178.933	11.657.102	
Regresopbrengsten	5.414.891	7.512.568	9.076.895	9.654.933	9.400.648	8.638.543	
Toerekening exploitatiekosten	-8.618.282	-8.687.964	-8.765.851	-8.908.781	-9.026.823	-9.158.207	
Betaling van verliesdeclaraties	-188.882.691	-202.207.159	-188.206.158	-173.625.576	-156.480.867	-140.118.333	
Ultimo boekjaar	551.452.062	487.835.529	426.960.765	378.160.015	346.400.823	330.451.643	
NHG kwaliteitsverbetering							
Aanvang boekjaar	188.351.790	194.374.358	199.732.718	206.310.102	214.768.907	226.200.862	
Risicovergoeding	23.218.876	23.701.265	23.060.065	22.620.769	22.639.216	22.611.769	
Rendement	4.942.219	5.092.072	5.263.384	5.839.180	6.940.783	8.237.335	
Regresopbrengsten	369.312	661.542	919.321	1.072.770	1.044.516	959.838	
Toerekening exploitatiekosten	-1.520.873	-1.629.057	-1.753.591	-1.782.183	-1.805.797	-1.832.081	
Betaling van verliesdeclaraties	-20.986.966	-22.467.462	-20.911.795	-19.291.731	-17.386.763	-15.568.704	
Ultimo boekjaar	194.374.358	199.732.718	206.310.102	214.768.907	226.200.862	240.609.019	
In- en verkoop woningen							
Aanvang boekjaar	10.073.114	10.211.159	10.350.590	10.491.888	10.654.627	10.862.206	
Resultaat woningen	0	0	0	0	0	0	
Rendement	271.590	275.319	279.852	303.552	350.258	400.676	
Toerekening exploitatiekosten	-133.545	-135.888	-138.554	-140.813	-142.679	-144.756	
Ultimo boekjaar	10.211.159	10.350.590	10.491.888	10.654.627	10.862.206	11.118.126	
Regres afkoop							
Aanvang boekjaar	1.741.696	1.788.346	1.836.246	1.885.563	1.939.753	2.003.096	
Rendement	46.650	47.900	49.317	54.190	63.343	73.399	
Ultimo boekjaar	1.788.346	1.836.246	1.885.563	1.939.753	2.003.096	2.076.495	
Totaal	757.825.925	699.755.083	645.648.318	605.523.302	585.466.987	584.255.283	
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, overige activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	
Aanspraak achtervang	FONDSVERMOGEN	757.825.925	699.755.083	645.648.318	605.523.302	585.466.987	584.255.283
GEMIDDELD VERLIESNIVEAU x 1½	125.722.061	182.074.223	234.478.952	277.271.739	300.542.462	303.134.151	
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	



ZEKER IN DEZE TIJD!

Colofon

Uitgave

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
T (079) 368 28 00
F (079) 361 07 83
E info@nhg.nl
www.nhg.nl

Concept en ontwerp
BOOM Communicatie