



nhg

*voor
verantwoord
wonen*

JAARVERSLAG 2024

INHOUD

VOORWOORD	3	4 JAARREKENING 2024	53
1 BESTUURSVERSLAG	5	4.1 Balans (na resultaatbestemming)	53
1.1 Thuis	5	4.2 Staat van baten en lasten	55
1.2 Het product NHG	5	4.3 Kasstroomoverzicht	56
1.3 Pijler 1: Betaalbaar thuis	7	4.4 Algemene toelichtingen	57
1.4 Pijler 2: Duurzaam thuis	7	4.5 Waarderingsgrondslagen	58
1.5 Pijler 3: Thuis blijven wonen	8	4.6 Risico's financiële instrumenten	65
1.6 De vier rollen van NHG: Aanjagen, Agenderen, Borgen en normeren en Benutten garantiefonds	9	4.7 Toelichting op de balans	68
1.7 Vooruitblik 2025	9	4.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	76
1.8 Met ruim 100 medewerkers en onze ketenpartners maken we het verschil	10	5 OVERIGE GEGEVENS	83
1.9 Financiële resultaten	14	5.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	83
1.10 Risico's voor NHG	21	5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83
2 DUURZAAMHEIDSRAPPORTAGE	28	6 OVER DE STICHTING	89
2.1 Introductie: Duurzaamheid bij NHG	28	7 BIJLAGEN	91
2.2 Algemene toelichtingen	29	BEGRIPPENLIJST	93
2.3 Milieu en klimaat informatie	32		
2.4 Sociale informatie	34		
2.5 Consument en eindgebruiker	38		
2.6 Governance informatie	39		
3 BESTUUR & GOVERNANCE	41		
3.1 Verslag Raad van Commissarissen	41		
3.2 Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad van Bestuur	49		
3.3 Verslag Ondernemingsraad	50		

VOORWOORD

In een speciale podcast kijken NHG-bestuurders Carla Muters en Roald van der Linde terug op het jaar 2024. Wat maakte 2024 bijzonder? Welke ontwikkelingen hebben zij waargenomen en wat betekende dat voor de rol die wij spelen in de woningfinancieringsmarkt. Zo komen onder meer deze onderwerpen aan de orde:

1. Ontwikkelingen in 2024

De ontwikkelingen in de woning(financierings)markt en de gevolgen daarvan voor NHG en voor de mensen voor wie wij er zijn.

2. Meerjarenstrategie

Het eerste jaar van de nieuwe Meerjarenstrategie in de praktijk.

3. Aanjagen en Agenderen

Wat vindt NHG belangrijk?

4. Unieke positie van NHG

"Iets groter denken maakt dat we meer verschil kunnen maken."

5. Verlagen borgtochtprovisie

Van 0,6 naar 0,4%.

6. Kernwaarden

Verbindend, vernieuwend en verantwoord.

7. Tevredenheid bij partners en consument

Hoe verklaren we dat?

8. Onze mensen maken het verschil

"De impact van NHG komt juist door de mensen die er werken."



"Het verbindende van NHG wordt daadwerkelijk gevoeld in de buitenwereld"

Carla Muters & Roald van der Linde



Beluister hier de podcast

HET STRATEGIEHUIS

2024 - 2026

THUIS

We gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit



Met 10 expertteams, 3 ontwikkelteams en circa 100 collega's werken we er dagelijks aan. En samen met onze ketenpartners maken we verschil.

Hier gaan we voor:

- Ketenpartners zijn tevreden over samenwerking met NHG
- Consumenten met NHG ervaren toegevoegde waarde van het hebben van NHG
- NHG is financieel gezond
- Medewerkers willen graag bij NHG werken

Datagedreven

Een datagedreven NHG betekent dat we de **middelen, vaardigheden** en bovenal een **cultuur** hebben bij NHG waarbij we allemaal **data en informatie** inzetten om ons **handelen en besluitvorming** richting te geven en zo meer **waarde** te creëren op onze pijlers en voor onze **doelgroepen**.

Aanjagen
Agenderen
Borgen en normeren
Benutten garantiefonds

4 rollen van NHG

Betaalbaar thuis

We zorgen voor verantwoorde financiering die rekening houdt met de persoonlijke situatie van consumenten.



- Inschatten toekomstige betaalbaarheid bij het afsluiten van een hypotheek
- Flexibiliseren van de hypotheek

Duurzaam thuis

We bieden mogelijkheden voor het duurzamer maken van woningen met NHG.



- Vereisen en aantrekkelijk maken verduurzaming slechte energielabels bij aankoop hypotheek
- Verbeteren inzicht in verduurzaming en activatie voor hypotheekverstrekkers en woningeigenaren
- Activeren één-product-oplossing voor verduurzaming met aanvullende hypotheek incl. borgstelling
- Versnellen verduurzaming gespikkeld bezit en VvE's

Thuis blijven wonen

We helpen om betaalproblemen te voorkomen en op te lossen, zodat consumenten in hun eigen huis kunnen blijven wonen, ook als het financieel tegenzit.

- Aanbieden van oplossingen voor behoud woning(waarde)
- (Eerder) signaleren, voorkomen en ondersteunen bij betalingsproblemen

1 BESTUURSVERSLAG

Het Strategiehuis, zoals verbeeld op voorgaande pagina, vormt het stramien voor het bestuursverslag.

1.1 THUIS

Wij gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit.

1.1.1 Visie NHG

Een woning betekent veel voor mensen. Het is meer dan een dak boven je hoofd, het is je thuis en biedt een belangrijke basis in je leven. Emotioneel en vaak ook financieel. Die veilige haven wil je niet kwijtraken. Onze droom is dat je als huizenkoper gaat wonen en blijft wonen waar je wil. Waarbij je weet dat NHG er voor je is tijdens de hele looptijd van je hypotheek. Ook als het leven je niet toelacht. We zorgen ervoor dat je je woning niet meer gedwongen hoeft te verkopen door bijvoorbeeld een scheiding, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van je partner. Een ideaalbeeld, dat beseffen we, maar we zetten alles op alles om dit voor elkaar te krijgen met de middelen die we hebben en de organisatie die we zijn.

En er is meer. Vanuit ons maatschappelijk hart nemen we zichtbaar en merkbaar onze verantwoordelijkheid om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn en zo bij te dragen, ook aan jouw duurzame toekomst. Daarmee houden we je woonlasten betaalbaar en de woningwaarde op peil. In elk geval als je een woning bezit met NHG, maar onze droom reikt verder...

1.2 HET PRODUCT NHG

We willen kredietkwaliteit verhogen voor verstrekkers, zorgen voor een toegankelijke woningmarkt, woningbehoud realiseren en richting geven met onze Voorwaarden en normen.

Wat is NHG?

Een hypotheek met NHG beperkt de financiële risico's van een eigen koopwoning voor de consument. Het biedt een vangnet bij scheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en het overlijden van een partner. Tegelijk krijgt de kredietverstrekker zekerheid als de consument niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen en de woning gedwongen met een restschuld moet worden verkocht.

NHG is een borgstelling zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:850 en verder). Dat betekent dat NHG 'borg' staat voor de hypotheekschuld. Is de verkoopopbrengst van de woning kleiner dan de hypotheekschuld? Dan kan de geldverstrekker een beroep doen op NHG voor de betaling van de restschuld. Als NHG dat bedrag aan de geldverstrekker betaalt, dan moet de consument dat bedrag weer aan NHG terugbetalen. Maar in veel situaties wijken we daarvan af. We beslissen dan dat de consument het bedrag niet meer hoeft terug te betalen. Dat is de zogenaamde [kwijtscheldingsregeling](#), die aan voorwaarden is gebonden.

Kostengrens en borgtochtprovisie

Per 1 januari 2024 is de NHG-grens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen verhoogd van € 405.000 naar € 435.000 en met investeringen in EBV van € 429.300 naar € 461.100. De borgtochtprovisie is in 2024 gehandhaafd op 0,6%, waarvan 0,3% beschikbaar is voor NHG na aftrek van de achtervangvergoeding.

In 2024 zijn de methodieken voor het bepalen van de borgtochtprovisie en de NHG-grens geëvalueerd. Voor 2025 is de NHG-grens vastgesteld op € 450.000 en de borgtochtprovisie wordt verlaagd van 0,6% naar 0,4%. Dit verlaagt de kosten voor een hypotheekgarantie op een hypotheek van € 450.000 van € 2.700 naar € 1.800. Dankzij deze aanpassingen kunnen meer huizenkopers profiteren van de voordelen van NHG, zoals een veiligere financiële positie en een lagere rente.

Veranderingen in Voorwaarden en normen

NHG zet zich samen met de markt in voor verantwoorde woonfinanciering. We voeren regelmatig wijzigingen door om diensten en producten te verbeteren voor zowel bestaande als nieuwe klanten en passen daar de Voorwaarden en normen (V&N) op aan. Dit zijn [de belangrijkste veranderingen](#) in onze regelgeving die per 1 januari 2025 ingaan, waarvoor we in het afgelopen jaar de voorbereidingen hebben verricht:

- Toevoegen erfgenaam bij overlijden consument
- Waardebepaling in beheer op meer manieren mogelijk
- Eigen proces voor uitkering van een bouwdepot mogelijk
- Opnemen uitleg bijzondere inkomensvormen
- Wijzigen term 'kortingsconstructie'
- Kredietwaardigheidscheck in buitenland
- Update NHG-model voor een bouwkundig rapport
- Aanpassingen in Digitale Klantreis Beheer en toestemmingsverzoeken

2024 VOLGENS:

TIMO HAGEN
PRODUCTMANAGER

"NHG probeert altijd tijdig mee te bewegen met ontwikkelingen in de markt"



2024 was mijn eerste volledige jaar als Productmanager bij NHG. De samenwerking tussen de markt en NHG is mij in positieve zin opgevallen. Van beide kanten wordt proactief input geleverd en gevraagd. Daar komen concrete verbeteringen uit voort. In 2024 zijn de aangepaste regels voor uitkeringen uit het bouwdepot daar een mooi voorbeeld van.

Hoogtepunt

De ketenpartnerbijeenkomst die op 5 september plaatsvond. Een nuttige en leuke middag. Er hing een goede sfeer. Op deze dag hebben we de wijzigingen in de Voorwaarden en normen van 2025 gepresenteerd. En vooral ook input opgehaald voor onderwerpen waar we in 2025 mee aan de slag gaan. Een voorbeeld daarvan zijn de regels rondom de ontwikkelingen in bouwvormen waarbij bestaande bouw en nieuwbouw steeds verder door elkaar lopen. [Lees verder](#)

1.3 PIJLER 1: BETAALBAAR THUIS

We zorgen voor verantwoorde financiering die rekening houdt met de persoonlijke situatie van consumenten.

Koopwoningen op Tijdelijke Grond

In Nederland is er een groot tekort aan woningen. Flexwoningen op tijdelijke grond bieden een oplossing voor het tekort aan betaalbare koopwoningen. NHG ontwikkelt een borgstelling voor flexwoningen om risico's te verminderen voor zowel consument als geldverstrekker. Uit onderzoek uit 2024 blijkt dat 34% van de consumenten tussen 20 en 34 jaar interesse heeft in een flexwoning. NHG kan deze drempels helpen verlagen door haar borg uit te breiden. In 2025 moet blijken of het toevoegen van een koopoptie bij flexwoningen toegevoegde waarde heeft en realiseerbaar is.

Pilot netto besteedbaar inkomenstoets

De vernieuwde Payment Services Directive (PSD2) biedt kansen om hypotheek te toetsen op netto besteedbaar inkomen. In 2024 onderzochten we een pilot om te leren, die in 2025 vorm zal krijgen.

Arbeidsmarktscan in nieuwe Voorwaarden en normen

De Arbeidsmarktscan, gestart in 2020, is positief geëvalueerd en per 1 januari 2025 opgenomen in de NHG Voorwaarden en normen. De scan kijkt naar het toekomstperspectief van een consument, waardoor flexwerkers eerder toegang krijgen tot de hypotheekmarkt.

Wekeneis perspectiefverklaring

De Perspectiefverklaring voor uitzendkrachten, die het arbeidsperspectief analyseert, wordt vanaf 1 januari 2025 na 26 weken werk bij hetzelfde uitzendbureau toegankelijk, in plaats van na 52 weken. De voorwaarde van minimaal 12 maanden werk in de laatste 14 maanden blijft onveranderd.

1.4 PIJLER 2: DUURZAAM THUIS

We zetten ons actief in voor zowel nieuwe als bestaande klanten om de financiering van verduurzaming eenvoudiger, betaalbaarder en transparanter te maken. Dit is nodig vanuit de afspraken in het Klimaatakkoord en helpt woningeigenaren de energierekening betaalbaar te houden, de waarde van de woning te behouden en de woning in de toekomst goed te kunnen verkopen.

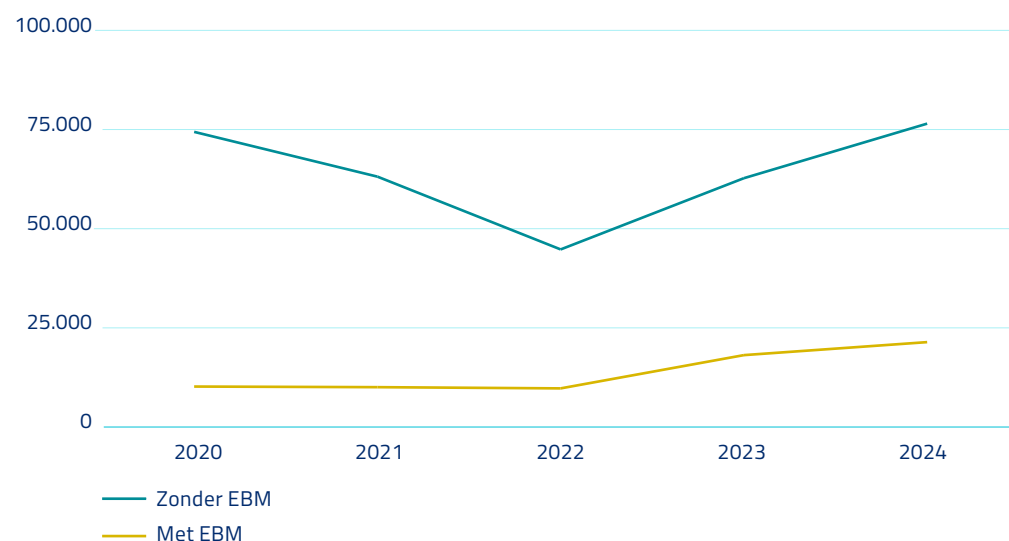
Trend verduurzamingscijfers 2024

In 2024 laten de cijfers een dalende trend zien in hypotheekaanvragen waarin verduurzamingsmaatregelen werden meegefinancierd. In totaal daalde het aandeel leningen met NHG, waarin energiebesparende voorzieningen zijn meegefinancierd, van 26,5% in 2023 naar 25,1% in 2024. Om deze trend tegen te gaan, werken we aan twee mogelijke oplossingsrichtingen:

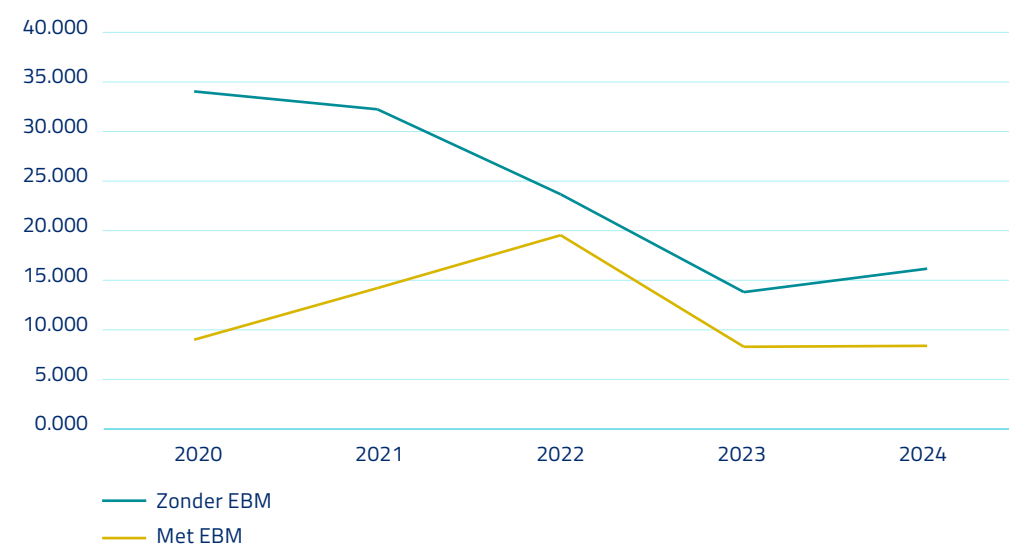
1. **Aanpassing van de (Europese) wetgeving omtrent het advies bij verduurzaming.** Belemmerende factoren hierbij zijn de hoge kosten voor verduurzamingsadvies, extra taxatie- en notariskosten. Voor een verhoging van € 15-20 duizend ben je al snel 20% aan kosten kwijt, wat het niet aantrekkelijk maakt voor de consument. Het aanpassen van wetgeving is echter geen eenvoudige opgave en is vaak een meerjarig traject.
2. **Een eenvoudige verduurzaming 'straat' opzetten om consumenten te stimuleren energieadvies te nemen en actie te ondernemen.** Financiering moet beschikbaar zijn als de consument onvoldoende middelen heeft, waarbij geldverstrekkers een simpel en goedkoop product aanbieden. Consumenten moeten de juiste leveranciers vinden, ondanks veel verschillende aanbieders. Het traject eindigt met de beoordeling en afgifte van een nieuw energielabel. We werken samen met marktpartijen en ministeries aan een propositie om dit mogelijk te maken en richten ons met publicaties op de problemen die consumenten ervaren bij verduurzaming.

Het aandeel leningen waarin energiebesparende maatregelen zijn mee-gefinancierd voor aankoop van de woning ligt in 2024 gemiddeld op 22,6%. Het aandeel woningeigenaren dat verduurzaming meefinancierde bij een aanvullende lening met NHG of bij oversluiten van de hypotheek met NHG daalde van 38,1% in 2023 naar 34,8% in 2024.

AANTAL AFGESLOTEN LENINGEN MET NHG VOOR AANKOOP WONING MET EN ZONDER FINANCIERING VAN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN (EBM)



AANTAL AFGESLOTEN LENINGEN MET NHG VOOR VERHOGEN EN OVERSLUITEN MET EN ZONDER FINANCIERING VAN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN (EBM)



1.5 PIJLER 3: THUIS BLIJVEN WONEN

We helpen om betaalproblemen te voorkomen en op te lossen, zodat consumenten in hun eigen huis kunnen blijven wonen, ook als het financieel tegenzit.

Woonlastenmonitor

In mei werd de Woonlastenmonitor (WLM) geïntroduceerd, gevolgd door een tweede editie in oktober. Deze monitor biedt inzicht in de betaalbaarheid van hypotheekleningen in Nederland door zowel feitelijke als sentimentele gegevens te combineren. We bereikten ruim 5 miljoen mensen via landelijke media en kregen meer dan 1.250 unieke bezoekers. Besprekingen met ketenpartners zoals de ministeries van VRO en Financiën, NVVK, AFM en BKR zijn gevoerd.

Gebruik van woningbehoud-tools

NHG ondersteunt klanten bij het behouden van hun woning door het gebruik van woningbehoud-tools te bevorderen. Gesprekken met geldverstrekkers, kennissessies en nieuwsbrieven tonen de effectiviteit van deze tools, aangezien praktisch geen klanten na zes maanden nog betalingsproblemen hebben.

Funderingsproblematiek

NHG heeft een verkenning uitgevoerd naar funderingsproblemen in Nederland om inzicht te krijgen in mogelijke oplossingen. Samen met het ministerie van VRO, SVn en geldverstrekkers wordt gewerkt aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. De verkenning is in het vierde kwartaal van 2024 afgerond.

Schuldenproblematiek

Samen met NVVK en Nationale Nederlanden heeft NHG een werksessie georganiseerd voor het IBO (Interdepartementale beleidsonderzoeken) gericht op het voorkomen en oplossen van problematische schulden. Er is aandacht gevraagd voor regelgeving, samenwerking en een integraal schuldenoverzicht, één schuldenloket en ruimte om kostenoploop bij boetes te verlagen.

2024 VOLGENS:

THOMAS VAN DE POL
COMMUNICATIEADVISEUR

**"Ik heb veel geleerd
van het vertalen
van data naar
begrijpelijke taal"**



Ik kijk terug op een mooi en bewogen jaar. Begin 2024 maakte ik de switch van het MarCom expertteam naar het ontwikkelteam Thuis Blijven Wonen. Daar dook ik meteen in een pilotproject, de Woonlastenmonitor. Dit gaf me de kans om het team echt goed te leren kennen, wat me uitstekend beviel. Ook in het MarCom expertteam zaten we niet stil; we werkten een prachtige nieuwe strategie uit waar ik enorm trots op ben.

Hoogtepunt in 2024

Een hoogtepunt was de eerste publicatie van de Woonlastenmonitor. We hebben als team ons best gedaan om er iets unieks van te maken, en dat is gelukt. Een leerzaam proces omdat het een organisatiebrede exercitie was waarbij we veel samenwerkten met verschillende teams. Op persoonlijk vlak heb ik veel geleerd van het vertalen van data naar begrijpelijke taal.

[Lees verder](#)

1.6 DE VIER ROLLEN VAN NHG: AANJAGEN, AGENDEREN, BORGEN EN NORMEREN EN BENUTTEN GARANTIEFONDS

In haar meerjarenstrategie heeft NHG haar rol herzien. Naast aanjagen, borgen en normeren, richten we ons ook op agenderen en het inzetten van het garantiefonds om vernieuwing in de woningmarkt te bevorderen. Vanuit iedere rol dragen we bij aan de strategische pijlers al naar gelang de situatie daarom vraagt.

NHG in de media in 2024

- 2.419 publicaties in de media, waaronder meerdere keren het journaal en voorpaginanieuws. Dit zijn bijna 200 publicaties per maand, 6 per dag.
- 12 tv-interviews, 21 radio-interviews en 33 interviews voor de geschreven pers.
- Ongeveer 70 'losse' persvragen beantwoord.
- NHG is steeds zichtbaarder en wordt steeds vaker als spreker gevraagd bij relevante evenementen en bijeenkomsten.

1.7 VOORUITBLIK 2025

We streven naar een stabiel aantal medewerkers van ongeveer 100. In 2025 zetten we vacatures uit om het aantal extern ingehuurd medewerkers te verminderen en te vervangen door interne medewerkers om kennis te borgen, kosten te verlagen en minder afhankelijk te zijn van externe specialisten. In 2025 onderzoeken wij of we onze garantie en het fondsvermogen breder kunnen inzetten voor initiatieven die bijdragen aan de aankoop, financiering, verduurzaming en/of het behoud van woningen. De conceptinitiatieven die hiervoor nog nader uitgewerkt moeten worden, omvatten:

- Het participeren in een project voor de aankoop van flexwoningen.
- Een pilot voor een acceptatietoets op basis van inkomsten en uitgaven.
- Een borgstelling op een consumptieve lening voor verduurzaming.

Daarnaast blijven wij actief samenwerken met de markt om oplossingen voor betaalproblemen en woningbehoud te ontwikkelen en onder de aandacht te brengen. NHG en VRO gaan samen verder in het ontwikkelen van manieren om verduurzaming een vaste plek te geven in het adviesgesprek. Verder willen wij verkennen of de bestaande hypotheek van 30 jaar de meest ideale oplossing is voor woningfinanciering, of dat er meer flexibiliteit gedurende de looptijd wenselijk is. Voor alle genoemde initiatieven geldt dat de daadwerkelijke realisatie afhankelijk is van de inzet van marktpartijen, de overheid, de interne beschikbaarheid van mensen en middelen, en het sentiment in de markt.

Naast de genoemde nieuwe initiatieven blijven we de reguliere taken van NHG uitvoeren. We investeren daarnaast doorlopend in het primaire systeem Mendix om onze dienstverlening op het huidige hoge niveau te houden en nieuwe initiatieven te kunnen implementeren.

In verband met de verlaging van de borgtochtprovisie van 0,6% naar 0,4% per 1 januari 2025 zijn de baten de komende jaren lager dan in 2024. Ook de achtervangvergoeding aan het Rijk wordt verlaagd van 0,3% naar 0,2%. Het aantal verwachte verliezen voor de komende jaren blijft beperkt en de exploitatiekosten blijven stabiel rond de € 20 miljoen. Per saldo resteert een verwacht resultaat van € 44 miljoen in 2025.

Het garantievermogen is met € 1,7 miljard ruim voldoende om de verliezen ook in slechte tijden op te vangen. Uit het actuariael onderzoek blijkt een kans van 0% dat NHG een beroep moet doen op de achtervang van de overheid in de komende 10 jaar.

1.8 MET RUIM 100 MEDEWERKERS EN ONZE KETENPARTNERS MAKEN WE HET VERSCHIL

World-class Workplace 2023-2024

NHG heeft in 2024 de onderscheiding World-class Workplace in de wacht gesleept. Dit label is een onderscheiding voor uitstekend werkgeverschap en onderstreept de inzet van NHG om de bevoegtheid onder huidige en toekomstige medewerkers te bevorderen. Dit label houdt in dat de eNPS- en werkgeversscores hoger zijn dan de benchmark, gebaseerd op de feedbackscores van de eigen mensen.

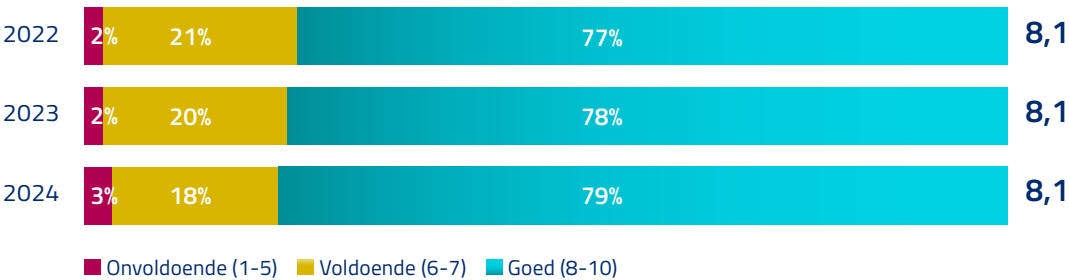


1.8.1 Resultaten tevredenheidsonderzoek ketenpartners

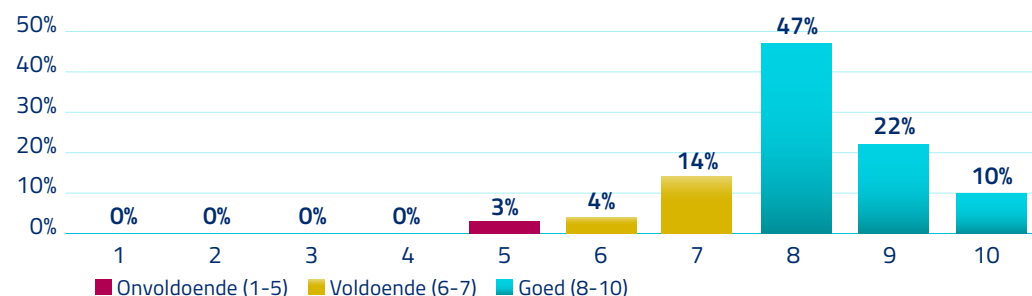
Ketenpartners waarderen NHG voor het derde jaar op rij met een 8,1

Sinds 2019 wordt jaarlijks onderzoek gedaan naar de tevredenheid van ketenpartners en hoe zij de samenwerking met NHG ervaren. Voor het derde jaar op rij gaven ketenpartners die mee hebben gedaan aan het onderzoek gemiddeld een 8,1 voor NHG als organisatie. Over het algemeen zijn ketenpartners dus heel tevreden. Bijna de helft geeft een 8 en nog eens bijna een derde geeft een 9 of 10.

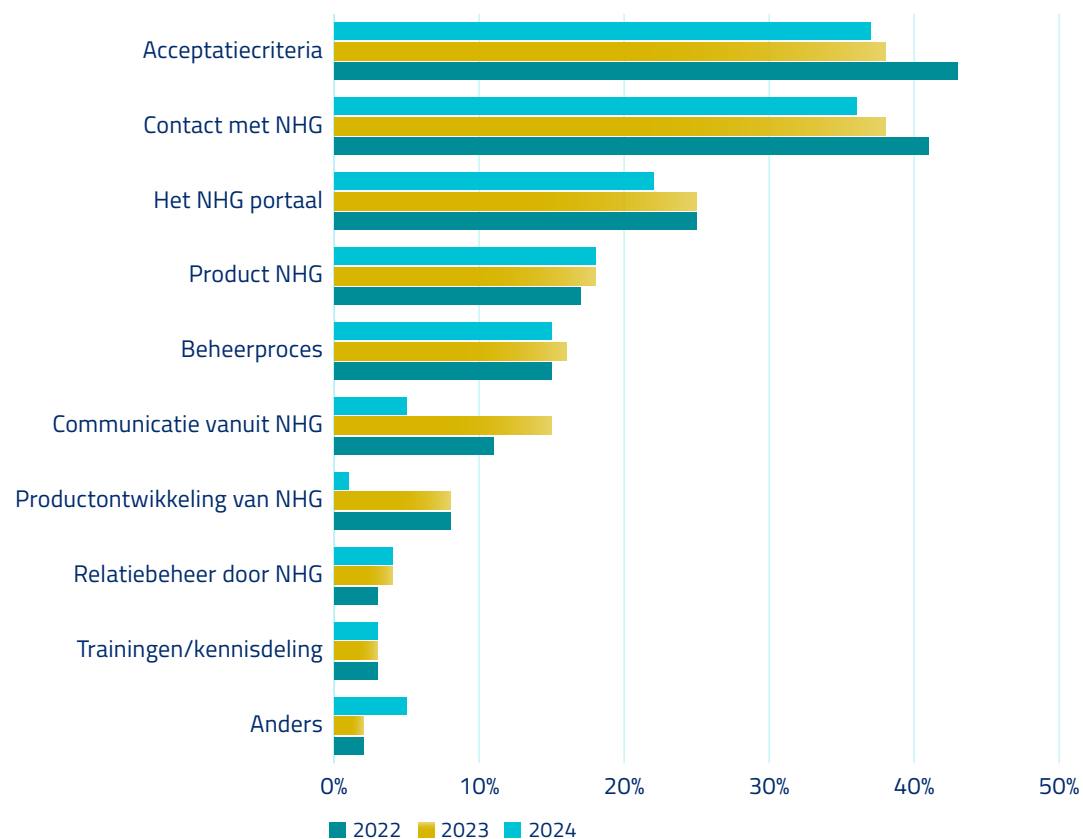
TEVREDENHEID KETENPARTNERS OVER DE ORGANISATIE NHG



TEVREDENHEIDCIJFERS KETENPARTNERS 2024



WAAR HEEFT DE BEOORDELING MEE TE MAKEN?



2024 VOLGENS:

RENE VAN DER HEEFT KETENMANAGER

“Een ketenmanager is het verlengstuk naar buiten toe en andersom, als een soort spin in het web”



Een jaar geleden begon René in zijn nieuwe functie als ketenmanager bij NHG. We blikken samen met hem terug op afgelopen jaar. “Ik wil echt een verschil maken als ketenmanager.”

Op het afgesproken tijdstip sta ik nog even te wachten op René. Dan zie ik hem al uit zijn bekende hoek aan komen snellen. “Ja, sorry, mijn gesprek met Stater liep net wat langer dan ik had gedacht. Maar ik ben er, laten we beginnen.” Ik steek meteen van wal: ketenmanager, wat doe je dan eigenlijk?

Daar hoeft René niet lang over na te denken. Hij vindt overigens relatiebeheerder een betere omschrijving. “Een ketenmanager is het verlengstuk naar buiten toe en andersom, als een soort spin in het web. Ketenpartners hebben een aanspreekpunt nodig bij wie ze kunnen aankloppen. Ik ben er om te helpen. Ik hoef het niet zelf op te lossen, maar voel me wel verantwoordelijk dat er iets met hun vragen wordt gedaan.” [Lees verder](#)

1.8.2 Resultaten doorlopend klantonderzoek over 2024

Klanten beoordelen NHG met een 8,2

Om te meten hoe tevreden klanten zijn over ons product en onze dienstverlening voeren we doorlopend tevredenheidsonderzoek uit onder consumenten die een nieuwe hypotheek met NHG hebben afgesloten of die contact met ons hebben in een beheer- of regressituatie.

Over heel 2024 is de mate van tevredenheid van deze klanten vastgesteld op 8,2 (2023: 8,1). Dit sluit aan bij onze ambitie (8).

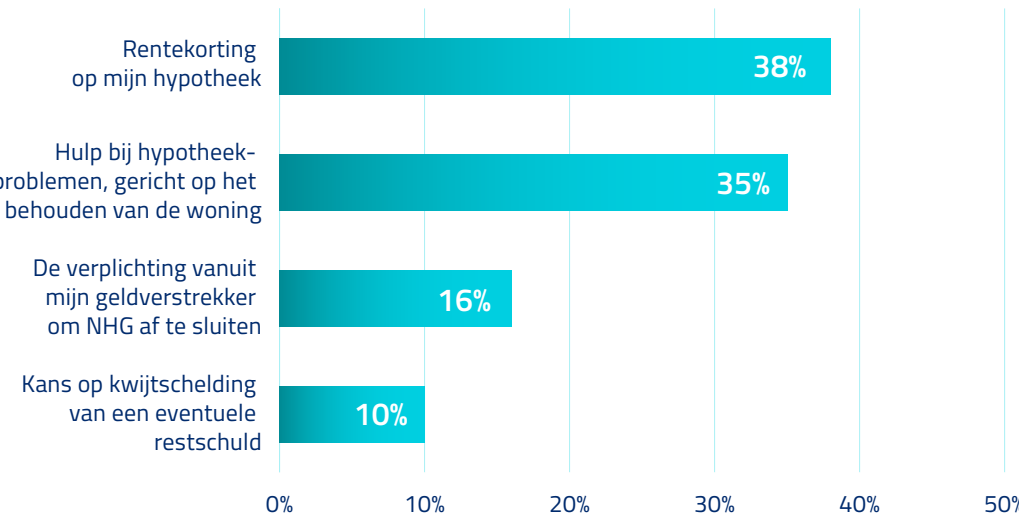
Rentekorting en hulp bij hypotheekproblemen blijven voornaamste redenen om NHG af te sluiten

Voor 38% (2023: 34%) van de consumenten blijkt de rentekorting de belangrijkste reden te zijn om voor een hypotheek met NHG te kiezen. De hulp bij hypotheekproblemen wordt door 35% (2023: 39%) genoemd. Opvallend is de daling van het kwijtschelden van een restschuld als reden om een hypotheekgarantie af te sluiten, naar 10% (2023: 11%). Dit kan verklaard worden door het blijven stijgen van huizenprijzen waardoor de kans op een verlies na onvermijdelijke verkoop laag wordt ingeschat.

TEVREDENHEID NHG TOTAAL NHG



WAAR HEEFT DE BEOORDELING MEE TE MAKEN?



NHG IN CIJFERS 2024



CONSUMENTEN MET NHG

Aantal garanties

126.200

(106.700 in 2023)

Marktaandeel

77%

(75% in 2023)

NHG-grens

€ 435.000

(€ 405.000 in 2023)

NHG-grens met EBV*

€ 461.100

(€ 429.300 in 2023)

(*Energie besparende voorzieningen)

Kwijtschelding

€ 165.000

(€ 166.000 in 2023)

Gegarandeerd vermogen

€ 214 mld.

(€ 199 mld. in 2023)

Aantal verliesdeclaraties en
uitgekeerd verliesbedrag

14 / € 326.000

(22 / € 770.000 in 2023)

FINANCIEEL



Garantievermogen

€ 1,75 mld.

(€ 1,68 mld. in 2023)

Bedrijfskosten

€ 20 mln.

(€ 20 mln. in 2023)

Ontvangen borgtochtprovisie

€ 184 mln.

(€ 141 mln. in 2023)

Bedrijfsresultaat

€ 91 mln.

(€ 62 mln. in 2023)



ORGANISATIE

Ziekteverzuim

7,1%

(4,3% in 2023)

Medewerkers-tevredenheid

MBO 8,8

(MBO 8,8 in 2023)

Vaste medewerkers

86 (79,3 fte)

(82 (75,4 fte) in 2023)

Tijdelijke medewerkers

24 (19,1 fte)

(28 (26 fte) in 2023)

1.9 FINANCIËLE RESULTATEN

1.9.1 Ontwikkeling aantal garanties

Stijging aantal nieuw verstrekte garanties

In 2024 steeg het aantal nieuw verstrekte garanties met 18% naar 126.226 (2023: 106.732). Het aantal nieuw verstrekte garanties was hoger dan geschat in de Liquiditeitsprognose 2024-2029. Deze prognose ging uit van 117.500 hypotheekgaranties in 2024.

Deze stijging wordt voor circa 2/3e deel verklaard door meer particuliere woningaankopen (grotere marktomvang) en circa 25% door een groter marktaandeel van NHG binnen de NHG-grens. Het aantal nieuwe garanties voor een aanvullende lening voor kwaliteitsverbetering was in de realisatie juist iets lager dan in de liquiditeitsprognose.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG



Stijging aantal verstrekte garanties voor woningaankoop

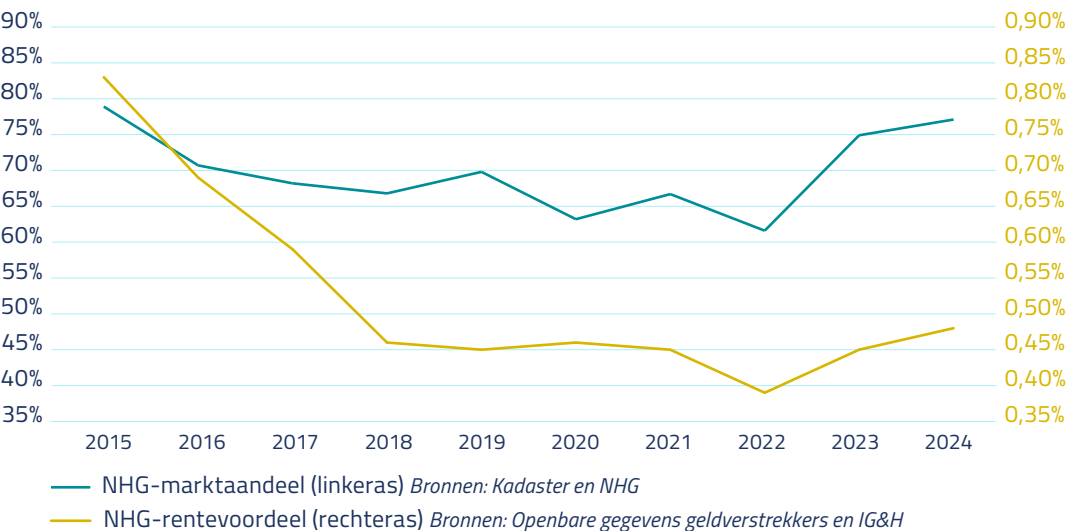
Het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning steeg in 2024 met 20% naar 100.579 (2023: 83.554). Hier zijn verschillende oorzaken voor aan te geven. Allereerst was het aantal door particulieren met een hypotheek gefinancierde aankopen van bestaande woningen binnen de NHG-grens 10,5% hoger dan in 2023. Ten tweede was het marktaandeel van NHG binnen de NHG-grens relatief groot, mede doordat er minder bestaande woningen zonder hypotheek werden gekocht. Dat laatste komt relatief veel voor onder particuliere beleggers en investeerders. Ten derde is het aantal garanties voor de aankoop van een nieuwbouwwoning verdubbeld naar 9.876 (2023: 4.733).

De stijging van de huizenprijzen met 8,7% in 2024 tegenover een daling van 2,9% in 2023 had een negatieve invloed op de groei van het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning in 2024 ten opzichte van het aantal in 2023.

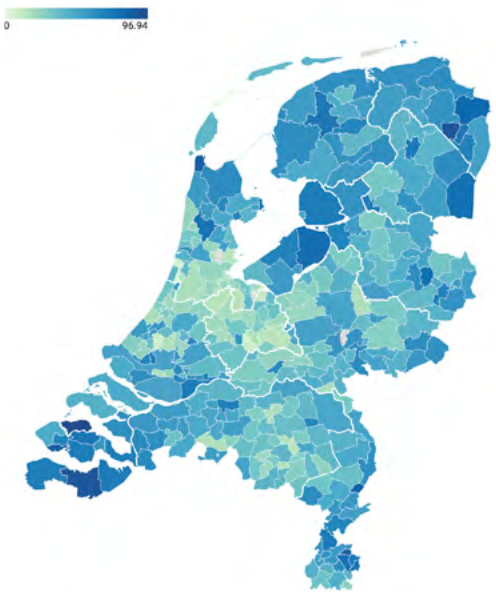
Daarnaast werden 25.647 overige garanties geregistreerd (2023: 23.178), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering. Voor deze overige garanties geldt dat de borgtochtprovisie alleen over het aanvullende leningbedrag wordt betaald. De stijging van het aantal overige garanties in het jaar 2024 houdt verband met de daling van hypotheekrentetarieven in de tweede helft van het jaar.

Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2024 bedraagt € 30,8 miljard (2023: € 23,6 miljard).

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL ONDER DE KOSTENGRENS



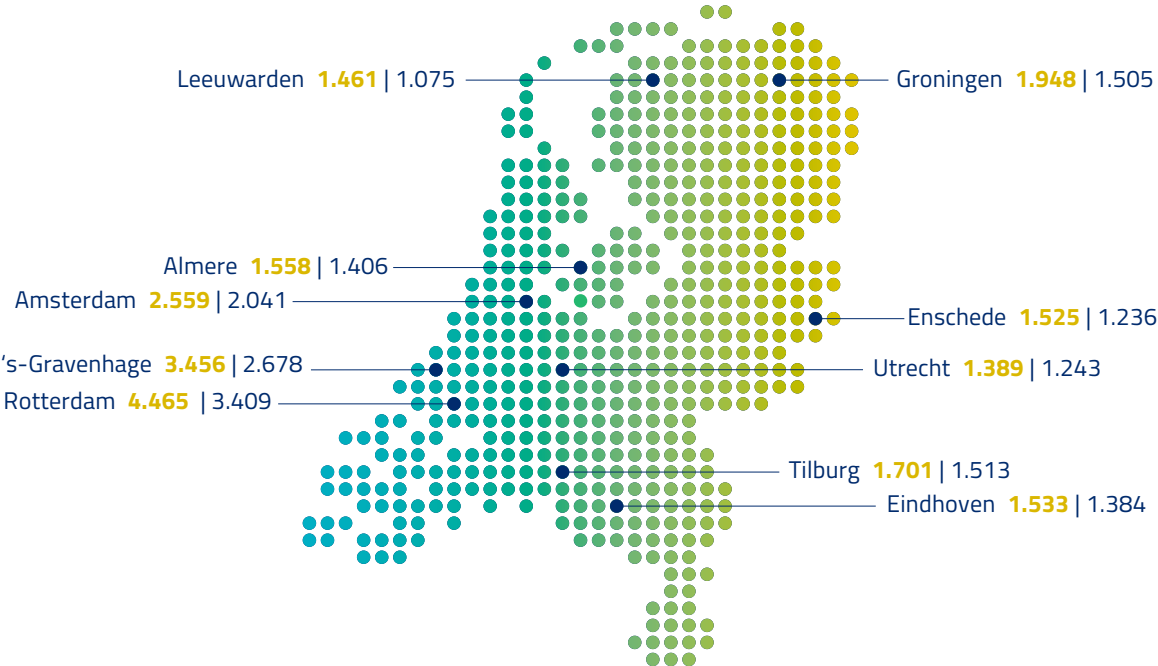
AANTAL HYPOTHEKEN BINNEN DE KOSTENGRENS PER 10.000 INWONERS



Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2024 (maart t/m november).

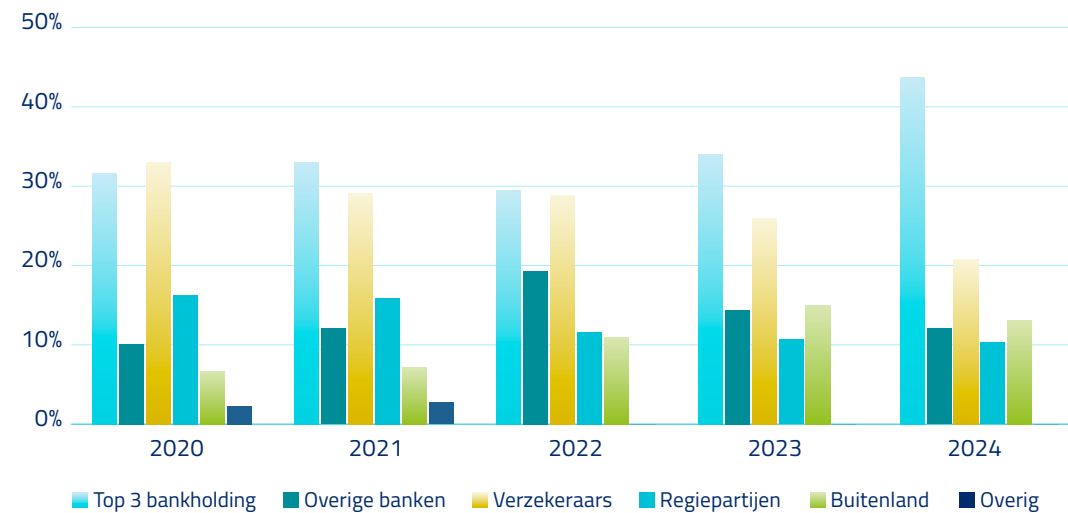
TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

Cijfers 2024 | 2023



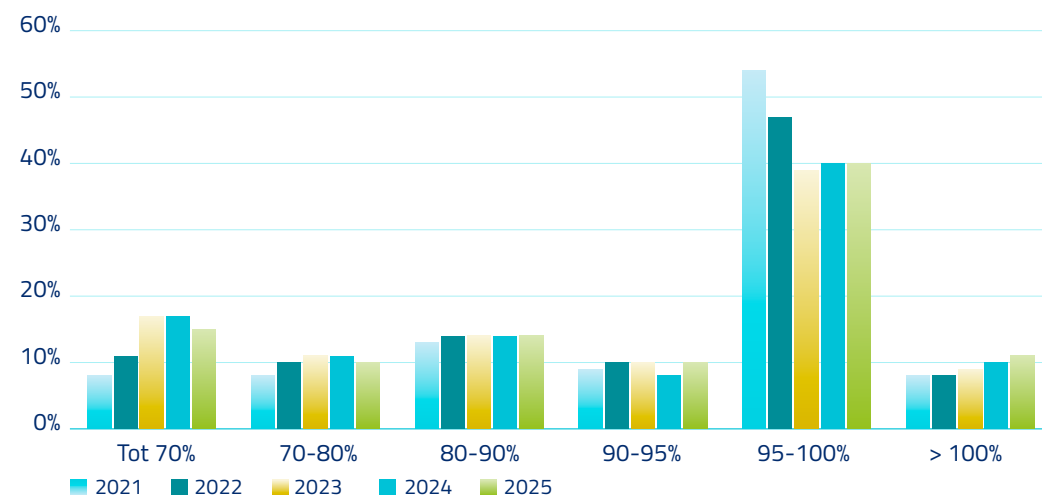
Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



Het aandeel van de grootbanken is toegenomen ten koste van het aandeel van alle andere categorieën.

LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING



2024 VOLGENS:

AHMAD MOHAMMADI
MENDIX-DEVELOPER

“We kijken voortdurend waar het beter kan zodat partners en medewerkers efficiënter en makkelijker hun werk kunnen doen.”



Als mendix-developer ben ik continu bezig met onderhoud en verbetering van de applicaties en het verwerken van de wijzigingen in onze Voorwaarden en normen. We kijken voortdurend waar het beter kan zodat ketenpartners en eigen NHG-medewerkers efficiënter en makkelijker hun werk kunnen doen. Elke paar maanden draag ik bij aan een nieuwe release van onze software.

Afgelopen jaar heb ik gewerkt aan verschillende onderwerpen zoals een module waarmee je stamgegevens van de applicaties kunt wijzigen. Handig, want dat scheelt in het aantal restarts van het hele systeem met al het tijdsverlies dat daarmee gepaard gaat. Ook zijn we bezig om applicaties samen te voegen om het geheel toegankelijker en overzichtelijker te maken. Zo'n vereenvoudigde architectuur betekent al gauw dat er duizenden regels gewijzigd moeten worden. [Lees verder](#)

Consumentbehoefte aan zekerheid blijkt uit LTV-verdeling in NHG-portefeuille

In 2024 was de gemiddelde Loan-to-Value (LTV) voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 87% (2023: 86%). Het merendeel van hypotheek met NHG zit in de LTV klasse 95-100%, waar de behoefte aan extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol speelt. Er is sprake van een afname in deze LTV klasse 95-100% naar de lagere LTV klassen hieronder.

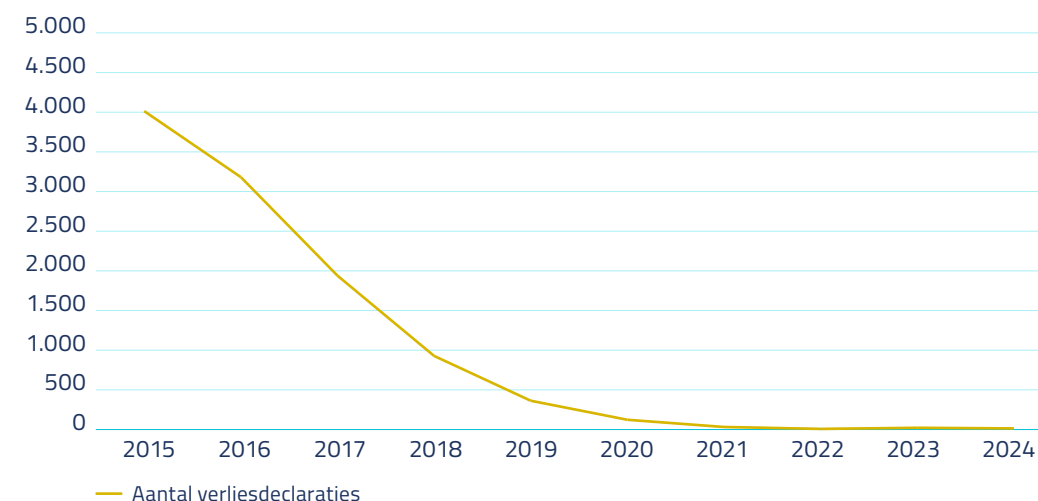


1.9.2 Beroep op het fonds

Aantal verliesdeclaraties nog steeds erg laag

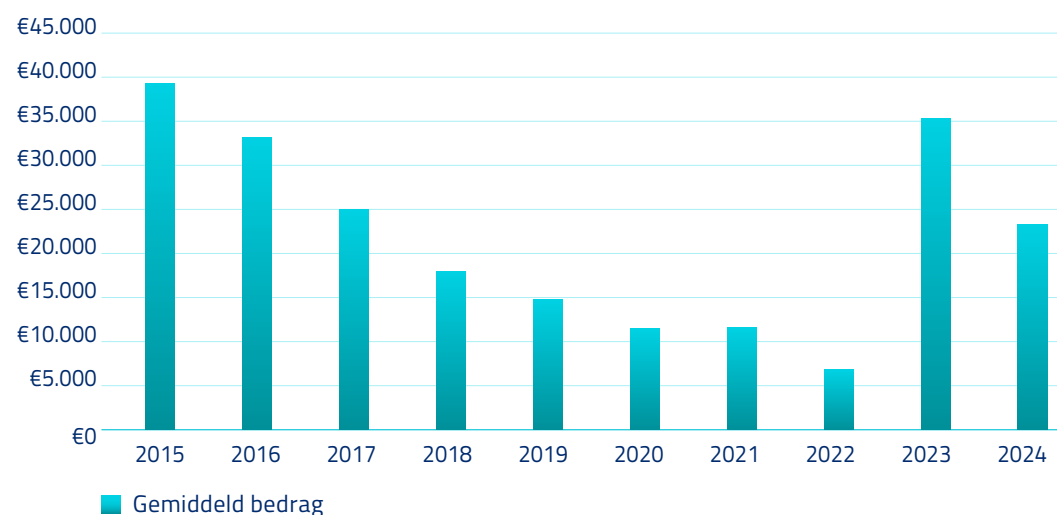
Ook in 2024 was het aantal verliesdeclaraties erg laag. Vanwege de alsmaar stijgende huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in vrijwel alle gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. We ontvingen in het verslagjaar in totaal 26 (2023: 33) verliesdeclaraties. Dat waren grotendeels bijzondere gevallen. Hiervan zijn er 14 (2023: 22) geheel of gedeeltelijk gehonoreerd, 12 declaraties zijn afgewezen omdat deze niet voldoen aan de Voorwaarden en normen en daarmee de borg niet toegekend had mogen worden. Het verlies wordt gedragen door de geldverstrekker en niet verhaald op de consument.

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de staat van baten en lasten 2024 is een bedrag van € 0,3 miljoen verantwoord voor uitgekeerde verliesdeclaraties (2023: € 0,8 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2024-2029 (€ 1,3 miljoen). Dit hangt vooral samen met de sterk gestegen huizenprijzen waardoor vrijwel geen restschulden ontstaan. In 2024 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 23 duizend (in 2023: € 35 duizend). De stijging in 2023 is veroorzaakt door de uitkering van 3 verliesdeclaraties met een uitgekeerd bedrag van meer dan € 100 duizend die zijn veroorzaakt door onjuistheden in het proces van de geldverstrekking. Deze verliesdeclaraties worden naar hun aard en omvang als incidenteel en uitzonderlijk beschouwd. Bijna de helft van de gehonoreerde declaraties in 2024 heeft een bedrag van € 0 met name veroorzaakt door de hoge huizenprijs. Van de overgebleven verliesdeclaraties zijn er 4 met een bedrag van meer dan € 40 duizend. Dit wordt getoond in de volgende figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR



Rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling

In 2024 waren er geen rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling.

Ontvangen klachten

In 2024 heeft NHG 10 klachten ontvangen (2023: 2). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Beroep op hardheidsclausule

Met de hardheidsclausule kan NHG afwijken van de Voorwaarden en normen, bijvoorbeeld bij aanschaf van een woning. In 2024 hebben wij deze clausule toegepast bij 5 aanvragers (2023: 11), waardoor zij ondanks het niet voldoen aan de Voorwaarden en normen toch een verantwoorde financiering kregen.

Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht

Om het fonds gezond te houden zodat we ook woningeigenaren in de toekomst kunnen helpen, beperken we verliezen. Dit beleid richt zich op veilingopbrengsten en het regresrecht van NHG. Hiermee beschermen we ook de belangen van de consument.

Op veilingen bewaken wij de opbrengst van woningen. Als de opbrengst laag lijkt te worden, kunnen wij besluiten om een bod op de woning uit te brengen om het verlies te beperken. In 2024 hebben wij 3 woningen op de veiling gekocht (2023: 1). In 2024 werd 1 woning op naam gesteld en 1 eerder aangekochte woning doorverkocht (2023: 4). Aan het einde van het boekjaar hadden we nog 5 woningen in bezit (2023: 2).

Soms innen wij vorderingen op de consument. Het gaat om vorderingen die de geldverstrekker op de consument had vanwege onbetaald gebleven rente en aflossing. Omdat wij vervolgens als borg aan de geldverstrekker hebben uitbetaald is de vordering naar ons overgegaan. In 2024 ontving NHG € 2,5 miljoen aan dergelijke regresvorderingen tegenover € 3,9 miljoen in 2023. Deze inkomsten zijn beperkt, omdat slechts een beperkt deel van de restschuld kan worden teruggevorderd.

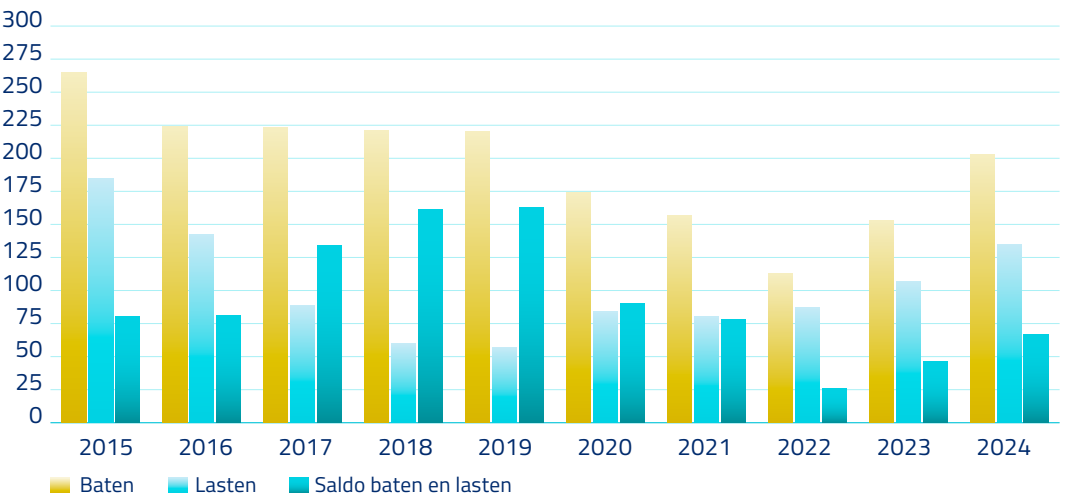
NHG is niet gericht op winst en houdt rekening met de persoonlijke omstandigheden van de consument bij het bepalen van wat we redelijkerwijs kunnen terugvorderen. Aangezien het aantal uitgekeerde verliesdeclaraties sinds 2014 gestaag omlaag gaat, daalt het aantal regresdossiers en daarmee het saldo te vorderen regres.

1.9.3 Ontwikkelingen van het fonds

Toename garantievermogen

In 2024 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.747 miljoen door toevoeging van het netto resultaat. Dit stelt NHG in staat om woning-eigenaren ook bij toekomstige problemen te ondersteunen en om verliezen op te vangen zonder direct een beroep te hoeven doen op de overheid. Het bedrag aan verliesdeclaraties daalde van € 182 miljoen in 2014 naar € 0,3 miljoen in 2024. De achtervangvergoeding aan het Rijk steeg van € 27 miljoen in 2015 naar € 91 miljoen in 2024. De ontvangen borgtochtprovisie piekte in 2015 op € 235 miljoen en daalde naar € 184 miljoen in 2024, mede door verlagingen in het borgtochtprovisiepercentage in 2020 en 2022.

BATEN EN LASTEN NHG 2015-2024 (IN € MILJOEN)



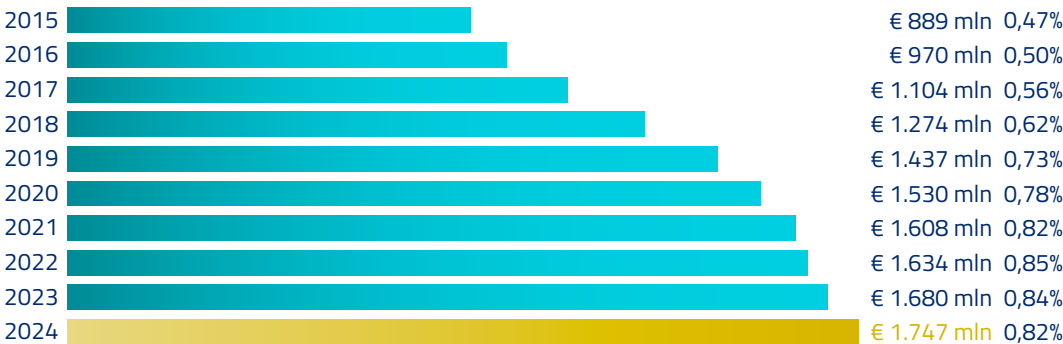
Achtervangvergoeding	(x € 1.000)
2011	50.000
2015	26.932
2016	30.017
2017	30.608
2018	29.768
2019	33.860
2020	63.547
2021	61.653
2022	49.904
2023	70.071
2024	91.499
Totaal	537.859

Tot en met 2024 is door het Rijk € 488 miljoen aan achtervangvergoeding bij NHG in rekening gebracht. Daarnaast heeft NHG in 2011 € 50 miljoen afgedragen omdat het Rijk vanaf toen de achtervangfunctie van de gemeenten heeft overgenomen zodat vanaf 2011 in totaal € 538 miljoen door NHG is afgedragen aan het Rijk.

Kapitaalratio blijft vrijwel gelijk

De kapitaalratio daalde licht in 2024 naar 0,82% (2023: 0,84%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. Door de combinatie van stijgende huizenprijzen en sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2014 is het garantievermogen de laatste jaren gestegen (2024: 1,7 miljard).

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

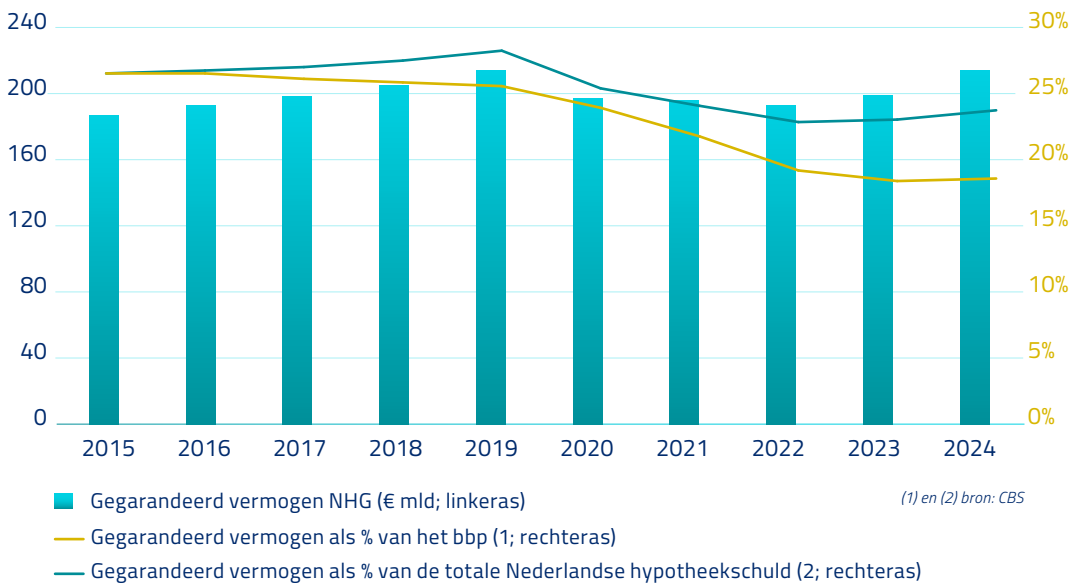


Gegarandeerd bedrag

Het gegarandeerd bedrag betreft het bedrag aan hypotheekleningen waarvoor de stichting direct borg staat en bedraagt per eind 2024 € 214 miljard (2023: € 199 miljard).

In de volgende grafiek zetten we het gegarandeerd bedrag van NHG af tegen de hypotheekschuld en het bruto binnenlands product (bbp) van Nederland. Het bbp is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

GEGARANDEERD VERMOGEN NHG



Het gegarandeerde bedrag weerspiegelt niet het risico dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dit risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Tegenover de leningen staat de actuele waarde van de desbetreffende woningen, die eind 2024 ca. € 448 miljard bedraagt. Daarnaast geldt de borgstelling alleen voor de eventuele restschuld met bijkomende kosten na een gedwongen verkoop van de woning.

Het risicodragend gegarandeerd bedrag vertegenwoordigt het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht zouden moeten worden, zonder dat dit een (negatieve) invloed heeft op de verkoopopbrengst. Hierbij wordt aangenomen dat geen ingediende verliesdeclaraties (gedeeltelijk) worden afgewezen (de payout-ratio = 100%). Eind 2024 bedroeg het risicodragend gegarandeerd bedrag € 6,1 miljard (2023: € 6,8 miljard). Het garantievermogen van € 1,7 miljard bedraagt 29% (2023: 25%) van het risicodragend gegarandeerd bedrag.

Beleggingsportefeuille

NHG houdt haar obligaties in de regel aan tot het einde van de looptijd en waardeert de beleggingen tegen de geamortiseerde kostprijs. Aan het eind van 2024 had de beleggingsportefeuille een waarde van € 1,7 miljard (2023: € 1,7 miljard). In 2024 behaalde NHG een beleggingsresultaat van € 16,7 miljoen (2023: € 11,0 miljoen).

1.10 RISICO'S VOOR NHG

Risicomanagement

NHG richt zich op risicomanagement door systematisch risico's te inventariseren en deze bewust te beheersen in relatie tot de doelen en beoogde resultaten. Effectief risicomanagement is belangrijk voor ons en helpt bij het aanbieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Het draagt ook bij aan de betrouwbaarheid van NHG in de hypotheekketen.

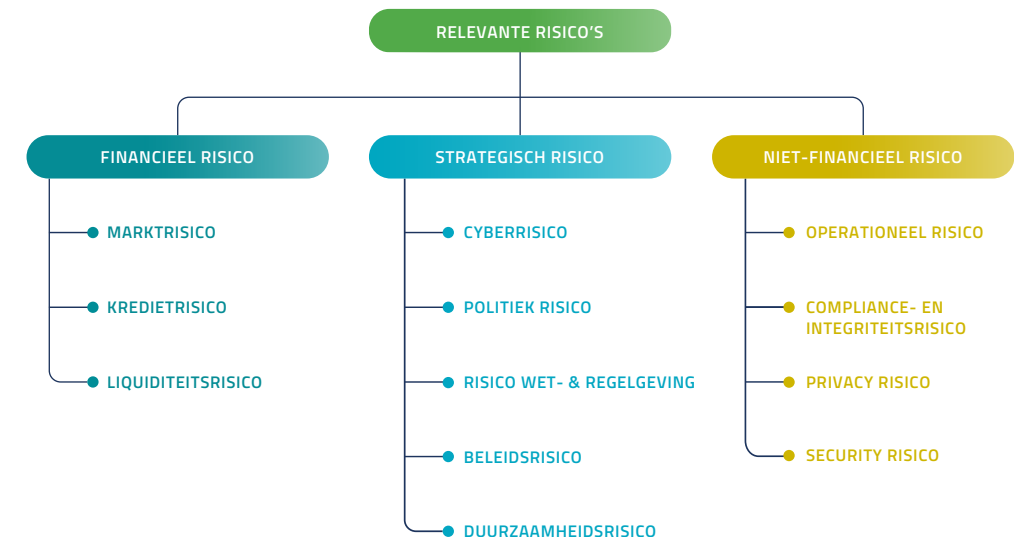
Risicomanagementcyclus

We hebben een risicomanagementcyclus ingericht volgens het COSO-model, de wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. Dit biedt de mogelijkheid om gestructureerd risico's te beheersen, zekerheid en kennis op te bouwen over risico's, mogelijke incidenten te voorkomen én te voldoen aan de wet- en regelgeving.

In het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, het management en de risk functionarissen deelnemen, bespreken we de geïdentificeerde risico's en de beheersingsmaatregelen voor deze risico's. Zo borgen we dat risicomanagement regelmatig op de bestuurs- en managementagenda staat. De risk functionarissen monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersingsmaatregelen.

Risicotaxonomie

NHG gebruikt een risicotaxonomie om risico's te beheersen, ingedeeld in drie hoofdcategorieën: Financieel, Strategisch en Niet-financieel risico.



Risicomanagement governance

Bij het risicomanagement hanteert NHG het 'three lines' model als leidraad. Elke risicocategorie kent een eerstelijnsverantwoordelijke. De operational risk manager, compliance officer, information security managers en financial risk managers (hierna: de risk functionarissen) hebben samen een tweedelijns verantwoordelijkheid. De risk functionarissen adviseren het management en de expertteams over de beheersing van de risico's. Binnen het 'three lines' model wordt de derde lijn ingevuld door internal audit. Gezien de beperkte omvang van de organisatie heeft NHG ervoor gekozen geen derde lijn in te richten. De externe accountant vervult deze rol door middel van de jaarrekeningcontrole en ISAE 3402 audit en geeft twee keer per jaar een oordeel over de risicobeheersing van NHG. Dit oordeel wordt aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-) auditors.

Risicobereidheid

De risicobereidheid toont welke risico's NHG bereid is te nemen om haar doelen te bereiken. De uitgangspunten hiervoor zijn:

- NHG zorgt ervoor dat de solvabiliteit en liquiditeit voldoende zijn om toekomstige verliezen, zelfs in slechte economische omstandigheden, zonder hulp van het Rijk, op te vangen.
- NHG heeft een lage risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's. We beheersen deze risico's met beleid. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Ook mitigeren we de operationele risico's uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- NHG zet zich in voor naleving van de relevante wet- en regelgeving en onderneemt actie wanneer blijkt dat dit (nog) niet het geval is. We minimaliseren frauderisico's door de implementatie van diverse interne beheersingsmaatregelen en handelen conform de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten. De compliance officer is verantwoordelijk voor het toezicht hierop en monitort ten minste tweejaarlijks het risico op interne en externe fraude.

1.10.1 Financiële risico's

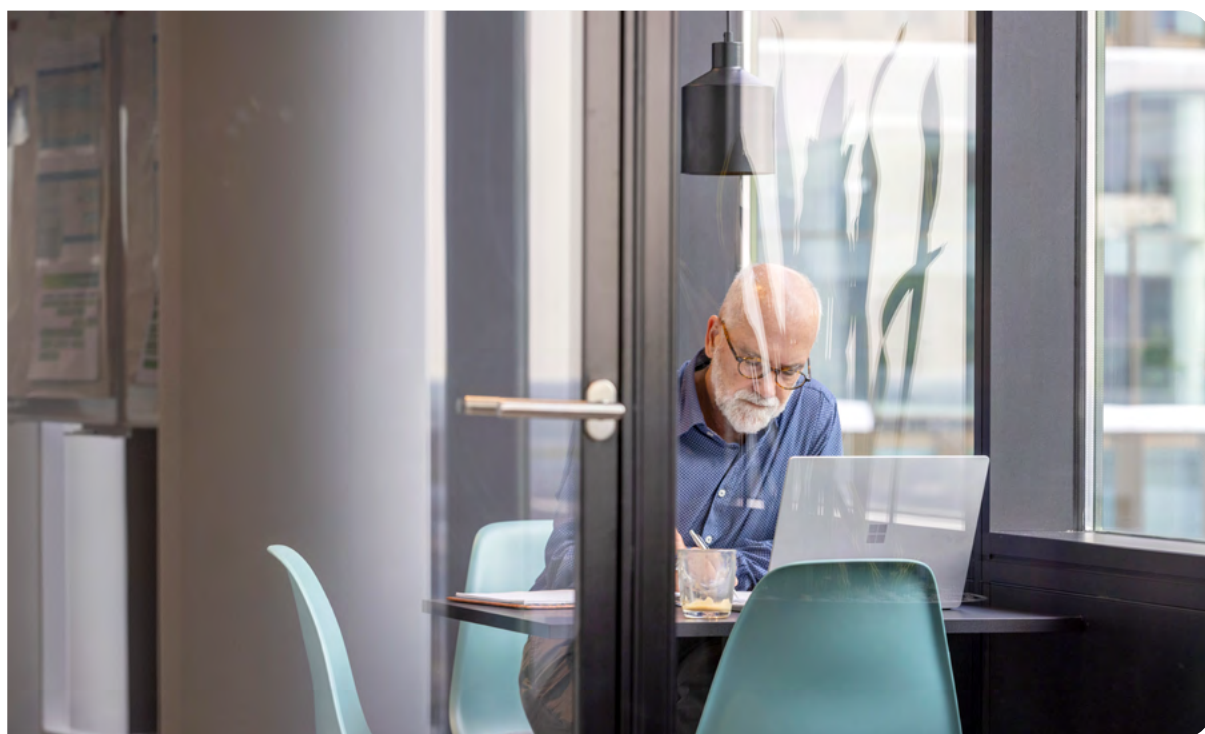
Het financiële risicomanagement richt zich op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij extreme macro-economische tegenwind. NHG is zeer goed gekapitaliseerd met een zeer hoge financiële solvabiliteit. Het verwachte toekomstige bedrag aan verliesdeclaraties is zeer beperkt, zelfs in zeer ongunstige macro-economische situaties. Dit is te verklaren omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand. Uit onderstaande tabel blijkt dat mensen die tijdens de kredietcrisis (die startte in september 2008) een woning kochten nu te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de marktwaarde (op basis van de nationale prijsindex voor de bestaande woningvoorraad). De risico's van de garanties vanaf 2018 zijn op basis van deze indicator groter dan die van garanties uit 2008.

PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPJAAR NA EEN AANTAL JAREN

Maximale LTV	Aankoop primo jaar	Aantal jaren na aankoop																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
106%	2008	1,4	-3,8	-4,7	-8,4	-15,8	-17,5	-15,4	-12,0	-5,7	2,6	11,6	18,8	29,3	55,9	58,1	61,1	79,2
106%	2009	-5,2	-6,1	-9,7	-17,0	-18,7	-16,6	-13,3	-7,1	1,1	10,0	17,1	27,5	53,7	55,9	58,8	76,6	
106%	2010	-0,9	-4,7	-12,5	-14,2	-12,0	-8,5	-2,0	6,7	16,1	23,6	34,5	62,1	64,4	67,5	86,3		
106%	2011	-3,8	-11,6	-13,4	-11,2	-7,7	-1,1	7,7	17,2	24,7	35,7	63,6	66,0	69,1	88,1			
106%	2012	-8,1	-9,9	-7,6	-4,0	2,9	11,9	21,8	29,7	41,1	70,1	72,6	75,8	95,5				
105%	2013	-2,0	0,5	4,5	12,0	21,9	32,6	41,2	53,6	85,2	87,8	91,3	112,8					
104%	2014	2,5	6,6	14,2	24,3	35,3	44,0	56,7	88,9	91,6	95,2	117,1						
103%	2015	4,0	11,4	21,2	31,9	40,4	52,8	84,2	86,8	90,3	111,7							
102%	2016	7,1	16,6	26,9	35,1	47,0	77,2	79,7	83,1	103,7								
101%	2017	8,8	18,4	26,1	37,2	65,4	67,7	70,9	90,1									
100%	2018	8,8	15,8	26,1	52,0	54,1	57,0	74,7										
100%	2019	6,5	15,8	39,7	41,7	44,3	60,5											
100%	2020	8,8	31,2	33,1	35,6	50,8												
100%	2021	20,6	22,3	24,6	38,6													
100%	2022	1,4	3,3	14,9														
100%	2023	1,9	13,3															
100%	2024	11,2																

Het aantal geldnemers met problematische schulden, dat wil zeggen een betalingsachterstand van minstens drie maanden, was zeer gering: minder dan één op de 1.000 actieve garanties.

Het risicomanagement blijft proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en bewust omgaan met bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortkomen uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. Voor de belangrijkste financiële risico's verwijzen we naar [paragraaf 4.6](#) van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en beheersmaatregelen staan in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.



In het jaar 2023 heeft een evaluatie van de NHG-borgtochtprovisie-methodiek plaatsgevonden, uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek. De belangrijkste conclusie was dat de provisiemethodiek op hoofdlijnen doeltreffend en doelmatig is. Sommige aanbevelingen zijn in het jaar 2024 nader uitgewerkt en hebben geleid tot een verbeterde provisiemethodiek. De borgtochtprovisie is per 1 januari 2025 verlaagd van 0,6% tot 0,4%.¹

In 2024 is een eerste Toetsingskader Risicoregelingen Rijksoverheid opgesteld voor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ('NHG'). Het toetsingskader beschrijft het probleem rondom toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en het bieden van een vangnet bij verkoop woning. Daarnaast worden de rol van NHG en de overheid beschreven, de beheersingsmaatregelen om dit probleem op te lossen en de methodiek om de borgtochtprovisie van NHG te berekenen. Het toetsingskader bevat – afgezien van de aanpassing in de provisie-

methodiek - geen wijzigingen ten opzichte van de huidige werking van onderhavige achterborgstelling.²

De in 2024 verwachte impact op het garantievermogen

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het 'Beleid inzake solvabiliteit en liquiditeit'. In juni 2024 schatte de actuaris van NHG op basis van risico-modellen de kans, dat er tot en met 2034 op enig moment een beroep gedaan zal worden op de achtervang, op nihil. We verwijzen hiervoor naar [paragraaf 4.6.3](#) van de jaarrekening. In de Liquiditeitsprognose 2024-2029 staat dat in de genoemde periode naar verwachting géén beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomst.

Kortom, door de huidige hoogte van het fondsvermogen zijn wij in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. De Raad van Bestuur beslist over de hoogte van de borgtochtprovisie, maar heeft goedkeuring nodig van de RvC en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. NHG vraagt ieder jaar advies aan een actuarieel bureau, aangewezen door de RvC. Ortec Finance adviseert ons aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Voor de modellering maakt de actuaris gebruik van historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaris gebruik van macrocijfers, zoals de ontwikkeling van woningwaardes, loon- en prijsinflatie, rentetarieven en werkloosheid. Deze cijfers zijn afkomstig van externe bronnen zoals publicaties van het Centraal Planbureau en omvatten ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen.

¹ Zie Kamerbrief over aanpassingen NHG per 2025: [Kamerstuk - Rijksoverheid.nl](#)

² Zie Toetsingskader Risicoregelingen Rijksoverheid: [Rapport - Rijksoverheid.nl](#)

Aan de hand van het scenario-analysemodel berekent de actuaris de verwachte jaarlijkse verliezen op basis van zowel bestaande garanties als de te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast worden zowel de risicodekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99% zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan NHG conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de 10.000 scenario's gebaseerd op het basisscenario, gebruikt de actuaris ook stress scenario's om te bepalen of, en zo ja in welke gevallen, NHG gebruik moet maken van de achtervang.

De borgtochtprovisie

In het jaar 2024 was de borgtochtprovisie 0,6%, waarvan 0,3% aan het Rijk wordt afgedragen en 0,3% voor NHG resteert. Per 1 januari 2025 bedraagt de provisie 0,4% (en afdracht 0,2%). De methodiek is voor 5 jaar vastgesteld, tenzij de actuaris een hogere theoretische provisie berekent die buiten de bandbreedte valt van + of – 0,2%. Dan gaan wij in gesprek met de ministeries of aanpassing van de borgtochtprovisie gewenst is.

Nieuwe actuaris vanaf 2026

Vanaf 2025 is Milliman aangesteld als nieuwe actuaris van NHG, in plaats van Ortec Finance. In 2025 zullen beide organisaties de actuariële analyses uitvoeren om een soepele overgang te verzekeren en hoogwaardige analyses voor 2026 te garanderen.

Beleggingsbeleid

In 2024 is een nieuw beleggingsstatuut, goedgekeurd door de minister, van kracht geworden waarna het beleggingsbeleid is aangepast. Verder hebben wij nieuwe beleggingsrichtlijnen voor de vermogensbeheerders geïmplementeerd, wat meer mogelijkheden biedt voor de verdere verduurzaming van de beleggingsportefeuille. De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan twee gespecialiseerde vermogensbeheerders en sluit aan op het beleggingsstatuut.

De minimale rating van duurzame obligaties waarin wordt belegd, is in 2024 aangepast naar Baa3 (Moody's) of BBB- (Standard & Poor's en/of Fitch). Dit geldt alleen bij een resterende maximale looptijd bij aankoop van vier jaar. Voor andere obligaties blijft de minimale rating A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). NHG belegt daarnaast minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de drie ratings of de laagste van twee ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat NHG in lijn met de maatschappelijke positie van NHG rekening houdt met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. De vermogensbeheerders houden rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. Omdat NHG een passief beleggingsbeleid heeft in de vorm van buy & maintain worden obligaties tot de afloopdatum aangehouden. Hierdoor zal de verduurzaming van de beleggingsportefeuille geleidelijk gaan. We hebben in de nieuwe beleggingsrichtlijn opgenomen dat de vermogensbeheerders van de her te beleggen gelden minimaal 40% moeten investeren in duurzame obligaties. Als doelstelling is opgenomen dat eind 2026 ten minste 25% van de portefeuille is belegd in duurzame obligaties. Deze doelstelling evalueren we jaarlijks en wordt in de toekomst verhoogd gegeven de huidige realisatie. De onderstaande tabel toont de jaarlijkse ontwikkeling van het percentage duurzame obligaties.

Jaar	Percentage duurzame obligaties
2022	10,9%
2023	16,0%
2024	24,4%

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer en BNP Paribas is aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken beleggingsrichtlijnen moeten opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een beleggingscommissie ingericht die de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian evalueert.

Het beleggingsbeleid van NHG bepaalt dat naast de periodieke evaluaties van de vermogensbeheerders eens per vijf jaar offertes worden opgevraagd. In dit kader is in 2024 een uitgebreid selectietraject via een RFP uitgevoerd bij diverse vermogensbeheerders.

De uitkomst hiervan was dat vanaf 2025 het deel van het vermogensbeheer dat a.s.r. uitvoerde is overgedragen aan Candriam en dat de afspraken met Robeco zijn herzien. Voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2024 zie [paragraaf 4.7](#) en [paragraaf 4.8](#) van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

NHG streeft naar verliesbeperking bij gedwongen woningverkoop door waar mogelijk veilingverkoop te vermijden en een hoge opbrengst bij onderhandse verkoop te realiseren. Dit beleid maakt deel uit van risicobeheer om risico's voor NHG en de overheid beheersbaar te houden. Fraudepreventie is cruciaal, en we werken hiervoor samen met geldverstrekkers, gemeenten en brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. Ook het voorkomen en aanpakken van strategisch gedrag heeft prioriteit.

Niet financiële risico's

NHG heeft een Risk Control Framework (RCF) waarin de niet-financiële risico's, controle doelstellingen en beheersmaatregelen binnen de primaire processen zijn vastgelegd. We voeren systematisch en periodiek controles uit op de opzet, het bestaan en werking van deze maatregelen. Jaarlijks publiceren we een ISAE 3402 Type 2 Assurance-rapport waarbij een externe accountant



onafhankelijk de operationele werking test van de interne controles. Dit Assurance-rapport is beschikbaar voor alle stakeholders en biedt inzicht in procesinrichtingen en de beoogde beheersdoelstellingen.

Integriteit en Compliance

Gedragcode

De NHG gedragscode geeft NHG medewerkers duidelijke richtlijnen over gewenst en ongewenst gedrag. De gedragscode bevat principes, zoals het belang van ethisch, integer en compliant handelen, onder andere fraude en naleving van interne en externe wetgeving, die alle medewerkers moeten volgen bij hun werkzaamheden. De principes weerspiegelen de cultuur van openheid, respect en kwaliteit die NHG wil behouden. Aan alle medewerkers en alle leden van de RvC wordt jaarlijks gevraagd te verklaren dat zij zich aan de gedragscode hebben gehouden.

In 2024 heeft 92% van de medewerkers (2023: 90%) en alle commissarissen aangegeven te hebben gehandeld volgens de gedragscode (peildatum 24/01/2025).

Intern meldpunt en de vertrouwenspersoon

NHG bevordert een cultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden en positief gedrag stimuleren. Bij ongewenst of niet integer gedrag kunnen medewerkers melding maken bij de vertrouwenspersoon of de compliance officer. In 2024 zijn er drie meldingen geweest van ongewenst gedrag, zoals pesten, discriminatie, (seksuele) intimidatie of andere integriteitskwetsies. Voor het eerst in jaren zijn de vertrouwenspersonen geconsulteerd. Mogelijk dat de drempel voor collega's verlaagd is met de komst van de interne contactvertrouwenspersoon. De vertrouwenspersoon bespreekt dergelijke zaken indien nodig met het bestuur en de compliance officer. Indien vereist, kunnen disciplinaire maatregelen worden genomen of organisatorische aanpassingen worden doorgevoerd om de situatie structureel te verbeteren. Dit was in 2024 niet nodig. Ook is er het afgelopen jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vertrouwelijke integriteitsmeldingen te doen volgens de regeling incidenten en ongewenst gedrag.

Naleving wet- en regelgeving

NHG zorgt altijd voor naleving van wet- en regelgeving met hulp van een compliance officer. Dit wordt onder andere bereikt door tweejaarlijks een SIRA (Systematische Integriteits Risico Analyse) uit te voeren. Binnen onze risicomanagementtool (Fully in Control) hebben we binnen het domein Compliance een tiental risico's opgenomen expliciet gericht op fraude en frauduleuze handelingen. Bij ieder risico zijn een of meerdere beheersingsmaatregelen opgenomen om het risico op fraude te voorkomen en of te mitigeren. De controle hierop is opgenomen in ons overzicht 2e en 3e lijnscontroles, dit wordt jaarlijks besproken in de Auditcommissie.

Security

NHG hanteert de 'Good Practice Informatiebeveiliging' van De Nederlandsche Bank als framework voor security. Security is ingericht als cyclisch proces (plan-do-check-act). Evaluaties, (trend)rapportages over dreigingen en nieuwe ontwikkelingen, vormen de input voor aanpassingen in het beleid en het treffen van nieuwe beveiligingsmaatregelen. Daarbij worden maatregelen op basis van het risico geprioriteerd. De belangrijkste ontwikkelingen in 2024 waren:

- We hebben functionaliteit ontwikkeld waarmee garantiemeldingen off-site worden opgeslagen zodat deze bij het terugzetten van een back-up hersteld kunnen worden.
- Voor de ISAE-audit in 2025 en 2026 is een roadmap opgesteld. De controles voor 2025 zijn beschreven en hierop is een interne proefaudit uitgevoerd.
- Op één na zijn alle aanbevelingen uit het onderzoek van cybersecurity dienstverlener Northwave opgevolgd wat heeft geleid tot een beter Continuïteitsplan met daarin crisisplannen voor het Incident Respons Team en het Crisis Management Team.
- In reactie op de 'Verordening digitale operationele weerbaarheid voor de financiële sector' (DORA) hebben we documenten opgesteld om noodzakelijke afspraken tussen NHG en de geldverstrekkers vast te leggen. Daarnaast is een 'Weerbaarheid en security statement' opgesteld waarin we uitleggen hoe NHG omgaat met security, privacy en weerbaarheid.
- We hebben een 'Strategie voor Digitale Operationele Weerbaarheid' opgesteld, inclusief een ICT Risk Charter.
- De laptops van medewerkers zijn strikter geconfigureerd en laptops die niet door NHG worden uitgegeven kunnen niet meer inloggen op onze omgeving.
- Het verkeer naar het portaal van NHG wordt gelogd en gemonitord, waarbij afwijkingen leiden tot een melding aan het verantwoordelijke team.
- Updates voor collega's worden verspreid via het forum en door middel van intranetberichten.
- Naast Mendix zijn ook AFAS, het Datawarehouse en de laptops onderworpen aan een security-scan. Op enkele laag-risico bevindingen na, zijn alle bevindingen opgelost.

Privacy

NHG verwerkt regelmatig gevoelige persoonsgegevens van consumenten en medewerkers. Om hun privacy te beschermen gebruiken we sinds begin 2024 de privacy management tool Privacy Nexus. Als raamwerk om privacy te borgen, gebruikt NHG het erkende 'Nymity Privacy Management Accountability Framework'.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2024 waren:

- In 2024 heeft 97% van de NHG-medewerkers de verplichte privacy e-learning afgerond.
- Het aantal geregistreerde datalekken steeg van 2 naar 9 wat als positief wordt gezien omdat het wijst op een cultuur waarin medewerkers zich vrij voelen om deze incidenten te melden.
- De NHG AI-werkgroep heeft privacy- en AI-risico's van Microsoft Copilot geanalyseerd. Na positief advies van de OR en vaststelling van mitigerende maatregelen hebben we besloten om Microsoft Copilot gefaseerd uit te rollen met goede voorlichting en training.
- Persoonsgegevens in het Data Warehouse zijn diepgaand geanalyseerd. Het management heeft een voorstel voor bewaartermijnen ontvangen.

Toezicht op het risicomanagement

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het risicomanagement. Als onderdeel hiervan is een aparte Auditcommissie ingesteld. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de interne beheersing, waaronder interne controle en externe accountantscontrole.

IN CONTROL STATEMENT

De Raad van Bestuur van NHG is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicomanagement- en controlemaatregelen binnen de stichting. De risicomanagement- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving.

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2024 de risicomanagement- 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 Risk, Legal & Compliance. De transparante uitvoering van en de communicatie over de processen is gerealiseerd door de implementatie van het ISAE 3402 raamwerk. Het stelsel van risicomanagement- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De Raad van Bestuur 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.

Utrecht, 27 mei 2025

C.M.E. Muters, voorzitter Raad van Bestuur NHG,
R.E. van der Linde, bestuurder.

2 DUURZAAMHEIDS- RAPPORTAGE

2.1 INTRODUCTIE: DUURZAAMHEID BIJ NHG

2.1.1 Onze benadering van duurzaamheid

NHG wil op duurzame wijze lange termijn waarde creëren. We vervullen een maatschappelijke rol in de woningmarkt, waarbij duurzaamheid al enkele jaren een belangrijk thema is binnen onze organisatie en strategie. Vanuit het belang van de consument zetten wij ons in voor een toegankelijke koopwoningmarkt, zoals beschreven in het bestuursverslag.

2.1.2 Onze verslaggeving over duurzaamheid

NHG heeft zichzelf vanuit de eigen strategie en als maatschappelijk betrokken organisatie de doelstelling opgelegd om eind 2024 helemaal klaar te zijn om over 2025 vrijwillig te rapporteren volgens de nieuwe Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) richtlijnen. Wij verbeteren jaarlijks onze duurzaamheidsverslaggeving. Vorig jaar begonnen we met een hoofdstuk volgens de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Dit jaar volgen we de ESRS-structuur meer en kunnen we uitgebreider rapporteren over materiële onderwerpen.

Het jaar 2024 bracht de invoering van de ESRS met zich mee, zoals geïntroduceerd door de Europese CSRD. Deze richtlijn moet nog worden omgezet in Nederlandse wetgeving en tegelijkertijd zijn er onlangs vanuit de Europese Commissie wijzigingen voorgesteld voor duurzaamheidsverslaggeving met als doel verlichting van rapportage (Simplification Omnibus voorstel). NHG doet op vrijwillige basis verslag van haar duurzaamheidsbeleid en -prestaties, en ook de ESRS-structuur en bijbehorende rapportage-eisen passen wij hiermee vrijwillig toe.

De CSRD-structuur helpt bij het verder ontwikkelen van datagedreven werken door een continue link te leggen tussen materiële duurzaamheidsthema's voor NHG, impact, risico's of kansen, en vervolgens ons beleid, acties, doelen en prestaties. Wij volgen de laatste wijzigingen rondom CSRD op de voet om deze te vertalen naar duurzaamheidsverslaggeving die relevant zal zijn voor onszelf en onze stakeholders.

2.1.3 Hoe ons duurzaamheidsverslag te lezen

Ons duurzaamheidsverslag is ingedeeld volgens de vier algemene secties in de ESRS: 'Algemene toelichtingen', 'Milieu en Klimaat (Environment)', 'Sociaal', en 'Governance'. De meeste rapportagevereisten vanuit de ESRS staan in deze secties. Echter, sommige vereisten, zoals rondom de strategie, staan vermeld in het bestuursverslag, waarnaar dan verwezen wordt. Daarnaast beschrijven we per duurzaamheidsthema -waar relevant- ons beleid, onze acties, doelstellingen en behaalde resultaten.

Maatschappelijke missie: toegankelijkheid van financiering, betaalbaarheid voor klant		Beleid organisatie en cultuur in jaarverslag		Eerste stappen CSRD in jaarverslag		Rapportage van huidig beleid conform CSRD		CSRD beleid en doelstellingen, prestatie en implementatie	
VANAF OPRICHTING	2017	2018	2022	2022	2023	2023	2024	2024	DOEL EIND 2024
	Verduurzaming woningen in jaarverslag		Eerste materialiteits-analyse uitgevoerd		Dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd		Alignment laatste CSRD vereisten		CSRD gereed

De CSRD is door de European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) uitgewerkt in duurzaamheidsrapportage standaarden en vereisten, die de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) worden genoemd. Voor de duurzaamheidsverslaggeving over 2024 van NHG vormen de meest recente ESRS van juli 2023 de basis.

2024: 95% rapportage vervuld
2025: rekening houden met wijzigingen vanuit Omnibus

2.2 ALGEMENE TOELICHTINGEN

2.2.1 Basis voor duurzaamheidsrapportage

- Het duurzaamheidsverslag gaat over NHG en volgt de (ESRS) rapportage-eisen die op dit moment gelden en waar NHG vrijwillig aan wil voldoen. Met de voorgestelde wijzigingen vanuit de Omnibus houden wij de vinger aan de pols wanneer en welke rapportagevereisten voor NHG gaan gelden en relevant zijn.
- Als scope van de rapportage worden de activiteiten toegelicht, die NHG zelf onderneemt of risico's en kansen die als materieel of informatief voor NHG zelf zijn aangemerkt. In de up- en downstream waardeketen werkt NHG wel intensief samen met haar ketenpartners.
- Een voorbeeld hiervan is het verduurzamen van woningen of op risicogebied de mogelijke impact van klimaatrisico's op woningen en woningbezitters. Primair liggen deze onderwerpen en risico's in de waardeketen bij de geldverstrekkers, waarbij eventuele restrisico's en verliesdeclaraties bij NHG komen. Maar omdat we onze rol als maatschappelijke organisatie en betrokken ketenpartner serieus nemen, worden deze onderwerpen ook steeds meer meegenomen in de duurzaamheidsrapportage en de bedrijfsbrede strategie.
- Governance is een onderdeel van de duurzaamheidsrapportage. De rol van bestuurlijke, management- en toezichthoudende organen is uiteengezet in het aparte hoofdstuk Bestuur en Governance.

2.2.2 Governance van duurzaamheid

In dit jaarverslag leggen wij in [paragraaf 1.10](#) uit welke organen binnen onze organisatie risico's managen, besturen of hierop toezien. Het thema duurzaamheid is integraal onderdeel van onze bestaande risico management framework, -cyclus en governance vanuit de Risk Committee.

Periodiek worden duurzaamheidsonderwerpen besproken met het bestuur en management, Auditcommissie en RvC, zowel vanuit een risicoperspectief als mogelijke strategische kansen voor NHG. Omdat duurzaamheid integraal verbonden is met onze strategische pijlers vinden wij het belangrijk om het op dezelfde manier te bespreken, te managen en monitoren op beleid, doelen,

acties en resultaten. In 2024 zijn onder meer de activiteiten rondom de verduurzaming van woningen, verduurzamen van de beleggingsportefeuille en inclusiviteit besproken.

Bij NHG wordt er geen variabele of prestatie-gebaseerde beloning gehanteerd en hiermee dus ook niet voor prestaties op het gebied van duurzaamheid.

Wij erkennen het belang van het uitvoeren van due diligence op milieu- en sociale impact, inclusief mensenrechten, binnen onze waardeketen. Due diligence is een doorlopend proces dat reageert op mogelijke veranderingen en vormt belangrijke input voor onze strategie, bedrijfsmodel, activiteiten, en zakelijke relaties. Ons due diligence-proces omvat een voortdurende analyse van de werkelijke en potentiële impact van onze bedrijfsactiviteiten op mensen of het milieu door middel van consultaties met betrokken belanghebbenden, feedbackmechanismen en deskresearches op openbaar beschikbare informatie. De uitkomst van ons due diligence-proces is opgenomen in onze dubbele materialiteitsbeoordeling.

Impact, risico en kansen van duurzaamheidsthema's

De CSRD richt zich op dubbele materialiteit. Enerzijds impact materialiteit, wat gaat over de materiële daadwerkelijke of potentiële, positieve of negatieve impacts van NHG op mens of milieu op korte, middellange en lange termijn duurzaamheidsthema's. Anderzijds financiële materialiteit, wat gaat over risico's en kansen van buitenaf die (kunnen) resulteren in materiële financiële gevolgen voor NHG op de korte, middellange en lange termijn.

Een gedetailleerde beschrijving van onze bedrijfsvoering en strategie is te vinden in de [paragrafen 1.2 t/m 1.6](#). De basis van NHG met haar garantie en borgstelling, en de strategische pijlers Betaalbaar thuis, Duurzaam thuis en Thuis blijven wonen, zijn hiermee sterk verbonden met het thema duurzaamheid. In het schema [Uitkomst DMA proces: materiële en informatieve duurzaamheidsthema's voor NHG](#) wordt aangegeven hoe materieel en eerder informatief bevonden duurzaamheidsthema's zich verhouden tot onze bedrijfsvoering en strategische activiteiten.

Onze positie in de woningmarkt en woningfinanciering maakt het cruciaal om met stakeholders te verbinden. We houden continu rekening met hun belangen en standpunten om de werking en samenwerking van onze organisatie te verbeteren, zoals vastgelegd in onze NHG Governance Code. Hierin staan twee principes voor stakeholderbetrokkenheid en het monitoren van duurzaamheid: 1. Het bestuur overlegt en onderhoudt contact met belanghebbenden. 2. Belanghebbenden worden betrokken bij de ontwikkeling van onze organisatie en diensten. Meer informatie hierover vindt u in onze NHG Governance Code.

In 2022 hebben wij de eerste stappen gezet voor een materialiteitsanalyse, waar in 2023 een vervolg aan gegeven is. Het doel hiervan is om materiële duurzaamheidsthema's voor NHG te bepalen: thema's die impact hebben op NHG, of waarop NHG impact heeft. Het uitvoeren van een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) staat hierin centraal. In het duurzaamheidsverslag van 2023 hebben we uitvoerig het proces van de DMA en de validatie daarvan toegelicht. De drempelwaarde die wordt gebruikt om de financiële materialiteit voor de CSRD rapportage te bepalen, is afgestemd op de materialiteit die wordt gebruikt voor de controle van de jaarrekening. Voor NHG is dit 0,7% van het garantievermogen (€ 12 miljoen).

Voor het verslag van dit jaar hebben we vastgehouden aan de uitkomsten van de DMA die in 2023 is uitgevoerd omdat er in de tussentijd geen materiële veranderingen bij NHG of in de markt zijn geïdentificeerd.

In 2025 gaan we onze DMA herijken op basis van de jaar- en duurzaamheidsverslagen 2024 van onze ketenpartners en onze eigen ervaringen met onze duurzaamheidsactiviteiten.

DMA PROCES IN VIER STAPPEN



Op de volgende pagina staat de uitkomst van de eerder uitgevoerde DMA met de materieel en informatief bevonden thema's. Hierbij moeten de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- Voorheen in ESRS konden thema's materieel, informatief of niet-materieel worden gescored. Dit is momenteel aangepast naar alleen materieel of niet-materieel. Aangezien we de DMA in 2023 hebben uitgevoerd houden we voor nu het begrip informatief aan.
- Er zijn minimale financiële risico's of negatieve gevolgen geïdentificeerd, wat betekent dat duurzaamheidsthema's voor NHG vanuit positieve impact en/of kansen worden benaderd.

In [bijlage 1](#) staat een overzicht van alle rapportage-eisen in het duurzaamheidsverslag van dit jaar.

2.2.3 **Beleid, acties, maatstaven en doelen van duurzaamheidsthema's**

Wij verbeteren ons voortdurend in datagedreven werken door doelen te stellen en periodiek de voortgang te meten en bij te sturen. Beleid en acties om onze materiële duurzaamheidsthema's te managen worden uitgelegd in de betreffende Milieu, Sociaal en Governance paragrafen. In het algemeen hebben we beleid en acties voor alle materiële onderwerpen. Hieronder geven we een samenvatting van onze duurzaamheidsthema's met maatstaven en doelen.

UITKOMST DMA PROCES: MATERIËLE EN INFORMATIEVE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S VOOR NHG

	Materiële thema's	Impact materialiteit		Financiële materialiteit		Eerdere uitleg bij Dubbele Materialiteitsanalyse (DMA)
		Positief	Negatief	Kans	Risico	
	S1: Eigen personeel Arbeidsvoorwaarden	●●●	○○○	○○○	●○○	Hoge positieve impact: AVR, werkuren, salarissen en health & safety. Minimale risico's in uitval en uitstroom
	S1: Eigen personeel Gelijke behandeling en kansen	●●●	○○○	●○○	○○○	Hoge positieve impact: gelijkheid en inclusiviteit, en loopbaan- en ontwikkelingsmogelijkheden
	S4: Cons. & Eindgebruiker Impact op informatie	●●●	○○○	○○○	○○○	Hoge positieve impact: door goed informeren van consumenten, continue dialoog en cocreatie met geldverstrekkers en bescherming van privacy
	S4: Cons. & Eindgebruiker Sociale inclusie	●●●	○○○	●○○	○○○	Hoge positieve impact: betrokkenheid vroegsignalering problemen, en toegang tot de woningmarkt voor diverse groepen consumenten
	G1: Zakelijk gedrag Bedrijfscultuur	●●●	○○○	○○○	○○○	Medium tot hoge positieve impact: beleid en activiteiten op cultuur, politieke dialoog (rollen in aanjagen en agenderen) en contact met ketenpartners rol
	G1: Zakelijk gedrag Klokkenluiders	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Relatiebeheer leveranciers	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Verhouding politiek & lobbyactiviteiten	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Corruptie & omkoping	●●○	○○○	○○○	○○○	
	Informatieve thema's					
	E1: Klimaatverandering Klimaatadaptatie	○○○	○○○	○○○	○○○	Informatief gescored omdat de impact van initiatieven van NHG indirect zijn (zoals informatief rondom verstevigingen tegen verzakkingen woningen) en enkel op zeer specifieke plekken benodigd
	E1: Klimaatverandering Klimaatmitigatie	●●○	○○○	○○○	○○○	Geringe eigen emissies door bedrijfsvoering. Woningen behoren niet tot scope 3 van NHG, maar NHG wel degelijk indirecte impact en connectie strategische prioriteit in verduurzamen van woningen
	S4: Werknemers in keten Arbeidsvoorwaarden	●○○	○○○	○○○	○○○	NHG heeft ketenpartners waar thema's arbeidsvoorwaarden en gelijke behandeling & kansen voor hun werknemers relevant zijn

2.3 MILIEU EN KLIMAAT INFORMATIE

De milieu- en klimaatgerelateerde onderwerpen voor NHG zijn:

- Klimaatverandering: verduurzaming van woningen
- Klimaatverandering: klimaatrisico's en woningen
- Verduurzaming van eigen beleggingsportefeuille
- Eigen energieconsumptie en uitstoot

Eerder is aangegeven, dat deze thema's vanuit de materialiteitsanalyse geen materiële negatieve impact vanuit NHG, of financiële risico's voor NHG kennen. Die kunnen er overigens in de keten wel zijn (zoals klimaatrisico's en woningen), maar gelden voor de eigen operatie van NHG niet. In deze paragraaf gaan we alleen dieper in op het onderwerp Eigen energieconsumptie en uitstoot. Verduurzaming van woningen staan uitgelegd bij de strategische pijler Duurzaam Thuis in het bestuursverslag. Verduurzaming van de beleggingsportefeuille staat met beleid, doelen en prestatiemetingen is te vinden in [paragraaf 1.10.1](#).

We hebben nog geen doelen voor energieverbruik en uitstoot vastgesteld. Eerst willen we onze huidige uitstoot volledig in kaart brengen voordat we doelstellingen, beleid en metingen opstellen.

Voor de uiteenzetting van scope 1,2,3 en totale GHG emissies is het belangrijk om uit te leggen hoe NHG kijkt naar de uitstoot van woningen. NHG draagt geen kosten of investeringen voor een individuele woning en is daarom niet verantwoordelijk voor emissies van een woning met een hypotheekgarantie. Geldverstrekkers zijn de directe investeerders van woningeigenaren en dus verantwoordelijk is voor de emissies van woningen. Dit komt terug in hun CSRD rapportage onder Scope 3 categorie 15: investeringen. Hoewel NHG niet verantwoordelijk is voor deze emissies, nemen wij als maatschappelijke organisatie en ketenpartner klimaatverandering in relatie tot woningen zeer serieus. Dit is een belangrijke pijler in de strategie van NHG.

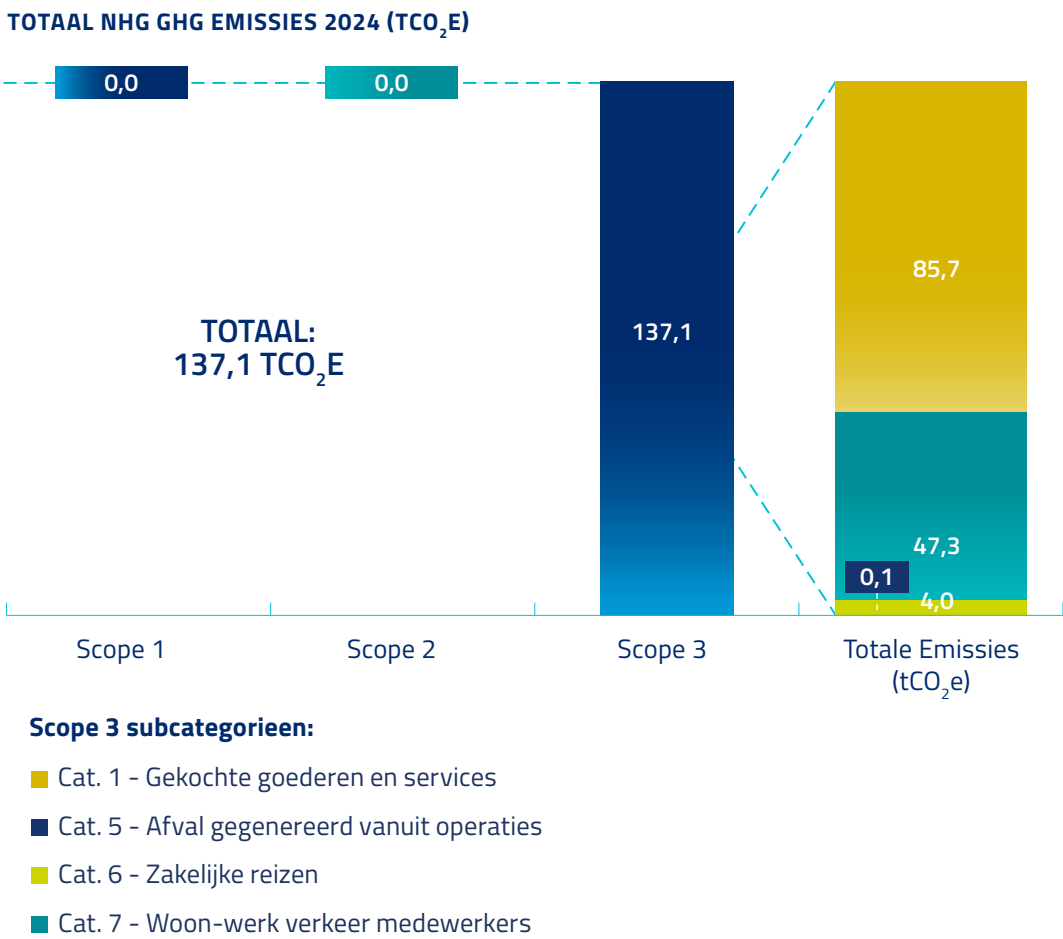
Onze energieconsumptie en emissies lichten we hieronder toe.

Energieconsumptie en -mix

Het energieverbruik van de kantoorruimte van NHG was in 2024 53,4 MWh. Dit was in 2021 (coronajaar) 27,25 MWh, in 2022 55,86 MWh en in 2023 66,5 MWh.

2.3.1 Scope 1,2,3 en totale GHG emissies

De emissies van NHG worden grotendeels gekenmerkt door Scope 3: 53,7% (2023: 67,7%) gerelateerd aan gekochte goederen en services.



BELANGRIJKSTE PUNTEN:

SCOPE
1

Emissies zijn vastgesteld tot nul voor NHG

- NHG is een dienstverlenende organisatie met geen gerapporteerd aardgasverbruik en geen eigen voertuigen voor transport van producten. Hierdoor worden geen emissies van NHG geclassificeerd onder Scope 1 emissies.

SCOPE
2

Emissies zijn nul door inkoop van hernieuwbare energiecertificaten

- De energieconsumptie van het NHG kantoor bedroeg in 2024 53.404 KWh (2023: 66.625) en zou bijdragen in 22,5 tCO₂ eq (2023: 28,0) als geen hernieuwbare energie was ingekocht.
- Inkoop van hernieuwbare energie zorgt voor vermindering van Scope 2 emissies, maar deze certificaten moeten elk jaar worden gekocht om binnen de huidige Scope 2 emissieniveaus te blijven.

SCOPE
3

Vertegenwoordigt de meerderheid van emissies van NHG

- De twee grootste bronnen van emissies zijn de producten en diensten die NHG aankoopt zoals IT-apparatuur en kantoorartikelen (Categorie 1- gekochte goederen en services) en de emissies die gegenereerd worden door woon-werkverkeer (Categorie 7). Deze twee categorieën vertegenwoordigen 83,3% (2023: 86,9%) van de totale emissies van NHG.
- Om deze emissies te reduceren, kan NHG onderzoeken om leveranciers te gebruiken met verbeterde emissiefactoren (bijvoorbeeld efficiëntere productie processen c.q. minder emissie-intensieve processen) en continu bepalen hoe medewerkers verder geholpen kunnen worden in het gebruik van openbaar vervoer, elektrische voertuigen etc.

Scope 2 emissie

De bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies waren in 2024 22,5 (2023: 28,0) CO₂ -eq.

Scope 3 emissie

In onderstaande tabel worden de scope-3 emissies weergegeven van de relevante categorieën voor NHG.

Categorie	Emissie in ton CO ₂ -EQ
 1. Gekochte goederen en diensten	85,7
 5. Afval geproduceerd bij activiteiten	0,1
 6. Zakelijk reisverkeer	4,0
 7. Woon-werk verkeer werknemers	47,3
Totaal	137,1

Het totaal van de scope-2 en scope-3 emissies waren in 2024 bij NHG 159,6 (2023: 256,1) ton CO₂ -eq. De totale broeikasgasemissies gebaseerd op de locatiegebaseerde methode bedragen 0,0000018 (2023: 0,0000041) ton CO₂ -eq per euro netto opbrengst. Op basis van de marktgebaseerde methode bedragen de totale broeikasgasemissies 0,0000015 (2023: 0,0000037) ton CO₂ -eq per euro netto opbrengst.

2.4 SOCIALE INFORMATIE

In deze paragraaf behandelen we de sociale duurzaamheidsthema's uit onze DMA. Sociale duurzaamheid is nauw verbonden met onze verantwoordelijkheid voor medewerkers, consumenten, ketenpartners en de maatschappij. Onze medewerkers maken het verschil. Daarom hechten wij enorm belang aan een werkomgeving die persoonlijke ontwikkeling, werkgeluk en welzijn, en gelijkheid bevordert.

Per onderwerp beschrijven wij het beleid en de acties in 2024. Doelen en maatstaven vermelden we bij Eigen personeel.

NHG voert geen activiteiten uit met risico's op gedwongen, verplichte of kinderarbeid. Alle activiteiten vinden alleen plaats binnen Nederland waar mensenrechten zijn beschermd door nationale wetten en internationale verdragen. Daarom zijn er geen rapportages over deze aspecten opgenomen.

Ook in 2024 werd NHG onderscheiden met het label World-class Workplace ([zie paragraaf 1.8](#)).



Arbeidsvoorwaarden en -omstandigheden

Goed werkgeverschap vraagt om passende arbeidsvoorwaarden. NHG maakt geen gebruik van een CAO, maar heeft een eigen arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) waar alle medewerkers onder vallen en waarin alle werknemers premies voor verzekeringen afdragen zoals geregeld in de Nederlandse wet.

De arbeidsvoorwaarden, inclusief lonen worden iedere drie jaar gebenchmarkt met relevante peers (BV Nederland, CAO het Rijk, CAO Banken en de drie grootbanken en vanaf 2024 ook de non-profit sector). We willen de lonen zoveel mogelijk in de pas laten lopen met deze peers zodat een goede en concurrerende positie op de arbeidsmarkt behouden blijft. Zo is in 2024 een structurele verhoging van de salaristabel van 7,25% tot stand gekomen. Wijzigingen in de arbeidswetgeving worden meegenomen bij aanpassingen van de AVR, en na instemming van de OR geïmplementeerd.

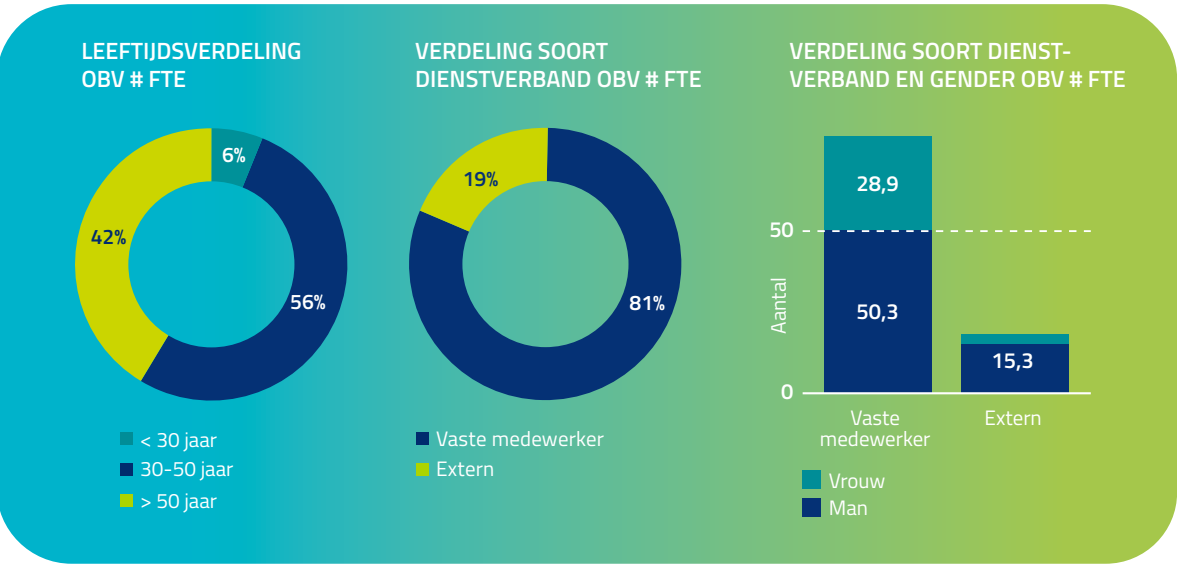
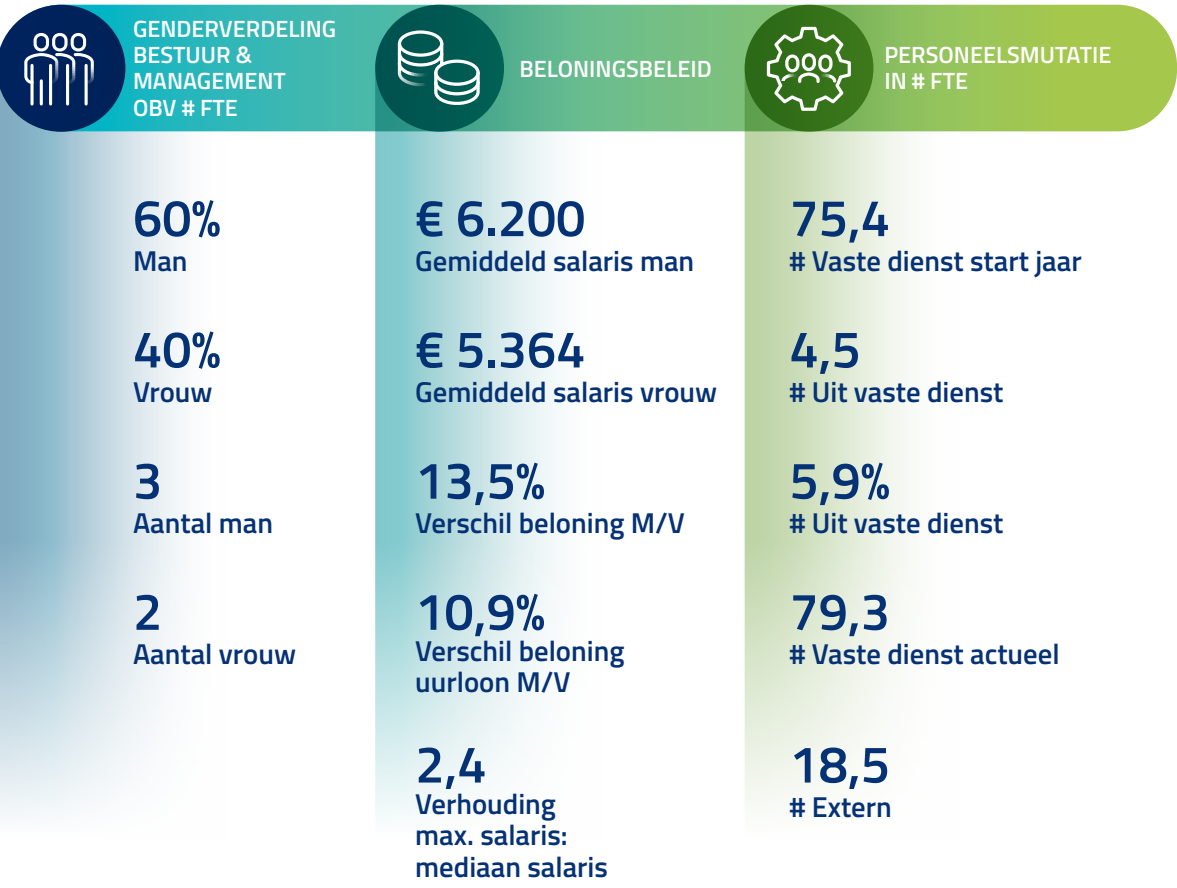
In 2024 is veel aandacht besteed aan het onderwerp pensioen wegens de Wet Toekomst Pensioenen. In samenwerking tussen werkgever en OR is een goede pensioenregeling voor huidige en nieuwe medewerkers gerealiseerd. We hebben diverse informatiesessies georganiseerd voor alle medewerkers.

Dialogo met medewerkers

Er zijn verschillende manieren en momenten waarop medewerkers kunnen bijdragen aan de organisatie door hun ideeën, meningen en zorgen te delen. Dit kan op zowel formele als informele manieren, en individueel of in teamverband. Zo geven we invulling aan het principe Medewerkers maken het verschil.

Door middel van jaar- en kwartaalplannen waarbij iedere medewerker wordt betrokken, hebben alle medewerkers invloed op de visie, strategie en plannen van de gehele organisatie. Tijdens deze sessies presenteren we plannen aan elkaar, geven we feedback en denken we mee. Bij deze sessies is de gehele organisatie aanwezig.

STUURINDICATOREN HR



Wij vinden het belangrijk om iedereen vroegtijdig te betrekken bij het creëren van de strategie en bij de verdere uitwerking van de jaar- en kwartaalplannen van de diverse teams. Bovendien vindt elke twee weken een forum plaats voor een gezamenlijke dialoog. Hier worden medewerkers geïnformeerd over actuele onderwerpen en is er de mogelijkheid om als team zelf een update te geven over specifieke onderwerpen.

Bij NHG is de ondernemingsraad (OR) een belangrijke gespreks- en sparringpartner van het bestuur. Het bestuur heeft op regelmatige basis overleggen met de OR.

Andere manieren zijn de Medewerkerstevredenheidsonderzoeken en Persoonlijke (ontwikkel)gesprekken tussen managers en medewerkers, waar er ruimte is voor feedback. Wij vinden het ook belangrijk dat er laagdrempelig en persoonlijk toegang mogelijk is voor gesprekken met HR-collega's. Tot slot vinden er informele overleggen plaats tussen OR en HR, en geeft de externe vertrouwenspersoon ook één keer per jaar een terugkoppeling.

Persoonlijke en professionele ontwikkeling

Persoonlijke en professionele ontwikkeling wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door twee keer per jaar een persoonlijk ontwikkelgesprek te voeren met de manager. Sinds oktober 2024 leggen we interne opleidingsuren vast.

In 2024 is er een nieuw beleid ontwikkeld voor loopbaanontwikkeling. Dit is afgestemd met de OR en opgenomen in de AVR. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van medewerkers en het benutten van ieders potentieel. Daarnaast is er een klankbordgroep van jong professionals NHG geïntroduceerd om te sparren met het bestuur en management en te werken aan de eigen ontwikkeling.

Het MT heeft maandelijks een teamontwikkelgesprek en daarnaast is er een MT-tweedaagse georganiseerd waarin de verschillende rollen van de leider zijn besproken, mede in relatie tot de cultuuraspecten resultaatgerichtheid en eigenaarschap.



Werkgeluk en gezonde organisatie

Betrokken en bevlogen medewerkers zijn essentieel voor een goed functionerende en presterende organisatie. Binnen NHG streven we ernaar dat medewerkers zich prettig voelen. Werkgeluk, vitaliteit en sociale veiligheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Ook dit jaar hebben wij een week van de vitaliteit georganiseerd met onder meer sportieve activiteiten, een gezondheidscheck en trainingen op het gebied van gezondheid. Medewerkers hebben daarnaast een jaarlijks vitaliteitsbudget, dat ze naar eigen inzicht kunnen besteden.

Welzijn houdt ook in dat medewerkers zich prettig voelen op de werkvloer. NHG biedt medewerkers diverse mogelijkheden om zich te melden wanneer dit niet zo is. Medewerkers kunnen naast de leidinggevende en HR terecht bij een interne vertrouwenscontactpersoon en een externe vertrouwenspersoon.

Het MedewerkersBelevingsOnderzoek (MBO) en de compacte versie, de Flits enquête, worden ieder jaar gebruikt om diverse inzichten van medewerkers te verzamelen met een focus op medewerkerstevredenheid. De resultaten hiervan worden gedeeld met iedereen en geanalyseerd en besproken door HR en MT.

2024 VOLGENS:

MEGAN ADAM
RECRUITER EN HR-ADVISEUR

"Ik vind het mooi dat wij bezig zijn met innovaties die belangrijk zijn voor de markt"



Ik ben in mei van afgelopen jaar begonnen bij NHG. Gedurende het jaar hebben we met ons nieuwe team heel veel HR-processen doorgelicht en geanalyseerd waar het beter kon. Ieder van ons heeft daar zijn unieke bijdrage in.

We kijken daarbij goed naar elkaars kwaliteiten en krachten om zo onze HR-zaken waar mogelijk te verbeteren en efficiënter te maken. Als recruiter heb ik zo samen met een aantal collega's het onboardingsbeleid herzien.

Hoogtepunt

Hoogtepunt was voor mij dat NHG opnieuw uitgeroepen werd tot World-class Workplace. Dat is toch een mooie prestatie die we met z'n allen neerzetten. [Lees verder](#)



Gelijkheid

NHG is ervan overtuigd dat onze medewerkers het verschil maken. Onze medewerkers hebben verschillende achtergronden en overtuigingen. NHG vindt het belangrijk dat we elkaar waarderen om wie we zijn en dat iedereen zichzelf kan zijn. Dit is een onderdeel van onze cultuur. In 2024 hebben wij een Diversiteit & Inclusie beleid opgesteld, dat is afgestemd met de OR.

NHG streeft naar een inclusieve, veilige en open werkomgeving, waar iedereen gerespecteerd en gewaardeerd wordt, gelijke kansen heeft en niemand zich buitengesloten voelt. We monitoren dit door de medewerkerstevredenheid te meten.

NHG streeft naar een divers personeelsbestand in alle opzichten. We geloven in de kracht van divers samengestelde teams en teamoverstijgende samenwerking. Idealiter hoeft de vraag of we wel een divers samengestelde organisatie zijn niet meer te worden gesteld. We erkennen echter dat dit niet vanzelf gaat en zullen daarom bewust beoordelen welke initiatieven in dit kader ondernomen kunnen worden.

In 2024 heeft HR een leergang opgezet voor MT en HR over inclusief werven. Deze training was met name gericht op het bewust worden van onbewuste vooroordelen.

MAATSTAVEN EN DOELEN EIGEN PERSONEEL





2.5 CONSUMENT EN EINDGEBRUIKER

De ESRS termen Consument en Eindgebruiker vragen vanuit de context van NHG en onze waardeketen nadere uitleg. Door onze positie bevinden we ons primair tussen de consument (mensen die een woningfinanciering zoeken) en geldverstrekker (de financiële instelling, die de hypotheek aanbiedt). Uiteraard hebben we in onze keten te maken met nog meer stakeholders. Maar voor het duurzaamheidsthema Consument en Eindgebruiker richten we ons primair op de mensen die een woningfinanciering met NHG zoeken en de geldverstrekker. Hierin hebben wij de onderwerpen *Transparante informatie* en *Sociale inclusie* als materieel bepaald.

Transparante informatie

Het goed informeren van consumenten vinden wij belangrijk evenals de continue communicatie met geldverstrekkers, of het nu gaat om veranderende Voorwaarden en normen, signalen en kansen die wij zien in de markt, of het aanjagen van veranderingen. Een ander belangrijk onderwerp binnen informatie is Privacy. Meer informatie over ons beleid en acties hierop staat in de paragraaf [Risicomanagement](#) van het bestuursverslag.

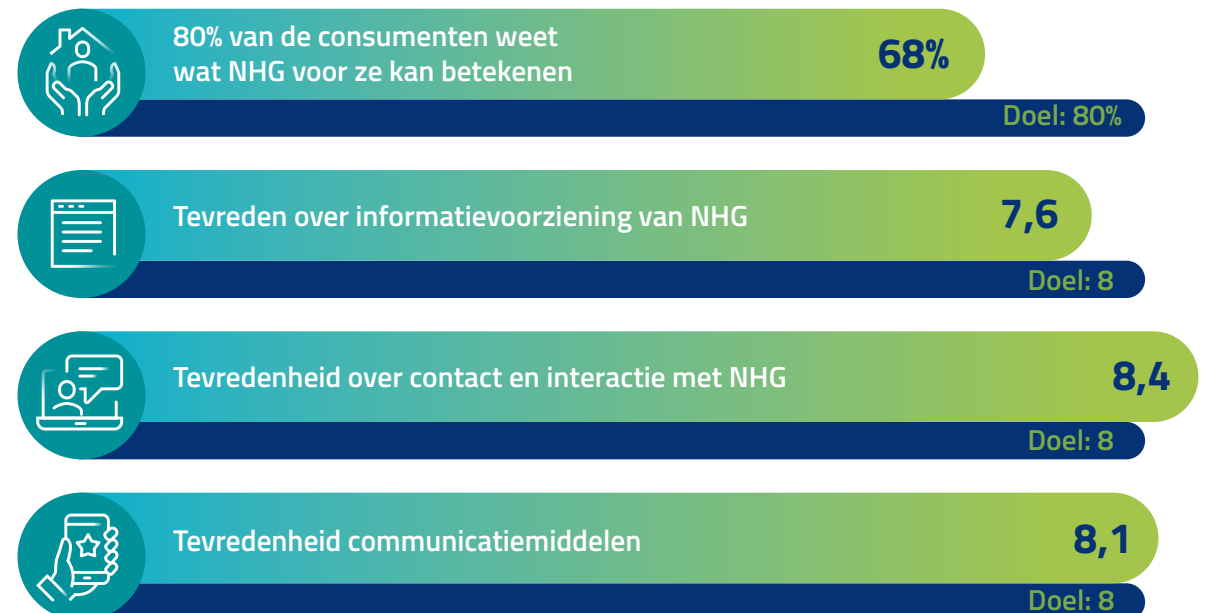
Sociale inclusie

NHG zet zich in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken. Ons kernproduct, de garantie, is bedoeld voor meer sociale inclusie in de koopwoningmarkt. Wij blijven dit verder ontwikkelen door specifiek te onderzoeken hoe de woningmarkt beter toegankelijk kan worden gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, senioren en flexwerkers. In het bestuursverslag is aangegeven hoe wij daarnaast onze activiteiten ook hebben uitgebreid naar vroegsignalisering van betalingsproblemen, woningbehoud, en het mogelijk maken van het verduurzamen van de eigen woning voor meer consumenten.

Maatstaven en doelen

In de strategie paragraaf van het bestuursverslag zijn de strategische pijlers uitgelegd met de KPI's die wij hierbij hanteren, ook op het gebied van sociale inclusie. Hieronder staan maatstaven en doelen, die wij gebruiken op klant- en ketenpartnertevredenheid.

MAATSTAVEN EN DOELEN KLANT- EN KETENPARTNERTEVREDENHEID



2.6 GOVERNANCE INFORMATIE

In deze paragraaf gaan wij dieper in op materieel bevonden onderwerpen op het gebied van bestuur, governance en zakelijk gedrag. In dit jaarverslag hebben we een apart hoofdstuk Governance & Bestuur toegevoegd, waarin wij onze besturingsstructuur uiteenzetten, met daarin de verslagen over 2024 van de diverse bestuursorganen.

De materieel bevonden governance onderwerpen zijn: Bedrijfscultuur, Klokkenluidersregeling, Relatiebeheer van leveranciers, Verhouding met politiek en lobbyactiviteiten en Corruptie & omkoping.

Zakelijk gedrag en cultuur

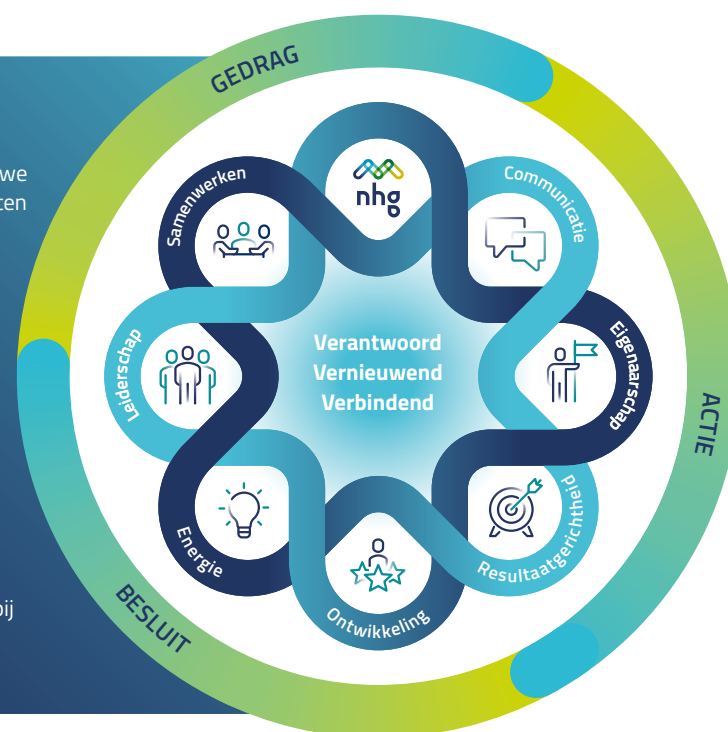
NHG ziet het als maatschappelijke plicht om professioneel, integer en transparant te handelen. Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke rol in de woningmarkt en ons handelen naar consumenten, leveranciers, ketenpartners en het maatschappelijk verkeer in het algemeen. Bovendien willen wij dat iedereen bij NHG met plezier en voldoening werkt.

Cultuur en kernwaarden

We handelen **verantwoord**: bij alles wat we doen, stellen we het maatschappelijk belang en het belang van consumenten met NHG centraal. We zorgen ervoor dat consumenten toegang hebben tot verantwoorde woonfinanciering. We helpen hen om hun woning te behouden of door een vangnet te bieden in situaties als het financieel tegenzit.

We zijn **vernieuwend**: We jagen vernieuwingen aan en inspireren anderen om hieraan mee te doen. We brengen nieuwe producten en diensten snel naar de markt om maatschappelijke uitdagingen in de woonfinancieringsmarkt op te lossen. We vieren successen en leren van onze fouten.

We zijn **verbindend**: We verbinden vanuit onze unieke, onafhankelijke positie. We brengen overheid, maatschappij en markt samen in het belang van de consument. We bundelen onze kennis en krachten en versterken elkaar.



Wij zijn ons ervan bewust dat onze cultuur een grote rol speelt in het bepalen van ons gedrag, acties en besluiten. In ons cultuurwiel hiernaast hebben wij onze kernwaarden en cultuuraspecten uiteengezet.

Ieder jaar richten wij ons specifiek op twee cultuuraspecten. In 2024 waren dit *samenwerken* en *resultaatgerichtheid* en is hier onder meer vanuit HR en MT aandacht aan besteed.

Relatiebeheer van leveranciers

In onze inkoopvoorwaarden is een betalingstermijn van 30 dagen vastgelegd. In de praktijk betalen we veel sneller doordat er wekelijks een betaalbatch plaatsvindt waar facturen worden uitbetaald na goedkeuring. De werkelijke betaaltermijn in 2024 was 15 (2024:14) dagen.

Politieke invloed en lobbyactiviteiten

NHG-verstrekking gebeurt volgens de Voorwaarden en normen (V&N), die door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening moeten worden goedgekeurd. Er zijn achtereenvolgende overeenkomsten met het Rijk en de gemeenten die voor de geldverstrekkers extra zekerheid geven dat NHG als borg kan betalen. Hiervoor betaalt NHG een vergoeding aan de Rijksoverheid. Deze overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard.

Daarnaast is statutair vastgelegd dat de RvC ook vertegenwoordiging heeft vanuit de Rijksoverheid door middel van een lid benoemd door het ministerie van Financiën en de voorzitter en een lid benoemd door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.



2024 VOLGENS:

ISABEL VAN AMELSVOORT
BELEIDSADVISEUR

**"Mijn ambitie is meer
inzicht te creëren
in de waarde van
de woning."**

Als beleidsadviseur van NHG zit je op het kruispunt van ontwikkelingen, stakeholders en strategie van NHG. Waar raken ze elkaar en waarover moeten we met elkaar in gesprek om ervoor te zorgen dat we meerwaarde hebben voor consumenten in kwetsbare posities.

Hoogtepunt

Voor mij was de start van onze nieuwe strategie met de strategische klantreis het hoogtepunt van 2024. Echt in gesprek gaan met de consument om zo te ervaren waar zij in de interactie rond de hypotheekfinanciering knelpunten ervaren. Dat was echt denken vanuit de consument. Hoe valide zijn onze aannames, bereik je hen ook echt? En wat zouden wij kunnen of moeten doen om ons product NHG nog beter onder de aandacht te brengen?

[Lees verder](#)

Periodiek vinden er gesprekken plaats tussen NHG en het ministerie van VRO en/of Financiën over onder andere de Voorwaarden en normen van NHG en voor de woningmarkt relevante en actuele zaken zoals betaalbaarheid, toegang en verduurzaming. Dit zijn geen lobbyactiviteiten. NHG probeert via deze gesprekken ook met andere stakeholders haar rol te vervullen door relevante onderwerpen te agenderen en klantverbeteringen aan te jagen. Hetzelfde geldt voor andere activiteiten met voor de woningmarkt relevante stakeholders, zoals de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Vereniging Eigen Huis of Energy Efficient Mortgages NL Hub.

Preventie en opsporing van corruptie of omkoping

Het voorkomen en opsporen van corruptie en omkoping zijn belangrijke principes in de gedragscode van NHG. Het beleid voor relatiegeschenken is uitgebreid: niemand mag een geschenk houden, alles wordt gemeld bij de compliance officer en ingeleverd bij Office Management voor jaarlijkse verloting onder alle medewerkers. In periodieke forums besteden we aandacht aan dit beleid.

Due diligence wordt uitgebreid toegepast, met extra screening voor functies zoals Finance, Compliance en MT, en in het inkoop- en leverancierstraject. Binnen Finance en Control geldt het 4-ogen principe voor uitbetalingen. In 2024 waren er geen incidenten.

3 BESTUUR & GOVERNANCE

3.1 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Volgens haar statuten heeft NHG een raad van bestuur (RvB) en een raad van commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op de RvB en de algemene gang van zaken binnen NHG. Dit is vastgelegd in onze statuten:

“De raad van commissarissen heeft 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 ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van commissarissen zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie.”

De statuten bepalen welke besluiten van de RvB door de RvC moeten worden goedgekeurd. Soms is goedkeuring nodig van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De RvC benoemt de RvB en stelt hun arbeidsvoorwaarden vast.

3.1.1 Corporate governance

De RvC onderschrijft het belang van goede corporate governance. NHG heeft een eigen governance code, die te vinden is op de website. NHG volgt het ‘pas toe of leg uit’-principe toe bij het naleven van deze code. Op haar website (www.nhg.nl/over-nhg/nhg-governance-code) publiceert NHG een document waarin per beginsel wordt uitgelegd of het wordt nageleefd en hoe dit in de praktijk gebeurt.

3.1.2 Samenstelling

De samenstelling van de RvC in 2024

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum	Nat.	M/V
Menno Snel, voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970	NL	M
Carolien van Eggermond (tot 1 december 2024)	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963	NL	V
Marieke Bonhof	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974	NL	V
Jan van Baars	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961	NL	M
Annemarie van Gaal	Benoemd door de raad van commissarissen	9 oktober 1962	NL	V
Hugo van Vledder	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	27 februari 1963	NL	M

Leden van de RvC worden benoemd voor vier jaar en kunnen eenmaal herbenoemd worden. Carolien van Eggermond beëindigde haar lidmaatschap op 1 december 2024 vanwege het aanvaarden van een andere functie. Hierdoor kwam er per die datum een vacature vrij. Deze vacature is per 1 maart 2025 ingevuld door Tanja Cuppen, zij is benoemd door de NVB.

Het rooster van aftreden van de RvC

Raad van Commissarissen	Datum benoeming	Jaar van (mogelijke) herbenoeming (H) of aftreden (A)									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Menno Snel	1 september 2020	H				A					
Marike Bonhof	28 juni 2019				A						
Jan van Baars	1 september 2020	H				A					
Annemarie van Gaal	1 juli 2022			H				A			
Hugo van Vledder	1 januari 2024					H				A	

Menno Snel (voorzitter, benoemd op voordracht van de RvC) en Jan van Baars zijn in 2024 door de minister verantwoordelijk voor de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening herbenoemd voor een termijn van vier jaar.

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semi-publieke sector (WNT) en blijft ruim binnen het maximum dat voor een toezichthoudende functie is vastgesteld. De beloning is opgenomen in [paragraaf 4.8.12](#) in de toelichting bij de jaarrekening.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de RvC zijn vermeld in de bijlage bij dit jaarverslag. Naast de afspraak dat elke commissaris wijzigingen actief doorgeeft, worden mogelijke belangenverstrengelingen tweemaal per jaar proactief beoordeeld. Geen van de nevenfuncties van de respectievelijke commissarissen vormt een probleem voor het onafhankelijkheidscriterium zoals geformuleerd in het reglement van de RvC en de NHG Governance Code.

Bart van Bilsen, bedrijfsjurist van NHG, was in 2024 secretaris van de RvC.

3.1.3 Reguliere taken

Vergaderingen

De RvC heeft in 2024 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de voorzitter van de RvC, de voorzitter van de RvB en de secretaris. Daarnaast vond er in 2024 over actuele ontwikkelingen ook regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB.

Tweedaagse

Eind september en begin oktober hield de RvC haar jaarlijkse tweedaagse bijeenkomst. De eerste dag stond in het teken van scholing met experts op het gebied van artificiële intelligentie en household finance. De tweede dag vond een reguliere RvC-vergadering plaats.

Stakeholders

Op de eerste dag van de tweedaagse sprak de RvC met vertegenwoordigers van NHG's stakeholders: de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken en de ministeries van Financiën en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De bespreking ging over de ontwikkeling en uitvoering van de strategie van NHG.

Toezicht

Na ieder kwartaal ontvangt de RvC een rapportage van de RvB om te kunnen toezien op het beleid en de dagelijkse praktijk van NHG. In deze kwartaalrapportage rapporteert de RvB over actuele marktontwikkelingen en ontwikkelingen binnen de eigen organisatie, mediaberichten over NHG, financiële resultaten en risico's met nadruk op economische en woningmarktontwikkelingen die het garantievermogen beïnvloeden. Daarnaast staan ook de bestuurlijke ontwikkelingen op de agenda. Bij speciale omstandigheden informeert de RvB de RvC hierover.

In 2024 ging dit onder andere over de goedkeuring van de Voorwaarden en normen, borgtochtprovisie en kostengrenzen voor 2025, de goedkeuring van de Liquiditeitsprognose 2024-2029 en de benoeming van een nieuwe actuaris per 1 januari 2025. Verder spreekt de RvC jaarlijks buiten aanwezigheid van de RvB met de Ondernemingsraad. Dit gesprek vond plaats op 11 maart 2024.

De RvC voert jaarlijks een gesprek met de externe accountant over NHG en de RvB, zonder aanwezigheid van de RvB. In 2024 was dit gesprek op 21 mei. De risicobeheersings- en controlesystemen bleken adequaat te functioneren.

NHG begon in 2024 de zoektocht naar een nieuwe actuarieel dienstverlener. Carolien van Eggermond is vanuit de RvC bij deze zoektocht betrokken geweest.

De RvC vindt dat de RvB hem adequaat heeft ondersteund in zijn toezicht-houdende rol. Leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de stakeholders die hen benoemd hebben.

3.1.4 Auditcommissie

De RvC heeft uit zijn midden een Auditcommissie (AC) gevormd, om het risicobeheersings- en controlesysteem van NHG voor te bereiden op besluitvorming door de RvC. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie en omvatten interne risicobeheersing, de financiële informatievoorziening (inclusief bespreking met de externe accountant) en ICT. De commissie bespreekt ook beleggingen en de opbouw van de borgtochtprovisie, die de opbrengsten van de stichting beïnvloedt en risico's op toekomstige verliezen dekt. In 2024 stonden de herziene methodiek van de borgtochtprovisie, evaluatie van vermogensbeheerders, CSRD, en de zoektocht naar een nieuwe actuaris op de agenda.

De Auditcommissie bestond in 2024 uit Marike Bonhof (voorzitter), Carolien van Eggermond (lid; tot 1 december 2024) en Jan van Baars (lid). Voor de overige commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. In 2024 is Hugo van Vledder, als nieuw lid van de RvC, één keer aanwezig geweest om een AC-vergadering te ervaren. Per 1 december is Hugo formeel toegetreden tot de AC vanwege de vacante positie door het vertrek van Carolien.

Bjorn Jonkergouw (Manager Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie, bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en participeert in de discussies. Naast de AC-leden en de secretaris zijn standaard beide bestuursleden aanwezig en worden experts (o.a. Risk, Legal, IT) uitgenodigd voor een toelichting bij de bespreking van een door hen ingediend document.

De Auditcommissie heeft in 2024 vijf keer vergaderd. De leden van de commissie, de RvB en de secretaris hebben daarnaast regelmatig direct contact over actuele onderwerpen en vraagstukken. Bovendien zijn AC-leden uitgenodigd om met collega's inhoudelijk te sparren over onderwerpen binnen hun expertise en hebben zij externe adviseurs gesproken bij adviesopdrachten voor NHG. De AC doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen en adviseert de RvC hoe om te gaan met concrete vraagstukken. In 2024 heeft de AC voorbereid:

Accountantscontrole:

- Jaarverslag NHG 2023
- Accountantsverslag over 2023
- ISAE 3402 type II rapport over 2023
- Controleplan 2024
- Managementletter over 2024 (incl. opvolging van de bevindingen)

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. De accountant (KPMG) is in 2024 bij drie vergaderingen aanwezig geweest, onder andere ter toelichting van de hierboven genoemde documenten. Bij de meeste vergaderingen blijft de accountant de gehele vergadering aanwezig en geeft zij feedback op de documentatie of adviseert het bestuur over bijvoorbeeld veranderende wetgeving (o.a. DORA). Samen met de RvB heeft de AC de bevindingen van de accountant en de opvolging hiervan door het management en de organisatie nauwlettend gevolgd. De bevindingen uit voorgaande jaren zijn allemaal opgevolgd. Over 2024 zijn slechts twee observaties gedeeld door de accountant in de Management Letter. NHG heeft haar processen voor de financiële verslaglegging goed op orde. In het kader van CSRD is de accountant gevraagd mee te denken hoe NHG hier vorm en inhoud aan kan geven. KPMG Advisory heeft NHG geadviseerd over toepassing van deze wetgeving. Zie de toelichting verderop.

Financiële rapportages:

- Jaarplan 2025
- Kwartaalrapportages
- Liquiditeitsprognose 2024 – 2029
- Meerjarenbegroting 2025 – 2030

De Auditcommissie bekijkt elk kwartaal de financiële en operationele resultaten van de stichting en de voortgang van strategische doelen. Dit geeft een volledig beeld van prestaties en financiële resultaten. Een belangrijk aandachtspunt is de solvabiliteit. Twee keer per jaar bespreekt de commissie de gevolgen van actuariële doorrekeningen voor de solvabiliteit. Door stijgende woningprijzen, schaarste op de woningmarkt en lage verlieskosten is het eigen vermogen als gevolg van toevoeging van het netto resultaat de afgelopen jaren sterk gegroeid. Het jaarplan 2025, de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025–2030 zijn besproken en goedgekeurd door de RvC. In 2024 lag de focus op kostenbewustzijn en resultaatsturing. De organisatie werd hier kritisch op bevraagd tijdens de vergadering.

Risicomanagement:

- Risicorapportage per kwartaal
- Compliance monitoring
- Privacy & (cyber)security

Risicomanagement is en blijft een actueel thema voor NHG en heeft hierdoor een prominente plek op de agenda van de AC. Minstens vier keer per jaar worden de risico's en beheersing hiervan besproken met het bestuur. Vanwege de ontwikkelingen in de economie is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van de stichting, actuele strategische, tactische en operationele risico's en de beheersing hiervan. De Auditcommissie heeft de Raad van Bestuur en de Manager Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's en de getroffen beheersmaatregelen. Vanuit haar brede gezichtsveld hebben de leden ook stil gestaan bij mogelijke nog niet geïdentificeerde risico's, het aangaan van meer risico's ten gunste van geldverstrekkers en extra mogelijkheden om consumenten meer te helpen nu de laatste jaren de verliezen na verkoop minimaal zijn. Jaarlijks wordt de operational risk manager uitgenodigd bij een AC-vergadering om een toelichting te geven op de Risicorapportage en rechtstreeks van hem te horen hoe NHG haar risico's beheerst. De compliance officer wordt in de RvC-vergadering uitgenodigd voor een toelichting op het monitoren van implementatie van nieuwe en bestaande wet- & regelgeving.

Actuarieel onderzoek (in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance):

- Actuarieel onderzoek (t.b.v. risico-inschatting verwachte verliezen, de kans op aanspreken achtervang bij het Rijk)
- Najaarsupdate Actuarieel Onderzoek
- Evaluatie en aanbevelingen nieuwe methodiek van de borgtochtprovisie
- Zoektocht naar een nieuwe actuaris



In 2024 hebben Ortec Finance en NHG besloten hun jarenlange samenwerking na meer dan 15 jaar te beëindigen. Ortec Finance beschouwt NHG niet langer als strategisch partner, terwijl NHG verbeteringen in het actuariële model wenste die niet gerealiseerd konden worden. NHG is een zoektocht gestart naar een nieuwe actuaris. Eén van de AC-leden adviseert in deze selectie. Na een uitgebreid selectieproces is een voorkeurspartij voorgelegd aan de AC en RvC, waarna contractonderhandelingen zijn gestart. Milliman is voorgesteld als nieuwe actuaris van NHG. De AC heeft dit voorstel met een positief advies voorgelegd aan de RvC, waarna in de eerstvolgende

vergadering dit advies door de RvC is bekrachtigd. De implementatie van het nieuwe actuariële model is gestart in het 4e kwartaal van 2024 en loopt door in 2025. De AC heeft haar voorkeur uitgesproken om Ortec ook in 2025 nog de actuariële berekeningen te laten maken (naast Milliman) en bij te dragen aan een soepele overdracht naar de nieuwe actuaris. Dit verzoek is ingewilligd.

ICT en Datamanagement:

- Stand van zaken omtrent ICT-vernieuwingen respectievelijk ontwikkelingen (1x per jaar; toegelicht door de Manager Dienstverlening)
- Update voortgang datamanagement/datakwaliteit/matchingsproces
- Cybersecurity risico & externe audit

NHG investeert continu in haar IT-omgeving om mee te gaan met de marktontwikkelingen en de dienstverlening én toegevoegde waarde voor de markt en consument te kunnen waarborgen. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de bedrijfsprocessen en besluitvorming. Tevens zijn vragen gesteld over de inrichting/beveiliging van het datawarehouse en de beheersing van (cyber) security risico's. De Auditcommissie heeft besproken dat dit risico nooit volledig beheerst is vanwege dagelijkse marktontwikkelingen. De opvolging van de bevindingen uit de externe cyber-audit van 2022 is nauwlettend gevolgd en een nieuwe cyber-audit is gepland voor het eerste kwartaal van 2025. De opdracht is afgestemd met de AC onder leiding van de manager dienstverlening. Daarnaast is de ransomware-oefening, uitgevoerd door NHG en begeleid door een externe partij, besproken. Deze oefening heeft concrete handvaten opgeleverd om het calamiteitenplan aan te scherpen en het beleid in de praktijk toe te passen.

Beleggingen:

- Beleggingsrapportage (4x per jaar; inclusief performance vermogensbeheerders)
- 5-jaarse evaluatie vermogensbeheerders

In 2024 heeft NHG conform haar beleggingsbeleid de vijfjaarlijkse evaluatie van haar vermogensbeheerders uitgevoerd. Dit gebeurde niet omdat er ontevredenheid was over de geboden dienstverlening en behaalde rendementen, maar vanuit de wens om na vijf jaar gezamenlijk te evalueren of alle partijen tevreden zijn en om te beoordelen of concurrenten een betere dienstverlening kunnen bieden. Dit houdt ook de huidige vermogensbeheerders scherp op de kwaliteit van hun dienstverlening, het voldoen aan de wensen van NHG en de prijsstelling van hun diensten. De AC werd tussentijds geïnformeerd over de voortgang van dit proces. De evaluatie heeft uiteindelijk geleid tot het afscheid nemen van één van de twee huidige vermogensbeheerders en het aanstellen van een nieuwe. De door de Beleggingscommissie voorgedragen voorkeurspartij is voor akkoord voorgelegd in de vergadering van de AC. In het 4^e kwartaal van 2024 heeft de AC akkoord gegeven op het wisselen van vermogensbeheerder en het aanstellen van Candriam ter vervanging van a.s.r.. De portefeuille van a.s.r. is per 31 december 2024 'in kind' overgezet naar Candriam. De portefeuille bij Robeco is ongewijzigd gebleven.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – ESG):

Environmental, Social & Governance (ESG) heeft binnen NHG een belangrijke plaats in de strategie, waarbij verduurzaming één van de pijlers is. De beleggingen beslaan een groot deel van de balans van NHG en daarom heeft de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker op de lange termijn te richten en waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties. Op deze manier kan NHG nog breder bijdragen aan een duurzame samenleving.

NHG heeft zich reeds in 2020 voorgenomen om haar jaarverslag in stappen aan te passen naar een meer geïntegreerd rapport waarin ook meer niet-financiële informatie is opgenomen. De 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD), waarvan de laatste versie is gepubliceerd in april 2024, zet de kaders voor de verslaggeving over dit aandachtsgebied. In samenspraak met de accountant en ondersteund door haar adviespraktijk zijn inmiddels grote stappen gezet in het verwerken van de 'verplichte' rapportage-

onderdelen in het jaarverslag 2024. NHG is niet verplicht om aan deze richtlijn te voldoen, maar de AC vindt het belangrijk om vanuit de maatschappelijke positie van NHG in de markt en samenwerking met geldverstrekkers die ook hierover rapporteren, toch zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze wetgeving. Bespreking van de voortgang heeft tevens plaatsgevonden in de vergadering van de RvC.

Evaluatie methodiek borgtochtprovisie

In 2023 is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een evaluatie van de methodiek voor de borgtochtprovisie uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek. Vervolgens zijn er in 2024 diverse gesprekken gevoerd door Ortec Finance en SEO over de voorgestelde verbeteringen. Een belangrijk punt uit de evaluatie was de afdracht aan het Rijk ter vergoeding van de achterborgstelling. Ook de AC-leden hebben zich hierbij laten horen en hebben gesprekken gevoerd bij de betreffende ministeries in Den Haag om het belang van NHG in deze bijzondere woningfinancieringmarkt te benoemen en het belang van een passende vergoeding voor het risico op het aanspreken van de achtervang. Na een intensief traject is door alle partijen een handtekening gezet onder de nieuwe methodiek met als uitkomst een bruto borgtochtprovisie van 0,4% met een afdracht van 0,2%. De nieuwe methodiek moet door zowel de nieuwe actuaris als Ortec Finance ingebouwd worden in hun modellen om de provisie voor 2026 en de kans op het aanspreken van de achtervang te berekenen. Deze laatste is berekend op 0% voor de komende tien jaar (rekening houdend met diverse stressscenario's) en is een voortzetting van de realisatie in de afgelopen vijf jaar.

3.1.5 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (RC), een van de deelcommissies binnen de RvC, adviseert de RvC over het beloningsbeleid voor de RvB, de selectie en benoeming van leden van de RvB. Verder adviseert de RC de stakeholders van NHG over de selectie en (her)benoeming van de leden van de RvC. Daarnaast is de RC verantwoordelijk voor het advies over educatie/opleidingen van de leden van de RvB. De taken en werkwijze van de RC zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit reglement is gepubliceerd op de website van NHG.

De RC bestond in 2024 uit Annemarie van Gaal (voorzitter) en Menno Snel (lid). Cor Sol, senior HR-adviseur van NHG, fungeerde in het verslagjaar als secretaris van deze commissie.

Vergaderingen

In 2024 heeft de RC tweemaal vergaderd. Besproken onderwerpen waren de meerjarenstrategie 2024 - 2026, benodigde investeringen en budgetten, resultaten van de medewerkerbelevingsonderzoeken, samenwerking tussen RvC en RvB, samenwerking binnen het MT van NHG en de persoonlijke ontwikkeling van de leden van de RvB.

Herbenoemingen RvC leden

Vanuit de RC is het proces van herbenoeming van Menno Snel en Jan van Baars in gang gezet en afgerond. Beiden zijn benoemd door de minister verantwoordelijk voor de woningmarkt en/of ruimtelijke ordening (VRO).

Aftredend RvC lid

Per 1 december 2024 is Carolien van Eggermond afgetreden als lid van de RvC. De RC is in contact getreden met de benoemende organisatie, de Nederlandse Vereniging van Banken, om de opvolging te realiseren. Per 1 maart 2025 is Tanja Cuppen toegetreden tot de RvC.

Man-vrouwverdeling

In 2024 was de procentuele verdeling man/vrouw binnen de RvB 50/50% en binnen de RvC, in de volledige bezetting, eveneens 50/50%.

Permanente educatie

De RvC houdt zijn deskundigheid op niveau en verdiept deze waar nodig. Het programma aan permanente educatie bestaat in ieder geval uit een jaarlijkse tweedaagse waarin actuele onderwerpen worden ingeleid door autoriteiten op het desbetreffende vakgebied. Deze tweedaagse is door de RC in overleg met de secretaris van de RvC gefaciliteerd. De RvC laat zich ook regelmatig bijpraten over ontwikkelingen op de diverse vakgebieden en disciplines door de managers binnen NHG.

Zelfevaluatie

Ieder jaar evalueert de RvC buiten aanwezigheid van de RvB haar eigen functioneren. In 2024 heeft de RvC deze zelfevaluatie uitgevoerd op initiatief van de voorzitter van de RC en aan de hand van een door haar opgesteld format. De onderwerpen die zijn geëvalueerd, bestonden uit doelstellingen en verantwoordelijkheden van de RvC, de samenstelling van de RvC, de effectiviteit van de besluitvorming, communicatie en samenwerking binnen de RvC en de zelfevaluatie van iedere individuele commissaris in relatie tot de onafhankelijkheidscriteria. In 2025 begeleidt een externe partij deze zelfevaluatie. Het proces om dit te faciliteren is eind 2024 door de RC opgestart.

3.1.6 Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2024 de volgende besluiten goedgekeurd:

- De eenmalige verhoging van de HGB-grens (Hypotheek Garantie Bonaire) van \$ 225.000 naar \$ 305.000 voor de resterende duur van deze pilot.
- Het Jaarverslag 2023 en de Jaarrekening 2023 van NHG. Bij de Jaarrekening 2023 is door de externe accountant van de stichting (KPMG) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- De door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2024-2029. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- De door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2025 van 0,4%. Hiervan is 0,2% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & normen per 1 januari 2025. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- De door de RvB vastgestelde Meerjarenbegroting 2025-2030.
- De door de RvB in de Bevoegdhedenmatrix 2025 vastgelegde structurele volmachten.
- Het controleplan 2024 (inclusief ISAE-audit) van KPMG.

Ook heeft de RvC, conform de in het Reglement van de RvC vastgelegde bevoegdheid, Milliman benoemd als nieuwe actuaris van NHG per 1 januari 2025.

3.1.7 Advisering aan de RvB

Ook in 2024 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen, zoals de zoektocht naar een nieuwe actuaris, de evaluatie van de vermogensbeheerders en de Meerjarenstrategie 2025-2030.

3.1.8 Tot slot

De RvC is zeer te spreken over de door NHG behaalde resultaten in 2024 en spreekt daarvoor zijn waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de medewerkers van de NHG.

3.2 NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Raad van Commissarissen

Menno Snel heeft als hoofdfunctie de functie van partner bij FGS Global.

Daarnaast vervult de heer Snel de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter van de Hans van Mierlo Stichting
- Voorzitter Nationaal Groenfonds
- Gezant Nationaal Convenant MKB-financiering
- Voorzitter Raad van Advies Centraal Bureau voor de Statistiek

Marike Bonhof heeft als hoofdfunctie de functie van statutair directeur bij Ymere. Daarnaast vervult mevrouw Bonhof de nevenfunctie:

- Lid Raad van Commissarissen Stedin Groep

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

- Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheken Data Netwerk)
- Lid Raad van Commissarissen Talis
- Lid bestuur Stichting Vrijheidsmuseum
- Lid bestuur Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Daelmans Vastgoed Maastricht
- Lid Raad van Commissarissen Destion

Annemarie van Gaal vervult naast haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid Raad van Commissarissen Pathé
- Lid (tevens vice-voorzitter) Raad van Commissarissen RAI Amsterdam
- Lid Raad van Toezicht Start Foundation
- Lid Raad van Advies DUO
- Ambassadeur SOS Kinderdorpen
- Opiniecolumnist voor De Telegraaf
- Spreker/dagvoorzitter
- Voorzitter Vereniging van Eigenaren La Reine
- Lid Raad van Advies NOB (Nederlandse Orde van Belastingadviseurs)
- Lid Raad van Toezicht WNL

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

- Penningmeester Vereniging van Eigenaren Greenville
- Lid Raad van Commissarissen Stichting Grootste Kerstboom ter Wereld
- Penningmeester De Huidkanker Stichting

Tanja Cuppen heeft als hoofdfunctie de functie van Dijkgraaf van het waterschap Rivierenland.

Daarnaast vervult mevrouw Cuppen de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen van Coöperatie Menzis
- Lid adviescommissie Maatwerkafspraken Verduurzaming Industrie van het ministerie van Klimaat en Groene Groei
- Lid Raad van Toezicht Stichting Wateratelier

Raad van Bestuur

Carla Muters

Voorzitter

Naast haar hoofdfunctie als voorzitter van de Raad van Bestuur van NHG vervult mevrouw Muters de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Bestuur Stichting Perspectiefverklaring
- Lid Raad van Commissarissen Dimpact
- Gastdocent LEF (Leven en Financiën)
- Mentor start- en scale-ups UtrechtInc
- Coach NLgroeit
- Activator New Financial Forum
- Aanjager NL2025
- Lid SER Topvrouwen

Roald van der Linde

Lid

Naast zijn hoofdfunctie als lid van de Raad van Bestuur van NHG vervult de heer Van der Linde de volgende nevenfuncties:

- Secretaris van de Koninklijke Nederlandse Klim- en Bergsport Vereniging (NKBV) en bestuurder van enkele gelieerde rechtspersonen
- Diverse activiteiten voor de Haya van Somerenstichting (opleiding & training voor politici)

3.3 VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD

In maart van 2024 kwam de nieuwe OR voor het eerst bijeen in de nieuwe samenstelling:

- Lex van Kerkwijk: voorzitter
- René van der Heeft: vice-voorzitter
- Katrina Balkissoon: secretaris
- Coen Dirkx: vice-secretaris
- Finn Grove: OR-lid

Wij kijken terug op een productief jaar waarin we constructief overlegden met de bestuurder. Heel blij zijn we met de nieuwe pensioenregeling die per 1 januari 2025 ingaat. We bereikten dit resultaat in een goed functionerende werkgroep van MT, HR, OR en enkele specialistische adviseurs.

Daarnaast handelden we 11 instemmingsverzoeken af (zie overzicht hieronder) en hielden in juni een succesvolle enquête (circa 50% ingevuld) met de achterban. De resultaten van elke reguliere vergadering hebben we actief gedeeld door middel van berichtgeving op sharepoint.

Zo houden we voeling met wat er leeft in de organisatie en vormen we een actief klankbord richting medewerkers en bestuur. Dat doen we ook door middel van deepdive gesprekken met de riskfunctionarissen.

Daarnaast hebben we in 2024 met de bestuurder een aantal extra vergaderingen gehad om een en ander zo goed mogelijk af te stemmen, in het bijzonder over de consignatiediensten en D&I beleid.

Overzicht instemmingsverzoeken

Er waren in 2024 geen adviesaanvragen

Onderwerp	Toelichting	Reactie OR
Indexatiebeleid		Positief met aanbevelingen
2e Preventiemedewerker		Positief met aanbevelingen
Verwerken personeelsgegevens CSRD		Positief
Splitsing functie privacy & security officer		Positief met aanbevelingen
NHG mobiliteitsregeling		Positief met aanbevelingen
Consignatiediensten		Positief met aanbevelingen
Nieuwe pensioenregeling		Positief met aanbevelingen
Pensioenuitvoerder		Positief
Actualisatie arbeidsvoorwaarden (2x)		Positief met aanbevelingen
Fietsleasebeleid		Positief met aanbevelingen
Beleid Diversiteit & Inclusie	Nog niet afgerond	
AI beleid		Positief met aanbevelingen

Overige activiteiten OR

Wekelijks onderling overleg van de OR

- Overleg en raadplegen collega's binnen NHG
- Regulier overleg met de bestuurder volgens de WOR (2 x gewoon overleg, 2 x artikel 24; blik op de toekomst)
- Het gebruikelijke jaarlijkse gesprek met de RvC
- Afstemming met HR over lopende kwesties
- Vaststellen aangepast OR-reglement

De OR in 2025

Ook in 2025 gaan we samen voor een optimaal functionerend NHG, waarbij we als OR actief meedenken met het beleid vanuit het perspectief van medewerker en organisatie.

2024 VOLGENS:

LEX VAN KERKWIJK
VOORZITTER OR

"Een constructief jaar
in goed overleg"



"Het is altijd best wel spannend om met een nieuwe OR te beginnen. Je moet elkaar leren kennen, ook al 'ken' je elkaar al als collega. Maar die nieuwe rol in de OR, is voor sommigen toch ook onbekend gebied. Natuurlijk heb je een gezamenlijk doel om de belangen van de collega's zo goed mogelijk te behartigen in relatie tot de strategie van de organisatie. Maar het is altijd even zoeken om elkaars kwaliteiten optimaal aan te spreken. Dat vraagt ook om vertrouwen. En dat proces ging naarmate het jaar vorderde eigenlijk steeds beter."



4 JAARREKENING 2024

4 JAARREKENING 2024

4.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Immateriële vaste activa			
Software	4.7.1	4.626	4.959
Materiële vaste activa			
Installaties en apparatuur	4.7.1	33	48
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.7.1	435	579
		468	627
Financiële vaste activa			
Beleggingen	4.7.1	1.735.448	1.660.887
Latente belastingvordering	4.7.1	87	41
		1.735.535	1.660.928
Totaal vaste activa		1.740.629	1.666.514
Vlottende activa			
Voorraad woningen	4.7.2	1.266	475
Vorderingen			
Debiteuren	4.7.2	3.368	4.127
Overlopende activa	4.7.2	16.866	12.776
		20.234	16.903
Liquide middelen	4.7.2	87.291	76.145
Totaal vlottende activa		108.791	93.523
Totaal activa		1.849.420	1.760.037

PASSIVA

(x € 1.000)

Eigen vermogen

Statutaire reserve	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Garantievermogen NHG	4.7.3	1.747.075	1.679.809

Voorzieningen

Pensioenvoorziening	4.7.4	200	400
Totaal voorzieningen		200	400

Vlottende passiva

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	4.7.5	330	617
Te betalen Vennootschapsbelasting	4.7.5	8.498	7.072
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.7.5	448	389
Overlopende passiva	4.7.5	92.869	71.750
		102.145	79.828
Totaal passiva		1.849.420	1.760.037

4.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)

Activiteiten	Ref.	Realisatie 2024		Realisatie 2023	
Baten					
Borgtochtprovisie	4.8.1	183.798		141.309	
Baten uit beleggingen	4.8.2	16.689		10.991	
Baten in- en verkoop woningen		80		172	
Regres	4.8.3	973		946	
		201.540		153.418	
Lasten					
Achternvangvergoeding Rijk	4.8.4	91.499		70.071	
Kosten regres		468		562	
Kosten in- en verkoop woningen		173		4	
Kosten intensief beheer		41		60	
Uitkering verliesdeclaraties	4.8.5	340		766	
		92.521		71.463	
Saldo uit activiteiten		109.019		81.955	
Exploitatie					
Baten	4.8.6	10		25	
Lasten					
Personeelskosten	4.8.7	12.441		11.706	
Afschrijvingskosten	4.7.1	2.193		2.552	
Overige exploitatiekosten	4.8.8	4.948		5.887	
		19.582		20.145	
Saldo uit exploitatie		-19.572		-20.120	
Financiële baten		1.200		91	
Saldo baten en lasten voor belastingen		90.647		61.926	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	4.8.10	-		4	
Vennootschapsbelasting	4.8.10	23.381		15.969	
Saldo baten en lasten na belastingen		67.266		45.953	

4.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten voor belastingen	4.2	90.647	61.926
Interest		-20.821	-16.287
Gerealiseerd koersresultaat beleggingen	4.8.2	-27	-
Saldo baten en lasten voor interest en vennootschapsbelasting		69.799	45.639
Aanpassingen voor:			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	4.7.1	2.193	2.552
Mutatie amortisatie beleggingen	4.7.1	1.475	3.522
Mutatie voorzieningen		-200	-100
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie voorraad woningen	4.7.2	-791	462
Mutatie vorderingen ¹	4.7.2	251	-49
Mutatie kortlopende schulden	4.7.3	20.891	20.798
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		93.618	72.824
Betaalde vennootschapsbelasting		-22.000	-16.495
Ontvangen interest		18.996	16.169
Betaalde interest		0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten		90.614	72.498
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in (im)materiële vaste activa	4.7.1	-1.701	-2.739
Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa	4.7.1	0	157
Aankoop beleggingen ¹	4.7.1	-328.274	-148.210
Verkopen en lossingen beleggingen ¹	4.7.1	250.507	111.856
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-79.468	-38.936
Mutatie geldmiddelen			
		11.146	33.562
Liquide middelen einde boekjaar	4.7.2	87.291	76.145
Liquide middelen begin boekjaar	4.7.2	76.145	42.583
Mutatie liquide middelen		11.146	33.562

¹ De aankoop beleggingen bevat meegekochte interest en de verkoop beleggingen bevat meeverkochte interest. De correctie op de meegekochte en meeverkochte interest is verwerkt in de mutatie vorderingen.

4.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

4.4.1 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.

4.4.2 Vestigingsadres

De stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is gevestigd in het WTC, Stadsplateau 13 te Utrecht en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179).

4.4.3 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur 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. De belangrijkste schattingen zijn de overlopende posten met betrekking tot de opbrengsten garanties en de verliesdeclaraties. Daarnaast is de voorziening regresdebiteuren een belangrijke schattingspost.



4.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Onder de investeringen in (im)materiële vaste activa zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in het desbetreffende jaar een uitstroom van kasmiddelen heeft plaatsgevonden. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.5.1 Algemeen

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). De uitzondering hierop is dat voor de staat van baten en lasten een ander model is gebruikt om het saldo uit de activiteiten van NHG en het saldo uit exploitatie apart inzichtelijk te maken.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelasting en omzetbelasting.

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.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de staat van baten en lasten opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de staat van baten en lasten opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

4.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5.3 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties, geldmiddelen, kortlopende vorderingen en schulden.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten). Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

4.5.4 Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als deze identificeerbaar is en toekomstige economische voordelen oplevert.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. 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 immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.17.

De immateriële vaste activa betreft standaardsoftware en gekochte software, die vervolgens door middel van maatwerk voor NHG is aangepast. Hiervoor is derhalve geen wettelijke reserve opgenomen.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

- Maatwerksoftware 20%
- Standaardsoftware 33%

4.5.5 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. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. 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 4.5.17.

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

- Installaties en apparatuur 20%
- Inventaris 20%
- Hardware 33%

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

4.5.6 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering. De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering. De amortisatie vindt plaats op basis van de effectieve-rentemethode.

4.5.7 Voorraad woningen

De woningen die per balansdatum het juridisch eigendom zijn van de stichting worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Woningen zijn het juridisch eigendom van de stichting vanaf het passeren van de woning door het tekenen en inschrijven van de akte van levering bij de notaris. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn en bestaan uit het bedrag dat de woningen maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

4.5.8 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de vordering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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.

4.5.9 Leasing

De stichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de lease-classificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De stichting heeft een huurcontract voor de bedrijfsruimte die wordt gehuurd in het WTC. De huurkosten worden verantwoord in het jaar waarop deze betrekking hebben. De stichting heeft een aantal leasecontracten voor auto's waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de stichting liggen. Alle leasecontracten worden verantwoord als operationele 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. In een operationele lease wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

4.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

4.5.11 Garantievermogen

Het saldo baten en lasten na belastingen wordt toegevoegd aan het garantievermogen. In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

4.5.13 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 beschikbare premieregeling en kent een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies, waar al wel een factuur voor is ontvangen, 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.

4.5.14 Schulden

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 op basis van de effectieve-rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De effectieve rente wordt direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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

4.5.15 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 als deze betrekking heeft op een lening die voor balansdatum bij de notaris is gepasseerd.

Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de rente op liquide middelen, de geamortiseerde bedragen gerelateerd aan de beleggingen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord. De kosten van het vermogensbeheer en de bewaarneming van de effecten worden hierop in mindering gebracht.

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. Daarnaast wordt hier de mutatie van de voorziening voor oninbare regresdebiteuren verantwoord.

Onder achtervangvergoeding wordt het af te dragen deel van de borgtochtprovisie aan het Rijk verantwoord. Deze is pas verschuldigd op het moment dat de stichting de desbetreffende borgtochtprovisie heeft ontvangen.

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

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

Baten uit in- en verkoop woningen worden verantwoord op het moment van de economische overdracht van de desbetreffende woning. Kosten van energie, verzekeringen en de vereniging van eigenaren worden toegerekend aan de lasten in het jaar waarop zij betrekking hebben.

4.5.16 **Personeelsbeloningen**

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.

Indien de arbeidsprestatie is verricht en nog niet is uitbetaald, wordt dit als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor beloningen met opbouw van rechten (bijvoorbeeld opbouw vakantiedagen), worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Er wordt een voorziening opgenomen voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de baten en lasten gebracht.

4.5.17 Bijzondere waardeverminderingen

(Im)materiële vaste activa

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.

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de staat van baten en lasten of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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.

4.5.18 **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de staat van baten en lasten wordt verwerkt.

4.5.19 **Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare vennootschapsbelasting en latente belastingen. De belastingen worden in de staat van baten en lasten opgenomen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over het saldo baten en lasten over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.5.20 **Bepaling reële waarde**

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

4.5.21 **Verbonden partijen**

Transacties met verbonden partijen (zie 4.8.14) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

4.5.22 **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



4.6 RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de stichting blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de stichting een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de stichting te beperken. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om risico's te beheersen.

4.6.1 Kredietrisico

Dit betreft het risico dat ontstaat indien de tegenpartij van een financieel instrument in gebreke blijft.

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties en bankrekeningentegoeden. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, wordt uitsluitend belegd in eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een BBB-/Baa3 rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voor obligaties met een BBB/Baa rating geldt dat deze duurzaam moeten zijn en bij aankoop een maximale resterende looptijd mogen hebben van 4 jaar. Verder bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staats(gegarandeerde) obligaties.

Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 4.7.1. Het maximale kredietrisico dat de stichting loopt, is de boekwaarde van de beleggingen en de bankrekeningentegoeden.

Voor de regresdebiteuren is op basis van ervaringscijfers een voorziening gevormd. De overige debiteuren betreffen geldverstrekkers waarbij de openstaande posten bij ontstaan direct worden geïncasseerd, waardoor het risico dat de debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen beperkt is.

4.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan 2 vermogensbeheerders. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

De duratie van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt 4,77 ultimo 2024 (2023: 4,37). De duratie is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met ongeveer € 78 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 2,32% (2023: 2,67%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 4.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in € 1.000
2025	201.136
2026-2030	944.415
2031-2035	556.764
2036-2039	197.331
Totaal	1.899.646

4.6.3 Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de stichting op enig moment niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 10.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt voor de korte termijn aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB. Voor de lange termijn, vanaf 2029 is voor de macro economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. In onderstaande tabel zijn de door Ortec voor de korte termijn gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2024	9,5%	3,7%	6,0%	2,7%	3,3%	2,4%
2025	6,4%	3,9%	3,9%	2,5%	2,2%	2,4%
2026	5,1%	4,2%	3,7%	2,2%	2,1%	2,5%
2027	3,8%	4,4%	3,6%	2,2%	2,3%	2,6%
2028	2,5%	4,6%	3,5%	2,2%	2,4%	2,6%

Op basis van de in juni 2024 opgestelde Liquiditeitsprognose 2024-2029 is het nu de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit borgtochtprovisie. Ortec is bij de bepaling hiervan nog uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,6% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,3% van het hypotheekbedrag. In oktober 2024 is de borgtochtprovisie voor 2025 vastgesteld op 0,4% en een afdracht aan het Rijk van 0,2% van het hypotheekbedrag. Ook dan is het nog steeds de verwachting dat het fondsvermogen in deze periode een sterke groei zal doormaken. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de vennootschapsbelastingplicht.

De resultaten van de stichting zijn van veel, vaak onzekere, economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Mede in verband met deze onzekerheden heeft Ortec Finance een aantal meerjarige stresstesten uitgevoerd om te bepalen welke scenario's NHG kan doorstaan, hierbij zijn onder andere diverse huizenprijs scenario's en het replay scenario van de krediet-/eurocrisisperiode doorgerekend. Uitkomst van alle uitgevoerde stresstesten is dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose ruim boven de minimum liquiditeit blijft.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 10 jaar is evenals in 2023 nihil.

4.6.4 **Concentratierisico**

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eersteklas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders zijn erop gericht debiteurenrisico's te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 1% mag worden belegd per individuele debiteur met een BBB/Baa rating, maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een AA/Aa rating en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een AAA/Aaa rating. Per balansdatum wordt geen van voornoemde percentages overschreden. Voor staatsleningen met een AAA/Aaa rating geldt geen maximum.

4.6.5 **Reële waarde**

De stichting loopt risico ten aanzien van de marktwaarde van de beleggingen. Om dit risico te ondervangen zijn onder andere de volgende mitigerende maatregelen getroffen:

- Er mag alleen worden belegd in obligaties;
- Obligaties worden in de regel aangehouden tot het einde van de looptijd;
- Er zijn restricties gesteld aan de minimale rating, een minimaal percentage staats(gegarandeerde) obligaties, de maximale uitzetting per debiteur en de maximale looptijd van een obligatie;
- Er mag niet worden belegd in achtergestelde obligaties;
- De vermogensbeheerders mogen maximaal 2,5% van hun portefeuille als liquide middelen aanhouden;
- Er wordt alleen belegd in obligaties in euro's.

4.7 TOELICHTING OP DE BALANS

4.7.1 Vaste activa

Immateriële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2024 weergegeven.

(x € 1.000)	Software
Stand per 1-1-2024	
Aanschafwaarde 1-1-2024	14.002
Cumulatieve afschrijvingen	-9.043
Boekwaarde per 1-1-2024	4.959
Mutaties in 2024	
Investeringen	1.466
Desinvesteringen	-
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-
Afschrijvingskosten	-1.799
Totaal mutaties	-333
Stand per 31-12-2024	
Aanschafwaarde	15.468
Cumulatieve afschrijvingen	-10.842
Boekwaarde per 31-12-2024	4.626

De immateriële vaste activa betreft software ten behoeve van de bedrijfsvoering van NHG. Hiervoor is geen wettelijke reserve opgenomen omdat dit standaardsoftware en gekochte software betreft, die vervolgens door middel van maatwerk voor NHG is aangepast.

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2024 weergegeven.

(x € 1.000)	Installaties en apparatuur	Verbouwingen en inventaris	Hardware	Totaal
Stand per 1-1-2024				
Aanschafwaarde	530	2.157	1.018	3.705
Cumulatieve afschrijvingen	-482	-1.932	-664	-3.078
Boekwaarde per 1-1-2024	48	225	354	627
Mutaties in 2024				
Investeringen	60	-	175	235
Desinvesteringen	-68	-	-221	-289
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	68	-	221	289
Afschrijvingskosten	-75	-53	-266	-394
Totaal mutaties	-15	-53	-91	-159
Stand per 31-12-2024				
Aanschafwaarde	522	2.157	972	3.651
Cumulatieve afschrijvingen	-489	-1.985	-709	-3.183
Boekwaarde per 31-12-2024	33	172	263	468

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligaties.

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de beleggingen weergegeven.

(x € 1.000)	2024	2023
Waarde per 1 januari	1.660.887	1.628.055
Aankopen	326.461	148.210
Verkopen en lossingen	-250.425	-111.856
Amortisatie	-1.475	-3.522
Waarde per 31 december	1.735.448	1.660.887

In 2024 zijn door de stichting tussentijds obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 2,9 miljoen. De verkoop betreft obligaties die door een downgrade in oktober 2024 naar BBB+ niet meer aan de beleggingsrichtlijn van NHG voldeden. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 248 miljoen. Deze bedragen zijn, tezamen met het resultaat van 2024 en de overtollige liquide middelen herbelegd.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2024 € 1.637 miljoen (2023: € 1.539 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 2,55% (2023: 5,88%).



Ultimo 2024 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

Rating	Staats(gegarandeerde) obligaties			Bedrijfsobligaties		
	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration
	(x € 1.000)	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)	
AAA	629.365	661.740	4,71	156.119	163.343	4,21
AA+	167.404	174.826	5,26	35.899	40.181	4,44
AA	38.235	43.206	5,74	37.727	39.666	4,78
AA-	211.923	234.577	5,81	124.442	133.014	4,50
A+	6.521	6.660	3,92	122.681	126.155	3,76
A	3.832	4.106	3,99	65.649	67.835	3,76
A-	10.667	11.196	6,70	26.423	28.943	5,10
Totaal	1.067.947	1.136.311	5,06	568.940	599.137	4,22

Latente belastingvordering

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de latente belastingvordering weergegeven.

(x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	41	27
Toevoeging	46	14
Stand per 31 december	87	41

De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde en de commerciële boekwaarde zoals gepresenteerd in de balans. Het verschil ontstaat doordat een deel van de materiële (hardware) en immateriële vaste activa (maatwerksoftware) op basis van de verwachte gebruiksduur gedurende een kortere periode (3 jaar) wordt afgeschreven dan fiscaal toegestaan (5 jaar). De volledige post heeft betrekking een looptijd langer dan een jaar.

4.7.2 **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. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk geweest om een bijzondere waardevermindering op de voorraad woningen toe te passen.

	2024		2023	
	Waarde (x € 1.000)	Aantallen	Waarde (x € 1.000)	Aantallen
Stand per 1 januari	475	2	937	6
Aankoop woningen	1.136	4	-	-
Verbeteringskosten	14	-	110	-
Verkoop woningen	-359	-1	-572	-4
Stand per 31 december	1.266	5	475	2

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren regres	1.312	2.805
Debiteuren borgtochtprovisie	2.056	1.322
Saldo	3.368	4.127

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 18 miljoen (2023: € 38 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven. De daling van het saldo van de openstaande vorderingen laat zich verklaren door de ontvangsten van € 2 miljoen op openstaande vorderingen. Daarnaast is in totaal een bedrag van € 18 miljoen afgeboekt van oude vorderingen waarvan duidelijk is geworden dat er geen verhaal meer mogelijk is. Door deze afboekingen is de voorziening evenredig gedaald.

(x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren regres	18.120	38.769
Voorziening debiteuren regres	-16.808	-35.964
Saldo	1.312	2.805

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	2.805	5.820
Opboeking regres	48	153
Ontvangst regres	-2.459	-3.934
Mutatie voorziening	918	766
Stand per 31 december	1.312	2.805

De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Bij het bepalen van de voorziening is op basis van de ervaring rekening gehouden met historische invorderingspercentages en met de verwachte invorderingskosten.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2024 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2025 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting.

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

Overlopende activa

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

(x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Nog te ontvangen rente beleggingen	12.274	9.010
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	3.288	1.800
Overige overlopende activa	1.304	1.966
Saldo	16.866	12.776

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2024 waarvan de melding in 2025 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 staan vrij ter beschikking.

4.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten na belastingen van € 67 miljoen (2023: € 46 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.747 miljoen (2023: € 1.680 miljoen).

(x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	1.679.809	1.633.856
Saldo baten en lasten	67.266	45.953
Stand per 31 december	1.747.075	1.679.809

4.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,2 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	400	500
Ottrekking	-200	-100
Stand per 31 december	200	400

De pensioenvoorziening houdt verband met de overgang per 1 januari 2020 van een geïndexeerde middelloonregeling naar een beschikbare premieregeling. Hierbij is voor degenen die aanspraken hebben opgebouwd in de middelloonregeling afgesproken dat in de periode van 2020 tot en met 2027 jaarlijks een bedrag van € 0,1 miljoen in een depot wordt gestort waaruit de reeds ingegane pensioenen en de pensioenaanspraken in deze jaren deels geïndexeerd zullen worden. In 2024 is in totaal € 0,2 miljoen aan de voorziening onttrokken, dit betrof € 0,1 miljoen in januari in verband met de indexering voor 2024 en € 0,1 miljoen in december in verband met de indexering voor 2025.

4.7.5 **Vlottende passiva**

Schulden aan leveranciers

Het betreft de schulden aan leveranciers in het kader van de reguliere bedrijfsvoering. De reële waarde van schulden aan leveranciers benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

Te betalen Vennootschapsbelasting

In 2024 zijn voorlopige aanslagen voor de VPB ontvangen en betaald van in totaal € 15 miljoen. Per jaar einde resteert een te betalen bedrag van € 8 miljoen. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Overlopende passiva

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

(x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	554	554
Overige exploitatiekosten	423	434
	977	988
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen kosten regres	44	163
Nog te betalen kosten beleggingen	302	438
Nog te betalen verliesdeclaraties	47	90
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	91.499	70.071
	91.892	70.762
Totaal overlopende passiva	92.869	71.750

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaftte zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,3% (2023: 0,3%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2024 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

De overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende passiva.

4.7.6 **Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

De niet in de balans opgenomen verplichtingen van NHG bestaan uit het gegarandeerd vermogen en langlopende contracten.

Gegarandeerd vermogen NHG

Dit betreft het bedrag aan hypotheek waarvoor de stichting direct borg staat.

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

NHG heeft in februari 2025 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster per 31 december 2024. Hieruit is gebleken dat op dat moment ongeveer 34.000 garanties (€ 4,9 miljard), die in de administratie van NHG nog als actief stonden, inmiddels zijn vervallen omdat hierop geen hypotheek meer is gevestigd. Hiervan hebben ongeveer 2.900 garanties (€ 0,4 miljard) betrekking op in 2024 afgeloste hypotheek. De nog niet in de administratie verwerkte afmeldingen zijn wel reeds verwerkt in het hierna toegelichte gegarandeerd vermogen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 214 miljard (2023: € 199 miljard).

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

- tegenover de hypotheek staat de waarde van de desbetreffende woningen die per 31 december 2024 naar schatting ruim € 448 miljard bedraagt;
- de borgstelling betreft uitsluitend de betaling van de eventuele restschuld na onvermijdelijke verkoop;
- de stichting beschikt over een fondsvermogen voor het kunnen opvangen van de verliezen.

In dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd vermogen bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2024 bedraagt het risicodragend gegarandeerd vermogen € 6,1 miljard (2023: € 6,8 miljard).

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd Vermogen 31-12-2024	
	Aantal	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.
1995	44.028	€ 3.528	40.233	€ 3.216	€ 277	3.795	€ 35
1996	60.289	€ 5.297	54.527	€ 4.784	€ 426	5.762	€ 87
1997	56.298	€ 5.319	50.367	€ 4.754	€ 438	5.931	€ 127
1998	57.211	€ 5.810	50.516	€ 5.127	€ 496	6.695	€ 187
1999	58.833	€ 6.506	52.019	€ 5.757	€ 514	6.814	€ 235
2000	62.365	€ 7.607	56.331	€ 6.882	€ 451	6.034	€ 274
2001	58.624	€ 7.610	53.027	€ 6.889	€ 416	5.597	€ 305
2002	52.008	€ 7.221	46.209	€ 6.422	€ 430	5.799	€ 369
2003	70.586	€ 10.587	58.823	€ 8.826	€ 904	11.763	€ 857
2004	96.477	€ 14.730	78.140	€ 11.951	€ 1.325	18.337	€ 1.454
2005	111.971	€ 17.680	83.392	€ 13.201	€ 2.038	28.579	€ 2.441
2006	122.725	€ 19.697	85.768	€ 13.857	€ 2.511	36.957	€ 3.329
2007	91.004	€ 14.925	63.535	€ 10.436	€ 1.705	27.469	€ 2.784
2008	84.665	€ 13.840	58.663	€ 9.505	€ 1.445	26.002	€ 2.890
2009	97.976	€ 16.784	65.833	€ 11.173	€ 1.671	32.143	€ 3.940
2010	130.636	€ 23.876	83.830	€ 14.981	€ 2.498	46.806	€ 6.397
2011	136.869	€ 24.949	86.106	€ 15.407	€ 2.431	50.763	€ 7.111
2012	122.320	€ 21.545	76.665	€ 13.213	€ 1.913	45.655	€ 6.419
2013	105.876	€ 17.690	65.459	€ 10.649	€ 1.680	40.417	€ 5.361
2014	122.570	€ 20.164	72.066	€ 11.467	€ 1.971	50.504	€ 6.726
2015	142.507	€ 23.698	73.367	€ 11.713	€ 2.722	69.140	€ 9.263
2016	123.195	€ 20.084	57.080	€ 8.904	€ 2.365	66.115	€ 8.815
2017	120.227	€ 20.367	47.975	€ 7.767	€ 2.391	72.252	€ 10.209
2018	113.910	€ 19.840	37.517	€ 6.162	€ 2.202	76.393	€ 11.476
2019	122.910	€ 22.649	30.993	€ 5.346	€ 2.292	91.917	€ 15.011
2020	133.867	€ 25.175	23.294	€ 4.133	€ 2.536	110.573	€ 18.506
2021	126.618	€ 23.779	14.671	€ 2.610	€ 2.054	111.947	€ 19.115
2022	104.779	€ 19.091	6.805	€ 1.190	€ 1.060	97.974	€ 16.841
2023	112.106	€ 23.597	2.735	€ 506	€ 592	109.371	€ 22.499
2024	133.078	€ 30.776	477	€ 76	€ 246	132.601	€ 30.454
Totaal	2.976.528	€ 494.421	1.576.423	€ 236.904	€ 44.000	1.400.105	€ 213.517



Langlopende contracten

Een bedrag van € 4 miljoen (2023: € 4 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 7 miljoen (2023: € 8 miljoen). Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- Het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 4 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- Inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- De contracten in verband met de uitbesteding van ICT-diensten.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2024 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2024	2023
Binnen 1 jaar	3.699	3.783
Tussen 1 en 5 jaar	3.249	3.933
Na 5 jaar	-	-
Totaal te betalen	6.948	7.716

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 0,2 miljoen.

4.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

4.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2024 € 184 miljoen (2023: € 141 miljoen). Dit betreft 133.078 (2023: 112.106) leningen, een garantie kan uit meerdere leningen bestaan, het aantal garanties in 2024 bedroeg 126.226 (2023: 106.732).

De hogere opbrengst in 2024 houdt verband met een hoger aantal afgesloten hypotheekgaranties en een gemiddeld hoger leningbedrag waardoor de gemiddelde borgtochtprovisie hoger is dan in 2023.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2025 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2024. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2024. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2024 € 3 miljoen (2023: € 2 miljoen). In 2024 is in het kader van de pilot Hypotheek Garantie Bonaire (HGB) 1 garantie verstrekt (2023: 0). Daarnaast zijn in 2024 9 garanties verstrekt voor verduurzamingsleningen voor kleine VvE's. De in dit kader ontvangen borgtochtprovisie is hierin opgenomen.

4.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2024	2023
Couponrente obligaties	19.363	15.737
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	27	-
Amortisatie	-1.475	-3.728
Rente liquide middelen beleggingsrekeningen	259	459
Kosten beleggingen	-1.485	-1.477
Totaal	16.689	10.991

De hogere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren doordat de rente is gestegen waardoor obligaties zijn aangekocht met een hogere couponrente en de amortisatie lager is.

4.8.3 Regres

De aan het boekjaar toe te rekenen baten in verband met het uitoefenen van het regresrecht bedroegen in 2024 € 1 miljoen (2023: € 1 miljoen).

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2024 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald en is rekening gehouden met verwachte invorderingskosten. Daarnaast betreffen de verantwoorde baten een vrijval van de voorziening.

In 2024 is uit regresvorderingen van tot en met 2024 gehonoreerde verliesdeclaraties € 2 miljoen ontvangen (2023: € 4 miljoen).

4.8.4 **Achtervangvergoeding Rijk**

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2024 € 91 miljoen (2023: € 70 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2024 hoger omdat de gemiddelde hoogte van de geborgde lening is gestegen en omdat meer garanties zijn afgesloten. Van de borgtochtprovisie van 0,6% wordt de helft afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

4.8.5 **Uitkering verliesdeclaraties**

In 2024 is een bedrag van € 0,3 miljoen (2023: € 0,8 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord.

Door de sterke stijging van de huizenprijzen in de laatste jaren is het aantal ontvangen verliesdeclaraties evenals in de voorgaande twee jaren op een historisch laag niveau waardoor de uitkering verliesdeclaraties laag is.

4.8.6 **Exploitatiebaten**

De exploitatiebaten betreft opbrengsten in verband met de afgifte van letters of comfort.

4.8.7 **Personeelskosten**

Per 31 december 2024 bedroeg het aantal “full time equivalenten” (fte) 79,3 (2023: 75,4). In 2024 bedroeg het gemiddeld aantal fte 76,9 (2023: 74,3). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

	2024	2023
Raad van Bestuur	2,0	2,0
Ontwikkeling	22,0	19,9
Financiën & Staf	22,9	21,0
Dienstverlening	32,4	32,5
Totaal	79,3	75,4

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2024	2023
Salarissen	7.245	6.530
Sociale lasten	1.018	963
Pensioenlasten	993	903
Extern ingehuurd krachten	2.223	2.581
Overige personeelskosten	962	729
Totaal	12.441	11.706

4.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

<i>(x € 1.000)</i>	2024	2023
Huisvestingskosten	1.136	1.090
Kantoorkosten	182	193
Beleidskosten	802	1.465
Automatiseringskosten	1.770	1.866
Organisatiekosten	509	650
Communicatiekosten	451	530
Raad van Commissarissen	98	93
Totaal	4.948	5.887

4.8.9 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd. De kosten van de accountantsorganisatie zijn opgenomen onder de organisatiekosten.

KPMG Accountants N.V. <i>(x € 1.000)</i>	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	160	178
Andere controleopdrachten	95	124
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	27	167
Totaal	282	469

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De accountantsorganisatie heeft in deze jaren geen honoraria in rekening gebracht die door andere onderdelen van het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort zijn verricht. De andere niet-controlediensten hebben betrekking op adviezen in het kader van de CSRD.

4.8.10 **Vennootschapsbelasting**

In onderstaande tabel wordt de belastingdruk over 2024 weergegeven.

(x € 1.000)	2024	2023
Saldo baten en lasten voor belastingen	90.647	61.926
Tijdelijke verschillen		
Waardering activa	175	70
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	28	25
Fiscaal resultaat	90.850	62.021
Verschuldigde VPB		
19% over € 200.000	38	38
25,8% over het resterende fiscaal resultaat	23.388	15.950
Totaal	23.426	15.988
VPB vorig boekjaar	-	4
Vennootschapsbelasting boekjaar 2024	23.426	15.992
Effectieve belastingdruk	25,84%	25,82%

De tijdelijke verschillen hebben betrekking op de door NHG gehanteerde levensduur voor hardware en standaardsoftware. NHG hanteert voor deze activa een afschrijvingstermijn van 3 jaar. Dit is fiscaal niet toegestaan omdat fiscaal gezien een afschrijvingstermijn van minimaal 5 jaar moet worden gehanteerd.

De permanente verschillen betreffen gemengde kosten die in de commerciële jaarrekening volledig als lasten zijn opgenomen maar die op basis van de fiscale wetgeving deels als privékosten worden beschouwd. De VPB vorig boekjaar in 2023 (€ 4 duizend) betrof een correctie in de aangifte na afsluiting van het boekjaar 2022.

4.8.11 **Begroting exploitatie 2024**

In de Meerjarenbegroting 2024-2029 is voor 2024 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 20,4 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2024 € 0,8 miljoen lager is dan begroot.

4.8.12 **WNT verantwoording 2024**

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 (2023: € 223.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum).

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 leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen.

Bezoldiging topfunctionarissen

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de bezoldiging van de leidinggevende topfunctionarissen van de stichting gespecificeerd.

<i>(In euro's)</i>	C.M.E. Muters	R.E. van der Linde
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	209.498	203.022
Beloningen betaalbaar op termijn	23.500	18.329
Subtotaal	232.998	221.351
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2024	232.998	221.351
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

<i>(In euro's)</i>	C.M.E. Muters	R.E. van der Linde
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.505	194.195
Beloningen betaalbaar op termijn	22.493	17.656
Subtotaal	222.998	211.851
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
Totale bezoldiging 2023	222.998	211.851

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen van de stichting gespecificeerd.

(In euro's)

Gegevens 2024	M. Snel	J.A.J.G. van Baars	R. Bavelaar	A. Bonhof	C.A.M. van Eggermond	A.M.H. van Gaal	H.Ph. van Vledder
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	-	1/1-31/12	1/1-30/11	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	20.635	10.535	-	12.362	9.657	12.362	10.535
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	-	23.300	21.327	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	20.635	10.535	-	12.362	9.657	12.362	10.535
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	-
Bezoldiging							
Bezoldiging	19.750	10.083	11.832	11.832	10.083	10.083	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300	22.300	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er in 2024 evenals in 2023 geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2024 evenals in 2023 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

4.8.13 **Resultaatverdeling 2024**

Het saldo baten en lasten na belastingen over het boekjaar 2024 bedraagt € 67 miljoen.

De stichting heeft besloten dit saldo toe te voegen aan het garantievermogen.

4.8.14 **Transacties met verbonden partijen**

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de stichting en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

4.8.15 **Gebeurtenissen na balansdatum**

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2024.

4.8.16 **Ondertekening**

De jaarrekening 2024 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 27 mei 2025

<i>Raad van Bestuur:</i>	C.M.E. Muters, voorzitter
	R.E. van der Linde

<i>Raad van Commissarissen:</i>	M. Snel, voorzitter
	J.A.J.G. van Baars
	A. Bonhof
	T.J.A.M. Cuppen
	A.H.M. van Gaal
	H. Ph. van Vledder

5 OVERIGE GEGEVENS

5.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.



5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: "de stichting" of "NHG") per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van NHG te 's-Gravenhage gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de staat van baten en lasten over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van NHG zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) en de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit van EUR 12 miljoen
- 0,7% van het garantievermogen

Risico van een afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: het veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Bestaan en waardering beleggingen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 12 miljoen (2023: EUR 8,2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,7%). De materialiteit voor de jaarrekening is significant gewijzigd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stijging van de benchmark en toepassing van een hoger percentage ten opzichte van de benchmark. Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kernactiviteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen en hiervoor voldoende garantievermogen moet zijn opgebouwd.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in het Controleprotocol WNT 2024 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 600 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 1.10 van het bestuursverslag beschrijft de Raad van Bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en neemt de Raad van Commissarissen deze beschrijving in beschouwing.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de omgeving, en van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de regeling incidenten en ongewenst gedrag, het klachtenregister en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij leden van het management, de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het opnemen van rechtstreeks contact met de externe bewaarder van de beleggingsportefeuille.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Algemene Verordening Gegevensbescherming

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording als niet significant gezien de beperkte gelegenheid en het ontbreken van druk en rationalisatie voor frauduleuze opbrengstverantwoording en de aard van de opbrengststromen van de stichting.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

- Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten.

- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben we een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn en hebben we significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd.
- We hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan de Raad van Bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

De Raad van Bestuur heeft de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Onze procedures om de door de Raad van Bestuur toegepaste continuïteitsveronderstelling te evalueren omvatten onder andere:

- wij hebben met de Raad van Bestuur de onderbouwing van de toegepaste continuïteitsveronderstelling besproken, inclusief of alle relevante informatie waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben, daarbij in overweging is genomen;
- wij hebben de financiële positie van de stichting per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar geanalyseerd op indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden uit te voeren op de door de Raad van Bestuur toegepaste continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Bestaan en waardering beleggingen

Omschrijving

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 4.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen ultimo 2024 93,8% van het balanstotaal. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 4.5.6 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen.

Vanwege de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel beschouwen wij het bestaan en de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de beleggingen getoetst. Wij maken hierbij gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de bewaarder en onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage. Wij hebben deze rapportage, alsmede de analyse van management op de rapportage, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de bewaarder, de vermogensbeheerders en de financiële administratie getest.
- Wij hebben aan de hand van de specificaties van de bewaarder de juistheid van de amortisatie gecontroleerd.

- Wij hebben de toelichting van de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingen vergeleken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 4.5.6 en 4.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

Wij hebben het bestaan van de beleggingen vastgesteld en achten de waardering van de beleggingen in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is de Raad van Bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de Raad van Bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Raad van Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Raad van Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen in de bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Den Haag, 27 mei 2025
KPMG Accountants N.V.

F. Smit RA

Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Raad van Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen

op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

6 OVER DE STICHTING

OPRICHTING

NHG (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen: WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179), is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van NHG. Achtergrond van de oprichting van NHG was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft WEW per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geïntroduceerd.

JURIDISCH KADER

NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen de Voorwaarden en normen (V&N). De V&N behoeven de goedkeuring van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling bestaan achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtervangovereenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

In december 2014 heeft de Raad van State geoordeeld dat NHG geen bestuursorgaan is. Die uitspraak had tot gevolg dat, na inachtneming van een overgangperiode, vanaf 1 maart 2015 op kwijtscheldingsbeslissingen niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Consumenten kunnen sinds deze uitspraak voor geschillen over de genomen kwijtscheldingsbeslissing enkel nog terecht bij de civiele rechter.



Kwijtscheldingsbeslissingen die dateren voor 1 maart 2015 worden nog wel via het bestuursrecht behandeld.

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat NHG geen bestuursorgaan is, omdat NHG geen overheidsmiddelen doorgeeft. De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Daarmee verviel voor de NHG-consument bij alle door NHG genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde NHG direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

ACHTERVANGFUNCTIE

Er zijn achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten die voor de geldverstrekkers extra zekerheid geven dat NHG als borg kan betalen. De borgstelling van NHG wordt in dit licht beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldverstrekkers bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan consumenten. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning tegen lagere rentelasten kunnen worden gefinancierd.

De achtervangfunctie heeft de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen NHG en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen NHG en alle afzonderlijke gemeenten.

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van

de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk. Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan leningen waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2015 bedroeg dit percentage 0,15%, per 1 januari 2020 0,3% en per 1 januari 2025 bedraagt het percentage 0,2%.

RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 25 juli 2024 herbevestigd. De Aaa rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat NHG te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

CORPORATE GOVERNANCE

NHG onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt het op NHG toegespitst toetsingsskader, zoals verder beschreven in [paragraaf 3.1.1](#). Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van NHG is opgenomen in [paragraaf 3.1.5](#).

7 BIJLAGEN



BIJLAGE 1: OPGENOMEN ESRS RAPPORTAGE-EISEN

Omdat NHG nu nog niet verplicht is tot het opstellen van de CSRD rapportage, maar dit al wel stapsgewijs wil implementeren en verbeteren, is een selectie van rapportage-eisen meegenomen in het jaarverslag van 2024. Het overzicht van alle rapportage-eisen, die gelden voor NHG en die dit jaar worden toegelicht, staan hieronder vermeld.



Algemene toelichtingen

BP-1	Algemene grondslag voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen
BP-2	Rapportage over specifieke omstandigheden
GOV-1	De rol van bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen
GOV-2	Informatie verschaft aan en omgang met duurzaamheidsthema's door bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen van de onderneming
GOV-3	Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen
GOV-4	Due diligence-verklaring
GOV-5	Risicobeheersing en interne controles voor duurzaamheidsrapportages
SBM-1	Strategie, businessmodel en waardeketen
SBM-2	Belangen en opvattingen van stakeholders
SBM-3	Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking ervan met strategie en businessmodel
IRO-1	Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren
IRO-2	Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming



Governance en Zakelijk gedrag informatie

G1-1	Beleid op bedrijfscultuur en zakelijk gedrag
G1-2	Management van relaties met toeleveranciers
G1-3	Voorkomen en herkennen van corruptie of omkoping
G1-4	Bevestigde incidenten van corruptie of omkoping
G1-5	Politieke activiteiten en lobbyactiviteiten
G1-6	Betaalpraktijken



Sociale informatie

S1-1	Beleid op het eigen personeelsbestand
S1-2	Processen om eigen medewerkers en hun vertegenwoordigers te betrekken bij impact
S1-3	Processen om negatieve impact te herstellen en kanalen voor de eigen medewerkers om zorgen te uiten
S1-4	Het ondernemen van actie op de materiële impact op het eigen personeelsbestand en de aanpak om materiële risico's, het doorvoeren van materiële kansen gerelateerd aan de eigen medewerkers, en de effectiviteit van deze acties
S1-5	Doelen om negatieve impact te managen, positieve impact te bevorderen en materiële risico's en kansen te managen
S1-6	Karakteristieken van de medewerkers van de onderneming
S1-7	Karakteristieken van de niet-vaste medewerkers (externen en/of uitzendkrachten) in het personeelsbestand van de onderneming
S1-8	Dekking van Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO) en de sociale dialoog
S1-9	Indicatoren van diversiteit
S1-10	Adequate lonen
S1-11	Sociale zekerheid
S1-12	Mensen met een beperking
S1-13	Indicatoren van training en ontwikkeling van competenties
S1-14	Indicatoren van gezondheid en veiligheid
S1-15	Werk-privé balans
S1-16	Compensatie indicatoren (loonkloof en totale vergoeding)
S1-17	Incidenten, klachten en ernstige schending van mensenrechten
S4-1	Beleid ten aanzien van consumenten en eindgebruikers
S4-2	Processen om met consumenten en eindgebruikers te overleggen over impacts
S4-3	Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen kenbaar te maken
S4-4	Acteren op materiële impacts op consumenten en/of eindgebruikers en benaderingen om met betrekking tot consumenten en eindgebruikers materiële risico's te beheersen en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen
S4-5	Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen



Milieu & Klimaat informatie

E1-5	Energieconsumptie en –mix
E1-6	Bruto scope 1,2,3 en totale GHG emissies

BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

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

Achtervangovereenkomst

Overeenkomst tussen het Rijk en NHG en tussen alle gemeenten en NHG tot zekerstelling voor de nakoming van betalingsverplichtingen van NHG. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeits-tekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten.

AMvB

Een algemene maatregel van bestuur (AMvB) is een besluit van de regering waarin regels uit een wet verder worden uitgewerkt.

Auditcommissie

De Auditcommissie is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de Raad van Bestuur. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT.

BBP

Bruto Binnenlands Product (BBP). Het BBP is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 0,6% van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

CSRD

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een richtlijn die bedoeld is om voor meer transparantie over en een betere kwaliteit van duurzaamheidsinformatie te zorgen.

Financiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit kapitaal-goederen, zoals obligaties en andere financiële vorderingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen is het vermogen dat NHG ter beschikking heeft om restschulden uit verliesdeclaraties te voldoen.

Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen is het brutobedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat.

Hardheidsclausule

De hardheidsclausule is de mogelijkheid van een orgaan om af te wijken van (dwingende) wetgeving.

HGB

Hypotheek Garantie Bonaire.

HRM

HRM staat voor Human Resource Management. Het is een andere benaming voor de Nederlandse term personeelsbeleid.

Hypotheek

Lening voor de aankoop of verbetering van een particuliere woning waarbij de woning als onderpand dient.

ICT

Informatie- en communicatie-technologie (ICT) waarmee computer-systemen, netwerken, databanken en software worden ontwikkeld en onderhouden.

ISAE 3402

ISAE 3402 is de standaard voor de rapportage en audit van processen die geoutsourced zijn naar service-organisaties. Een ISAE 3402 rapport geeft zekerheid dat processen die uitbesteed zijn volgens de afspraken die gemaakt zijn, zoals bijvoorbeeld SLA afspraken, worden uitgevoerd. Daarnaast waarborgt ISAE 3402 dat de processen die een mogelijk effect hebben op de jaarrekening op de juiste wijze verwerkt worden.

Kapitaalratio

De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen en het gegarandeerd vermogen.

Liquiditeitsprognose

Raming van toekomstige kasstromen om tijdig geïnformeerd te zijn over de toekomstige behoefte aan financiële middelen en een eventueel verwachte aanspraak op de achtervang.

Materiële vaste activa

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

Ministerie van BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Ministerie van Financiën

Het ministerie van Financiën ziet toe op een verantwoorde en doelmatige besteding van overheidsmiddelen, maakt regels voor een stabiel financieel stelsel en ziet toe op de kwaliteit van financiële instellingen. Daarnaast werkt Financiën aan rechtvaardige en solide belastingwetgeving.

Ministerie van VRO

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ministerie van VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Dit ministerie bestaat niet meer, de taken zijn ondergebracht bij BZK.

NHG

Nationale Hypotheek Garantie, veelal afgekort tot 'NHG', is de in het handels-verkeer gebruikelijke benaming van de rechtspersoon Stichting Waarborg-fonds Eigen Woningen. Daarnaast is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een dienst op hypotheek die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt. Met deze dienst staat NHG middels haar fonds borg voor de betaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de woningeigenaar zijn lasten niet meer kunnen voldoen.

NVB

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) is de vertegenwoordiger van alle banken die in Nederland actief zijn.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC over het beloningsbeleid van de Raad van Bestuur en de selectie en benoeming van leden van de Raad van Bestuur. Bovendien is de Remuneratie-commissie verantwoordelijk voor het

advies over (her) benoemingen van Commissarissen.

Risicodragend gegarandeerd vermogen

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het nettobedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat, rekening houdend met de verwachte netto verkoop-opbrengst van het onderpand en het 10% eigen risico voor geldverstrekkers.

RvB

Raad van Bestuur, het orgaan dat conform artikel 6 lid 1 van de statuten van NHG de stichting bestuurt.

RvC

Raad van Commissarissen, het orgaan dat conform artikel 13 lid 1 van de statuten van NHG toezicht houdt op en adviezen geeft aan de RvB.

V&n

De NHG-regelgeving is vastgelegd in de Voorwaarden & normen. In deze Voorwaarden & normen staan de regels beschreven die van toepassing zijn voor NHG-borgstellingen in de acceptatie-en beheerfase.

VEH

Consumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis behartigt de belangen van alle Nederlandse bezitters van een eigen woning.

Vlottende activa

Vlottende activa zijn die activa die reeds in liquide vorm als banktegoeden aanwezig zijn of op korte termijn (binnen een jaar) hierin om te zetten zijn, zoals vorderingen op debiteuren.

Vlottende passiva

De som van op korte termijn (binnen een jaar) nog te betalen bedragen zoals verliesdeclaraties en de af te dragen borgtochtprovisie aan het Rijk.

VNG

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten is de koepelorganisatie van alle gemeenten.

WEW

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De in het handels-verkeer gebruikelijke benaming is NHG.

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

COLOFON

NHG

WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT

www.nhg.nl

Ontwerp

Volta, Utrecht

Fotografie

Yvette Wolterink

Eindredactie

Coen Dirkx
Wim Hoogendoorn
Bjorn Jonkergouw
Rogier Senn van Basel
Irene Swiebel

