



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE



JAARVERSLAG 2014

STICHTING WAARBORGFONDS
EIGEN WONINGEN

| | |
|---|-----------|
| 1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN | 3 |
| 1.1 Statutaire positie | 4 |
| 1.2 Corporate governance | 4 |
| 1.3 Samenstelling | 5 |
| 1.4 Auditcommissie | 7 |
| 1.5 Remuneratiecommissie | 8 |
| 1.6 Reguliere taken | 9 |
| 1.7 Externe communicatie | 11 |
| 1.8 Evaluatie | 11 |
| 1.9 Vooruitblik 2015 | 12 |
| 2. VERSLAG VAN DE DIRECTIE | 13 |
| 2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen | 14 |
| 2.2 Resultaten | 18 |
| 2.3 Risicobeheer | 34 |
| 2.4 Organisatie | 40 |
| 2.5 Samenwerking | 43 |
| 2.6 Communicatie | 44 |
| 2.7 Vooruitblik 2015 | 46 |
| 3. JAARREKENING 2014 | 47 |
| 3.1 Balans | 48 |
| 3.2 Staat van baten en lasten | 50 |
| 3.3 Kasstroomoverzicht | 51 |
| 3.4 Algemene toelichtingen | 52 |
| 3.5 Waarderingsgrondslagen | 52 |
| 3.6 Risico's | 55 |
| 3.7 Toelichting op de balans | 57 |
| 3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten | 65 |
| 4. OVERIGE GEGEVENS | 73 |
| 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling | 74 |
| 4.2 Resultaatverdeling 2014 | 74 |
| 4.3 Gebeurtenissen na balansdatum | 74 |
| 4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 75 |
| BIJLAGE | 81 |
| Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen | 81 |



1. Verslag van de Raad van Commissarissen

1.1 Statutaire positie

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

De Raad van Commissarissen heeft conform de statuten van de stichting tot taak

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

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

De Raad van Commissarissen benoemt de statutaire directie en stelt de arbeidsvoorwaarden van de directie vast.

Tot 1 mei 2014 werd de statutaire directie gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer.

De statutaire directie wordt vanaf 1 mei 2014 gevoerd door de heer Drs. A.M. Gielen (geboortedatum: 27 april 1968). Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend. De algemeen directeur heeft geen nevenfuncties. In verband met tijdelijke afwezigheid van de algemeen directeur als gevolg van ziekte is de Raad van Commissarissen vanaf 2 maart 2015 op grond van artikel 7, lid 2 van de statuten tijdelijk belast met het besturen van de stichting. Namens de Raad van Commissarissen neemt de heer Remkes de statutaire verplichtingen van de algemeen directeur waar.

1.2 Corporate governance

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

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

1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen is als volgt samengesteld.

| Raad van Commissarissen | Benoeming | Geboortedatum |
|--|---|------------------|
| J.W. Remkes voorzitter | Benoemd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen | 15 juni 1951 |
| Drs. E.F. Bos plaatsvervangend voorzitter | Benoemd door de toenmalige Minister voor WWI Benoemd door de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter | 24 november 1959 |
| F.A.H. van der Heijden | Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) | 4 mei 1947 |
| Mr. F.A.P.M. van Loon | Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH) | 16 januari 1949 |
| Dr. P.J.G. Tang | Benoemd door de Minister van Financiën | 23 april 1967 |
| Drs. J.A. de Die | Benoemd door de Raad van Commissarissen | 5 augustus 1960 |

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

De stichting wordt in toenemende mate geconfronteerd met complexe strategische vraagstukken ten aanzien van het risicomanagement. Tegen deze achtergrond is, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, de Raad van Commissarissen per 1 juli 2014 uitgebreid van 5 naar 6 personen. In dit verband is de heer De Die per 1 juli 2014 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Hiermee wordt de Raad van Commissarissen in staat gesteld naar behoefte zelf te voorzien in het realiseren van de benodigde specifieke deskundigheid binnen de Raad van Commissarissen.

Met inachtneming van het voorgestelde luidt het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden als volgt.

| Raad van Commissarissen | Datum eerste benoeming | Datum meest recente (her)benoeming | Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A) | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|------|------|------|------|
| | | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| J.W. Remkes | 14 februari 2013 | 14 februari 2013 | | | H | | |
| Drs. E.F. Bos | 1 februari 2010 | 1 februari 2013 | A | | | | |
| F.A.H. van der Heijden | 1 januari 2007 | 1 januari 2015 | | | | | A |
| Mr. F.A.P.M. van Loon | 1 januari 2008 | 1 januari 2012 | | H | | | |
| Dr. P.J.G. Tang | 15 mei 2011 | 15 mei 2011 | H | | | | H |
| Drs. J.A. de Die | 1 juli 2014 | 1 juli 2014 | | | | H | |

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

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

1.4 Auditcommissie

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

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

De Auditcommissie bestaat per 1 juli 2014 uit drie commissarissen: de heer Van der Heijden (voorzitter), mevrouw Bos (lid) en de heer De Die (lid). Mevrouw Mr. Drs. B.H.G.M. Stuijzand, manager Finance & Control binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie. In 2014 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

De directie van de stichting was in 2014 bij alle vergaderingen van de Auditcommissie aanwezig.

In 2014 heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, de ISAE 3402 controle, de managementletter van de accountant (interim-controle), het accountantsverslag, het Controleplan 2014, het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, de Liquiditeitsprognose 2014-2019 en de Meerjarenbegroting 2015-2020. Tegen de achtergrond van de economische- en marktontwikkelingen is in 2014 onverminderd aandacht gevestigd op de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op positieve beïnvloeding daarvan.

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

De Auditcommissie heeft in 2014 het functioneren van zowel de accountant als de actuaris geëvalueerd en heeft de uitkomsten hiervan gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Gezien de rol van de stichting in het maatschappelijk verkeer is afgesproken de externe accountant vanuit een toezichthoudend perspectief vaker uit te nodigen bij de vergaderingen van de Auditcommissie. Daarnaast heeft de stichting met ingang van 1 mei 2014 een andere verantwoordelijke partner binnen PwC. Met het oog op corporate governance is de Auditcommissie van mening dat dit een juiste stap is teneinde de onafhankelijkheid van de externe accountant te borgen.

Sinds 2005 gebruikt de stichting Ortec Finance als actuariel bureau. In 2014 heeft een wisseling plaatsgevonden van de voor de stichting verantwoordelijke partner, wat vanuit het perspectief van corporate governance een goede stap is. In 2014 heeft tevens een evaluatie van de actuaris plaatsgevonden aan de hand van een externe audit. De externe audit is uitgevoerd door Towers Watson. In deze audit is het door de actuaris ontwikkelde scenario-analysemodel voor de jaarlijkse berekening van de borgtochtprovisie en liquiditeitsprognose geanalyseerd en getoetst.

Tot slot heeft de Auditcommissie in 2014 aan de hand van periodieke managementrapportages van de directie de ontwikkelingen ten aanzien van het informatiebeleid, het beleggingsbeleid en de financiële resultaten gevolgd. Ten aanzien van het informatiebeleid is uitvoerig gesproken over de migratie naar een nieuwe ICT infrastructuur en investeringen die hebben plaatsgevonden teneinde de risico's in het kader van informatiebeveiliging te mitigeren. Met betrekking tot het beleggingsbeleid is de beleggingsportefeuille geëvalueerd door een externe adviseur, die de portefeuille karakteriseert als defensief en vanuit beleggingsrisico's goed gestructureerd.

1.5 Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie ingesteld. De Remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen over het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie alsmede over de selectie en benoeming van leden van de statutaire directie. Tevens is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies aangaande (her)benoemingen van leden van de Raad van Commissarissen.

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

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Remkes (lid). De heer J.A. van Deursen, de HR manager binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

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

De beloning van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, wordt overeenkomstig deze wet weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

Per 1 augustus 2014 heeft de heer K.J.R. Schiffer zijn loopbaan bij de stichting beëindigd na bijna 20 jaar. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 12 februari 2014 is de heer drs. A.M. Gielen per 1 mei 2014 benoemd tot algemeen directeur. In de periode tussen 1 mei 2014 en 1 augustus 2014 heeft de heer Schiffer werkzaamheden verricht voor de stichting in het kader van de overdracht.

De Raad van Commissarissen is de heer Schiffer zeer erkentelijk voor de wijze waarop hij zijn functie als algemeen directeur heeft ingevuld. De heer Schiffer is vanaf de oprichting van de stichting algemeen directeur geweest. In deze functie bepaalde hij in de woningmarkt, de politiek en de media voor een belangrijk deel het gezicht van NHG. Zijn inzet, betrokkenheid en ervaring hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het functioneren van de stichting.

De Remuneratiecommissie heeft het wervingsproces van de algemene directeur en de zesde commissaris begeleid. In 2014 is de heer De Die aangetreden als lid van de Raad van Commissarissen en tevens als lid van de Auditcommissie. Bij de gesprekken met de laatst overgebleven kandidaten zijn alle leden van de Raad van Commissarissen betrokken geweest.

Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie aandacht besteed aan de collectieve pensioenregeling van de stichting en de gevolgen van WNT-2 voor de beloning van de directie.

1.6 Reguliere taken

1.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 vijf keer vergaderd.

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

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

Daarnaast heeft in 2014 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg wordt de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en vindt de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen regelmatig overleg met zowel de algemeen directeur als de andere directieleden inzake hun afzonderlijke aandachtsgebieden.

1.6.2 Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen per kwartaal een managementrapportage. Deze wordt besproken in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen. De directie rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's. Hierbij is de aandacht ook uitgegaan naar de economische- en woningmarktontwikkelingen en de invloed hiervan op de risico's voor het garantievermogen van de stichting. Daarnaast is aandacht uitgegaan naar bestuurlijke ontwikkelingen.

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

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

De Raad van Commissarissen hecht eraan nauw betrokken te zijn bij de ontwikkelingen binnen de organisatie. Tegen deze achtergrond spreekt de voltallige Raad van Commissarissen eens per jaar met de Ondernemingsraad. De directie is daarbij niet aanwezig. Tevens voert de Raad van Commissarissen gesprekken met de leidinggevendenden van alle afdelingen om binding te behouden met de uitvoeringspraktijk van de stichting.

Aansluitend heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering, zoals eens per jaar gebruikelijk, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder. De algemeen directeur is bij dit onderdeel van de vergadering niet aanwezig.

1.6.3 Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 17 april 2014 heeft de Raad van Commissarissen het Jaarverslag 2013 van de Raad van Commissarissen vastgesteld. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering het Jaarverslag 2013 van de directie en de Jaarrekening 2013 goedgekeurd. Bij de Jaarrekening 2013 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering het Accountantsverslag 2013 besproken met de externe accountant (PwC). Daarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

In de vergadering van 17 juni 2014 heeft de Raad van Commissarissen de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2014-2019 goedgekeurd. De Liquiditeitsprognose 2014-2019 is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van de stichting.

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook de veranderde politieke en maatschappelijke opvattingen over het financieren van het eigenwoningbezit, noodzaakt de stichting om te investeren in de ontwikkeling van zowel de organisatie als het product NHG. Om adequate sturing te geven aan ontwikkelingen in de organisatie en tegelijkertijd aan strategische ontwikkelingen en verandertrajecten is door de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan het besluit tot het aanstellen van een derde directielid.

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 11 september 2014 goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2015 te handhaven op 1,00%. Hiervan is 0,15% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

In de vergadering van 11 september 2014 heeft de Raad van Commissarissen ook uitgebreid gesproken over de aanstaande wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2015. Het betreft voornamelijk de implementatie van maatregelen gericht op het kunnen voldoen aan de door het Ministerie van Financiën gepubliceerde Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de introductie van de Gedragslijn Intensief Beheer 2.0. Met de nieuwe gedragslijn wordt er door de stichting een nog betere bijdrage geleverd aan woningbehoud en verliesbeperking en sluiten de processen van de stichting en de geldverstrekkers beter op elkaar aan.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft op 31 oktober 2014 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2015.

In de vergadering van 8 december 2014 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2015-2020. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten en investeringen in goede verhouding staan tot enerzijds de ontwikkeling van de resultaten en anderzijds de ambities van de stichting.

1.6.4 Advisering aan de directie

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2014 de actuele ontwikkelingen waarmee de stichting wordt geconfronteerd nauwlettend gevolgd en de directie hierover gevraagd en ongevraagd met advies terzijde gestaan.

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 met de directie gesproken over de strategie en de ontwikkelingen die bepalend zijn voor het risicoprofiel van de stichting. Hierbij is gesproken over de toekomstige institutionele positionering van de stichting alsmede de verdere ontwikkeling van de NHG als instrument voor het woonbeleid. De Raad van Commissarissen en de directie trekken samen op bij het maken van de strategische keuzes alsmede het overleg met de belangrijkste stakeholders van de stichting.

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen de verdere ontwikkeling van het beleid gericht op woningbehoud alsmede de eerste resultaten van dit beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen met verlies, nauwlettend gevolgd en de directie op onderdelen hiervan geadviseerd. De Raad van Commissarissen is overtuigd van de maatschappelijke meerwaarde van deze nieuwe faciliteiten van de stichting.

Tevens volgt de Raad van Commissarissen de ontwikkeling van het aantal verliezen op de voet. Het aantal verkopen met verlies is in 2014 minder hard gestegen dan verwacht, mede door de inspanningen van de stichting op het vlak van woningbehoud. Door de mogelijkheid om de restschuld over te nemen van de desbetreffende huishoudens speelt de stichting een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol. Hiermee is voorkomen dat deze huishoudens in een uitzichtloze schuldsituatie zouden zijn geraakt en onvermijdelijk direct dan wel indirect een beroep op algemene middelen hadden moeten doen.

1.7 Externe communicatie

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

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

De heer Van der Heijden heeft in 2014 deelgenomen aan de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met de NVB en aan de NHG masterclass.

1.8 Evaluatie

De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de corporate governance jaarlijks de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede haar eigen functioneren te evalueren. Om het jaar betreft de Raad van Commissarissen een externe partij bij haar evaluatie. Dit is in 2013 het geval geweest.

In 2014 heeft de evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden zonder externe ondersteuning.

De Raad van Commissarissen vindt het positief dat frequent wordt gesproken over de strategie van de stichting. Dit zal ook in 2015 een belangrijk onderwerp zijn in de vergaderingen.

Daarnaast worden de presentaties over de operationele praktijk en de gesprekken met OR en leidinggevendens als verrijkend ervaren. De Raad van Commissarissen gaat hiermee ook in 2015 door.

De leden van de Raad van Commissarissen stellen dat er efficiënt wordt vergaderd. De Raad van Commissarissen is van mening dat er voldoende ruimte is om zaken aan de orde te stellen.

Er is sprake van een goede balans tussen continuïteit en vernieuwing in de samenstelling van de Raad van Commissarissen. Hierbij is de afgelopen jaren veel kennis opgebouwd. Dit wordt ook noodzakelijk geacht om zo de scherpte van de discussie te behouden.

De vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden zorgvuldig voorbereid en de stukken zijn van goede kwaliteit. De algemeen directeur draagt er zorg voor dat de leden van de Raad van Commissarissen ook buiten de vergadering over alle relevante ontwikkelingen worden geïnformeerd. De leden van de Raad van Commissarissen zijn tevreden met het contact met de directie en stellen tevens dat sprake is van een goede invulling van het voorzitterschap.

1.9 Vooruitblik 2015

De aandacht van de Raad van Commissarissen zal zich in 2015 vooral richten op de toekomstige institutionele positionering van de stichting alsmede de verdere ontwikkeling van de NHG als instrument voor het woonbeleid. De Raad van Commissarissen en de directie zullen samen optrekken bij het maken van de strategische keuzes alsmede het overleg met de belangrijkste stakeholders van de stichting.

Het garantievermogen van de stichting zal de komende jaren naar verwachting verder worden aangesproken als gevolg van de naar verwachting nog toenemende verliezen. Daarbij dient te worden bedacht dat het garantievermogen is opgebouwd om bij ongunstige economische omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. De Raad van Commissarissen zal ook in 2015 hoge prioriteit geven aan het samen met de directie monitoren en bewaken van de ontwikkelingen die bepalend zijn voor het risicoprofiel van de stichting.

De Raad van Commissarissen dankt de directie en de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2014 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 14 april 2015

Namens de Raad van Commissarissen,
Origineel getekend door J.W. Remkes, voorzitter



2. Verslag van de directie

2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2.1.1 Oprichting

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

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

Het boekjaar 2014 is het twintigste operationele jaar van de NHG.

2.1.2 Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

De NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie de stichting een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van de stichting en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen. De Voorwaarden & Normen behoeven de goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldverstrekkers bestaan achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtervangovereenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

In 1998 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State) dat de stichting bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 oordeelde de Raad van State hetzelfde ten aanzien van het besluit van de stichting tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld. Het gevolg hiervan was dat genoemde besluiten beschikkingen waren in de zin van de Awb, waardoor tegen die besluiten de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep openstond. Vanaf het moment dat de stichting bestuursorgaan was, kwam zij tevens binnen de werkingssfeer van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en de Wet Nationale ombudsman (WNo). Beide uitspraken hadden geen betekenis voor de status van de stichting als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat de stichting geen bestuursorgaan was, omdat de stichting geen overheidsmiddelen doorgeeft.

De uitspraak heeft tot gevolg dat op al het handelen van de stichting het burgerlijk recht van toepassing is. Dit betekent dat voor de NHG-consument de laagdrempelige bestuursrechtelijke rechtsbescherming is vervallen. In plaats van de bestuursrechtelijke bezwaarmogelijkheid heeft de stichting inmiddels een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid ingericht. Anders dan bij bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument in het vervolg doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak valt de stichting niet langer in de werkingssfeer van Wob en WNo.

Overigens heeft de Raad van State in zijn uitspraak een overgangsregeling opgenomen. Die regeling houdt in dat de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep gehandhaafd blijft ten aanzien van tot 1 maart 2015 door de stichting genomen besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld.

2.1.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldverstrekkers kan voldoen. Op basis hiervan kan de borgstelling van de stichting worden beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldverstrekkers bij leningen met NHG lagere solvabiliteits-eisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Hierdoor kunnen geldverstrekkers deze leningen tegen betere condities verstrekken. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning, door de borgstelling van de stichting met achtervang van de overheid, tegen lagere rentelasten kunnen worden gefinancierd.

De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen de stichting en alle gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten.

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

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

De stichting beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's en een AAA-rating (outlook: stable) van Fitch en een ander overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. De Aaa-rating voor de stichting is door Moody's op 11 maart 2014 herbevestigd. De AAA-rating van de stichting is door Fitch op 4 augustus 2014 herbevestigd.

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

2.1.5 Doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting luidt als volgt.

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

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

In dit verband richt de stichting zich primair op:

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

De NHG is van oorsprong primair een instrument ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument (micro) als onderdeel van het woonbeleid van de overheid en meer in het bijzonder het overheidsbeleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. In het belang van de woonconsument is daarnaast de afgelopen jaren in samenwerking met – en ondersteunend aan – geldverstrekkers de nadruk komen te liggen op het leveren van een bijdrage aan woningbehoud.

Onder invloed van de economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren is in toenemende mate ook de betekenis van NHG zichtbaar geworden als marktstabiliserend instrument. In die hoedanigheid heeft NHG een bijdrage geleverd aan de continuïteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt (meso) en in het verlengde hiervan aan de nationale financiële stabiliteit (macro).

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

2.1.6 Het overheidsbeleid in relatie tot de stichting

In 2014 heeft het kabinet het in 2013 ingezette beleid aangaande de financiering van het eigenwoningbezit gecontinueerd.

Centraal in het kabinetsbeleid staan maatregelen gericht op de beperking van risico's en het creëren van stabiliteit op de woningmarkt na de eerder genomen fiscale maatregelen en aangescherpte regelgeving.

Met een verdere aanscherping van de acceptatiecriteria middels de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is de leencapaciteit voor consumenten sterk verminderd. Tevens is per 1 juli 2014 de NHG-kostengrens conform afspraak verder verlaagd naar €265.000. De komende jaren zal deze kostengrens verder afgebouwd worden naar €225.000 per 1 juli 2016. Daarna wordt de gemiddelde prijs van koopwoningen gevolgd.

Ondanks deze beperkende maatregelen is er sprake van een voorzichtig herstel met een groeiend aantal verkopen en in delen van Nederland een voorzichtige prijsstijging. Oorzaken van dit voorzichtig herstel lijken een groeiend consumentenvertrouwen, de gedaalde woningprijzen en de lage rente te zijn.

In 2014 is meer specifiek ten aanzien van NHG een aantal aanvullende beleidskeuzes gemaakt. Zo is er de per 1 januari 2014 ingevoerde mogelijkheid om restschulden met NHG mee te financieren. Hieraan lag de constatering ten grondslag dat er steeds meer woningen onder water staan en dat mede hierdoor de doorstroming op de woningmarkt stagneerde. In 2014 hebben ruim 437 huishoudens hun restschuld meegefinancierd met een nieuwe hypotheek met NHG. Hiermee lijkt het effect van deze maatregel op de gewenste ontwikkeling van de doorstroming beperkt.

Voorts is afgesproken de NHG-regelgeving zodanig aan te passen dat de geldverstrekkers voor garanties die vanaf 1 januari 2014 worden verstrekt 10% van het verlies dragen. Deze maatregel lijkt geen tot weinig effect te hebben op de verstrekking van nieuwe hypotheek met NHG, waarschijnlijk mede doordat hiervoor reeds sprake was van een eigen risico voor geldverstrekkers in de vorm van een afname van de borgtocht conform een annuïtair schema.

In het kader van het Rijksgarantiebeleid hecht de overheid eraan dat bij rijksgaranties, waaronder contragaranties in de vorm van een achtervang, een risicovergoeding wordt betaald ter dekking van het risico van het Rijk. In dit kader is overeengekomen dat de stichting vanaf 1 januari 2015 aan het Rijk een vergoeding betaalt van 0,15% van de som van de vanaf deze datum te garanderen leningen. Deze reservering kan door het Rijk worden benut ter versterking van het fondsvermogen van de stichting alvorens de stichting een beroep doet op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten.

Met de Minister voor Wonen en Rijksdienst is afgesproken de effecten van deze maatregelen jaarlijks gezamenlijk te evalueren.

Het initiatief voor het oprichten van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI), teneinde de fundingmogelijkheden voor geldverstrekkers te optimaliseren, heeft nog niet geleid tot definitieve goedkeuring van de relevante instanties. Over de actuele ontwikkelingen in deze onderhoudt de stichting contacten met de betrokken partijen.

2.1.7 Strategie

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

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

Belangrijk onderdeel van de strategie is het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de omvang van het verlies. Speerpunt in dit beleid is het streven naar woningbehoud en het voorkomen van niet-noodzakelijke en daarmee oneigenlijke verliezen. Enerzijds vanuit overwegingen van de zorgplicht jegens de desbetreffende eigenaren-bewoners, anderzijds met het oog op het beperken van de risico's voor de stichting en de achtervang van de overheid.

In dit verband heeft de stichting haar beleid verder doorontwikkeld, resulterend in nieuwe regelgeving inzake de behandeling van hypotheekdossiers in het kader van het preventief en intensief beheer. Op basis hiervan wordt bij dreigende gedwongen verkoop in samenwerking met de geldverstrekkers op dossierniveau bezien of er mogelijkheden zijn de woning in eigendom te behouden. Onderdeel van de nieuwe regelgeving zijn de in samenwerking met het NIBUD ontwikkelde financieringscriteria op basis waarvan kan worden beoordeeld of en in hoeverre woningbehoud mogelijk is. Omdat hierbij in tegenstelling tot de aangescherpte acceptatiecriteria voor nieuwe hypotheekleningen wordt uitgegaan van de werkelijke lasten en inkomsten, blijkt woningbehoud vaker mogelijk dan voorheen. Voorts blijken de instrumenten gericht op woningbehoud, zoals het verlagen van de lening en het aanpassen van de leningvoorwaarden teneinde de lening alsnog duurzaam betaalbaar te maken, een waardevolle bijdrage voor woonconsumenten. Indien blijkt dat een verkoop niet kan worden voorkomen, wordt samen met de geldverstrekkers gestuurd op onderhandse verkoop in plaats van gedwongen verkoop via de veiling teneinde het verlies zo veel mogelijk te beperken.

De stichting staat onder grote invloed van de onzekerheden over de ontwikkeling van de economie en meer in het bijzonder de effecten hiervan op de koopwoning- en hypotheekmarkt. Vanwege een toenemende behoefte aan zekerheden bij zowel geldverstrekkers als bij woonconsumenten is het aantal huishoudens dat voor de financiering van de eigen woning gebruik maakt van NHG in de afgelopen jaren flink gegroeid. Maar ook het aantal eigenaren-bewoners dat genoodzaakt is vanwege een gedwongen verkoop met verlies een beroep te doen op het vangnet van NHG is verder toegenomen. Hiermee toont de stichting weliswaar meer dan ooit haar meerwaarde aan, maar tegelijkertijd zal de stichting zich onder invloed van sterk veranderende opvattingen over de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit moeten heroriënteren op haar toekomstige ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat de stichting ook in die veranderende omgeving meerwaarde kan blijven leveren voor woonconsumenten, voor het woonbeleid van de overheid en voor de daarbij betrokken en belanghebbende marktpartijen.

Een belangrijke verantwoordelijkheid van de stichting is het bewaken van het achtervangrisico van de overheid. In dit kader is het in stand houden en continue optimaliseren van een adequaat en transparant risicomanagement, waaronder het premiebeleid, een belangrijk onderdeel van de strategie. Een en ander mede tegen de achtergrond van de toenemende zorg van het Rijk over de ontwikkeling van de omvang van de garantieverplichtingen van het Rijk en in het bijzonder die van de stichting. Tegen deze achtergrond streeft de stichting ernaar voor de toekomst een balans te vinden tussen enerzijds een blijvende meerwaarde van NHG voor het woonbeleid en anderzijds een beperking van de risico's hiervan in het kader van de achtervang voor de overheid. Met de Minister voor Wonen en Rijksdienst is afgesproken in 2015 te komen tot een verdere optimalisering van de samenwerking aangaande het risicomanagement en premiebeleid als onderdeel daarvan. Samenvattend richt de strategie van de stichting zich erop dat de NHG met een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak, blijvend een impactvol onderdeel uitmaakt van het woonbeleid van de overheid.

2.2 Resultaten

2.2.1 Ontwikkeling garanties

Inleiding

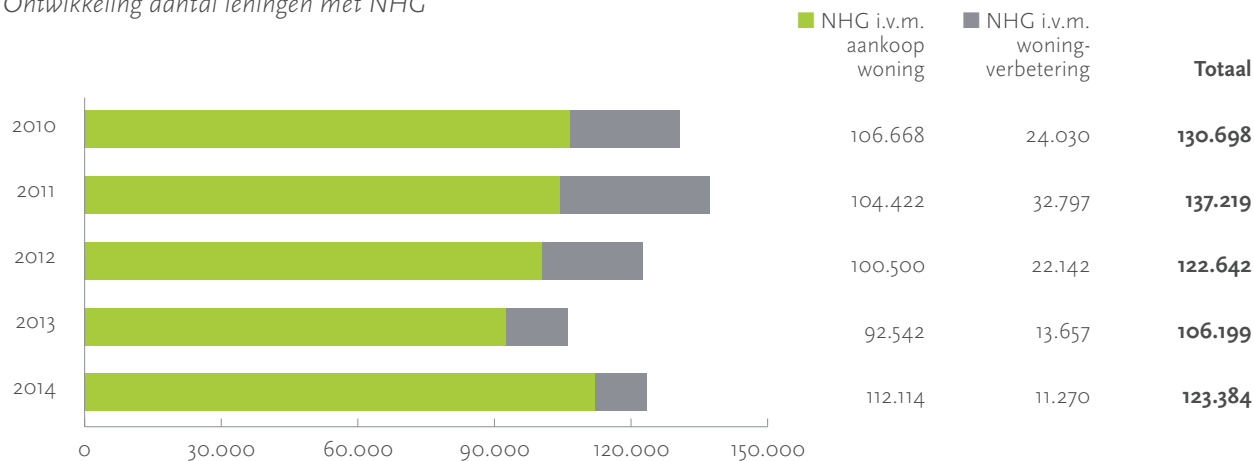
In het verslag van de resultaten over 2014, alsmede bij de vergelijking hiervan met vorige jaren, moet in aanmerking worden genomen dat de NHG-kostengrens per 1 juli 2009 (tijdelijk) is verhoogd van €265.000 naar €350.000, per 1 juli 2012 is verlaagd naar €320.000, per 1 juli 2013 is verlaagd naar €290.000 en per 1 juli 2014 verder is verlaagd naar €265.000.

Totale volume

In 2014 heeft de stichting in totaal 123.384 (2013: 106.199) nieuwe leningen met NHG geregistreerd. Dat is een stijging van 16% ten opzichte van 2013. Deze stijging laat zich grotendeels verklaren door het aantrekken van de woningmarkt in 2014. Het aantal nieuwe leningen met NHG overstijgt eveneens het aantal van 100.000 hypotheekgaranties voor 2014 in de Liquiditeitsprognose 2014-2019.

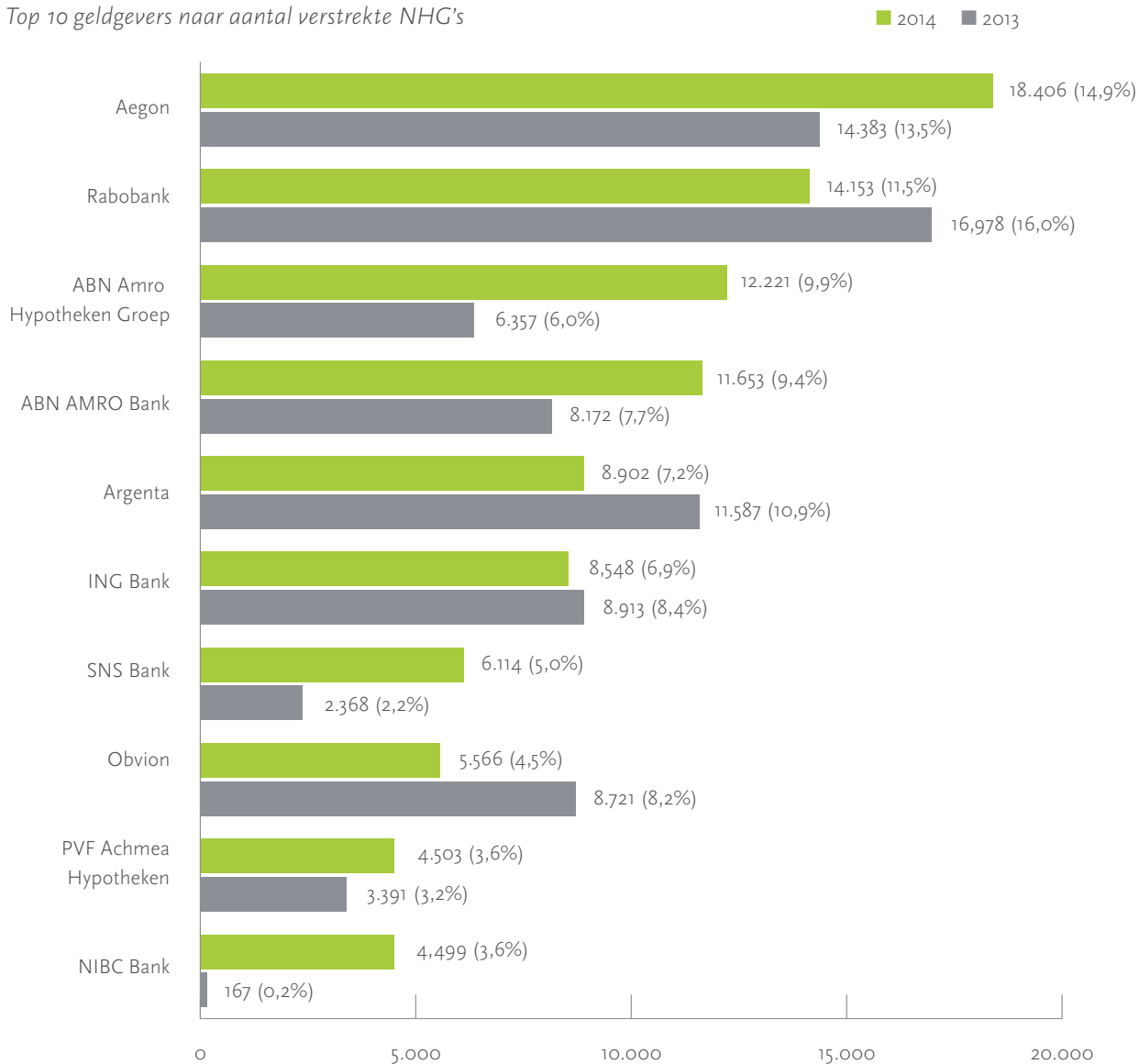
In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Ontwikkeling aantal leningen met NHG



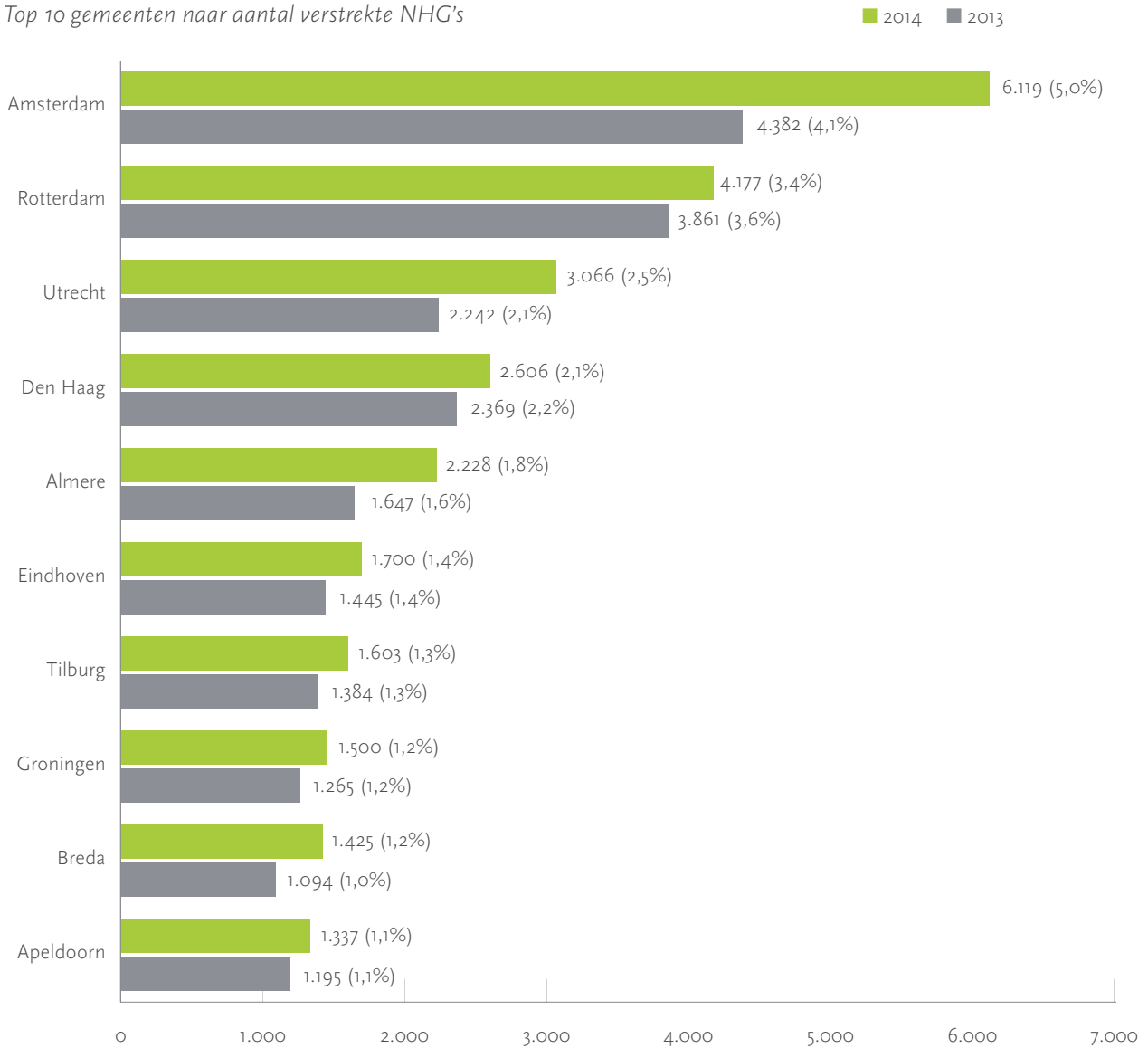
Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2014 76,5% (2013: 76,3%) van alle leningen met NHG is verstrekt door 10 geldverstrekkers.

Top 10 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's



Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2014 in de vier grote steden de meeste leningen met NHG zijn verstrekt.

Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's

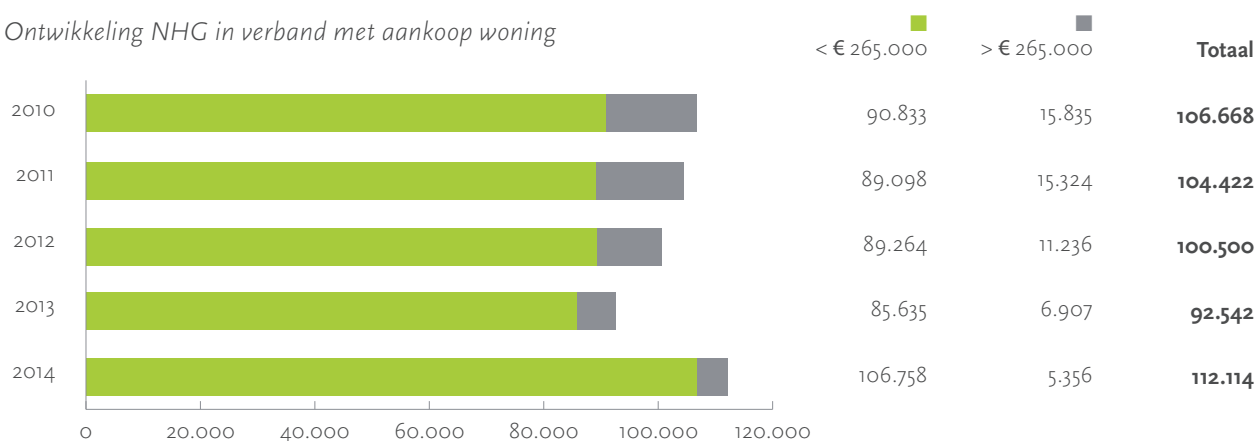


Aankoop van woningen

In 2014 heeft de stichting 112.114 (2013: 92.542) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd.

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

Ontwikkeling NHG in verband met aankoop woning



Uit deze grafiek blijkt dat in het reguliere segment tot €265.000, het aantal nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning 24,7% hoger is dan in 2013. Dit past bij de tekenen van herstel van de koopwoningmarkt.

Het aandeel van de woningen binnen de kostengrens dat is gefinancierd met NHG is blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster in 2014 gedaald naar 78% (2013: 82%). Voor de kredietcrisis was dit doorgaans circa 60%. Hiermee wordt bevestigd dat kopers onder ongunstige economische omstandigheden meer behoefte hebben aan extra zekerheden.

Voorts blijkt uit deze grafiek dat het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een woning in het segment vanaf €265.000 met 22,5% is gedaald van 6.907 in 2013 naar 5.356 in 2014. Deze daling mag worden toegerekend aan de verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2014.

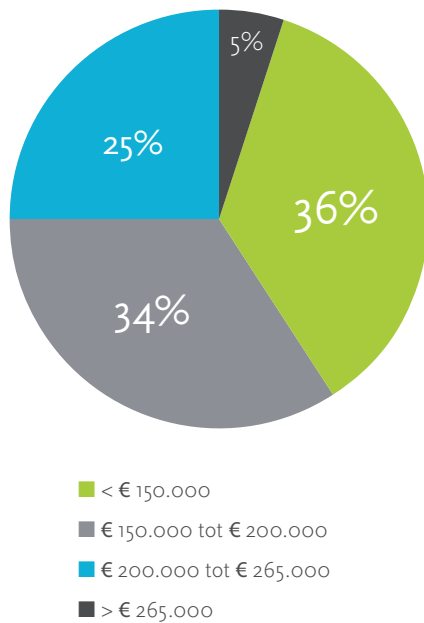
De som van de in 2014 gewaarborgde leningen in verband met de aankoop van woningen bedroeg €18,4 miljard (2013: €15,5 miljard).

De stichting heeft in dit verband een bedrag van €176.719.916 (2013: €124.160.672) aan borgtochtprovisie ontvangen. Deze stijging ten opzichte van 2013 laat zich verklaren door een hoger aantal garanties en de verhoging van de borgtochtprovisie per 1 januari 2014 van 0,85% naar 1,00%.

Ten aanzien van NHG voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2014 €163.722 (2013: €167.033).

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

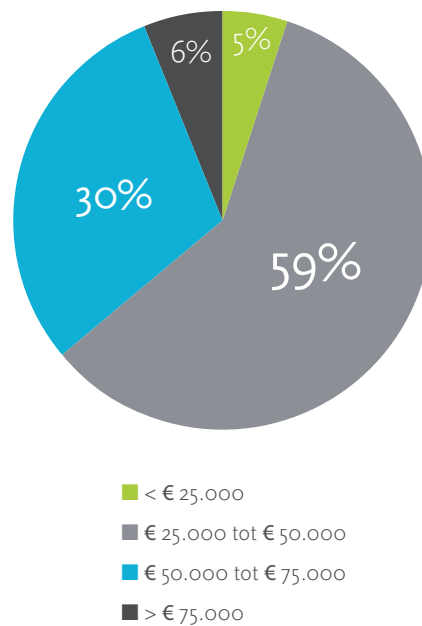
Verdeling verstrekte NHG's naar leningbedrag



De huishoudens die in 2014 de aankoop van hun woning hebben gefinancierd met NHG hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld €46.597 (2013: €47.108).

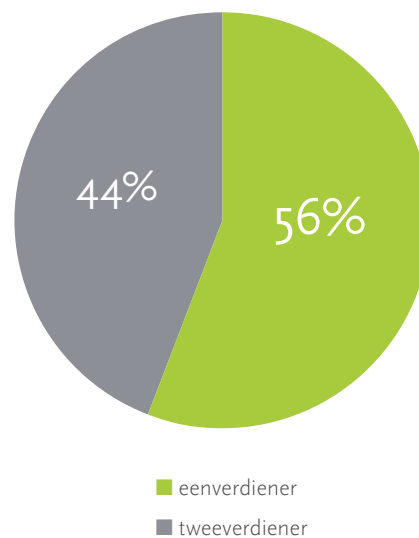
In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar gezamenlijk inkomen weergegeven.

Verdeling naar gezamenlijk inkomen



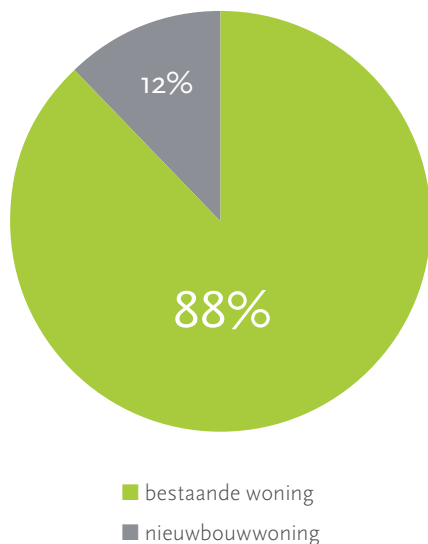
In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG onderscheiden naar eenverdieners en tweeverdieners weergegeven.

Verdeling naar type verdiener



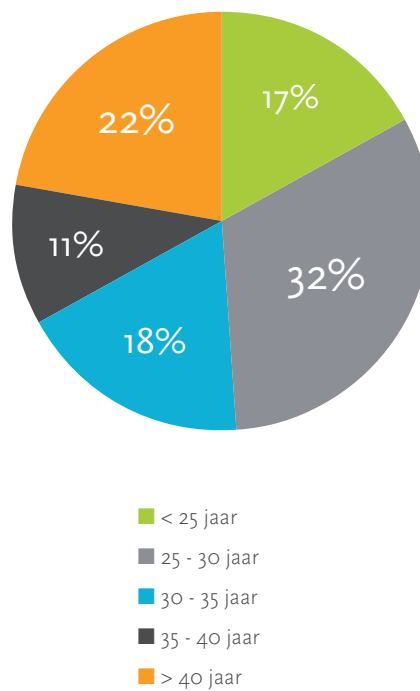
In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de leningen met NHG naar de verschillende woningtypen weergegeven.

Verdeling naar bouw woning

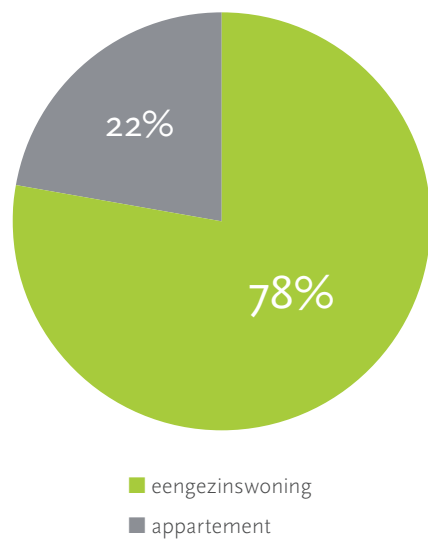


De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 34 jaar (2013: 33 jaar). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leeftijd van de kopers weergegeven.

Verdeling naar leeftijdscategorieën



Verdeling naar type woning

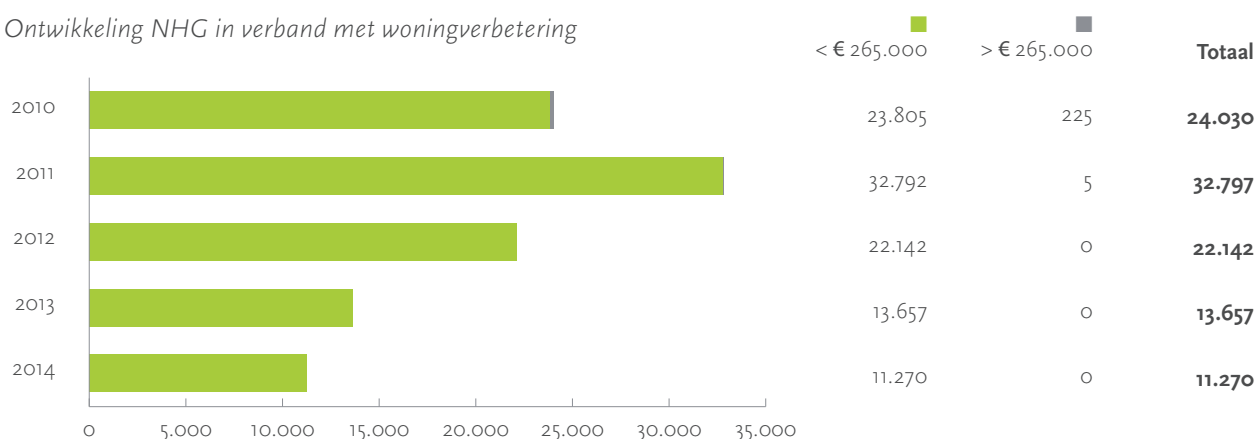


Woningverbetering

In 2014 heeft de stichting 11.270 (2013: 13.657) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen geregistreerd. Dit is 17,5% minder dan in 2013.

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

Ontwikkeling NHG in verband met woningverbetering



De som van de in 2014 gewaarborgde leningen bedroeg €1,8 miljard (2013: €2,2 miljard). De stichting heeft in dit verband een bedrag van €17.690.521 (2013: €17.969.387) aan borgtochtprovisie ontvangen.

In 13% (2013: 9%) van de gevallen was sprake van een aanvullende hypotheek en in 87% (2013: 91%) van de gevallen van een volledige herfinanciering.

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

Ten aanzien van NHG in verband met woningverbetering bedroeg de gemiddelde lening in 2014 €162.289 (2013: €164.758). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld €57.888 (2013: €58.533). De gemiddelde leeftijd van de eigenaren-bewoners is 44 jaar (2013: 43 jaar). In 94% (2013: 92%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 6% (2013: 8%) van de gevallen van een appartement.

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

2.2.2 Aanspraken op de borgstelling

Ontwikkeling aanspraken

In 2014 heeft de stichting in totaal 4.864 verliesdeclaraties (2013: 4.580) ontvangen, waarvan 65 (2013: 59) betrekking hebben op verliezen waarvoor zowel een verliesdeclaratie van de geldgever als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening is ontvangen. Dit betekent dat per saldo 4.799 (2013: 4.521) huishoudens een beroep hebben gedaan op NHG vanwege een gedwongen verkoop met verlies. Ten opzichte van 2013 betekent dit een stijging van 6,1%.

Van de 4.864 in 2014 ontvangen verliesdeclaraties, waren bij de afsluiting van het boekjaar nog 95 verliesdeclaraties in behandeling. Van de behandelde verliesdeclaraties zijn door de stichting 4.355 (2013: 4.073) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn vooralsnog 414 (2013: 369) verliesdeclaraties afgewezen, waaronder een aantal afwijzingen vanwege een onvolledige verliesdeclaratie welke na eventuele aanvulling van de benodigde documenten mogelijk alsnog kunnen worden gehonoreerd.

In 2014 is opnieuw sprake geweest van een toename van het aantal gedwongen en noodzakelijke verkopen met verlies. In vergelijking met voorgaande jaren is er echter sprake geweest van een sterk afvlakkende toename. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat sprake is van een volume-effect vanwege het feit dat de afgelopen jaren, mede vanwege de tijdelijk verhoogde NHG-kostengrens meer nieuwe garanties zijn verstrekt dan daarvoor.

Bij de toename van het aantal gedwongen en noodzakelijke verkopen met verlies dient te worden bedacht dat de stichting mede is opgericht met als doel het onder ongunstige economische omstandigheden kunnen opvangen van toenemende verliezen. In die zin heeft de stichting ook in 2014 haar betekenis aangetoond als vangnet voor zowel geldverstrekkers als consumenten door het opvangen van verliezen als gevolg van gedwongen verkopen.

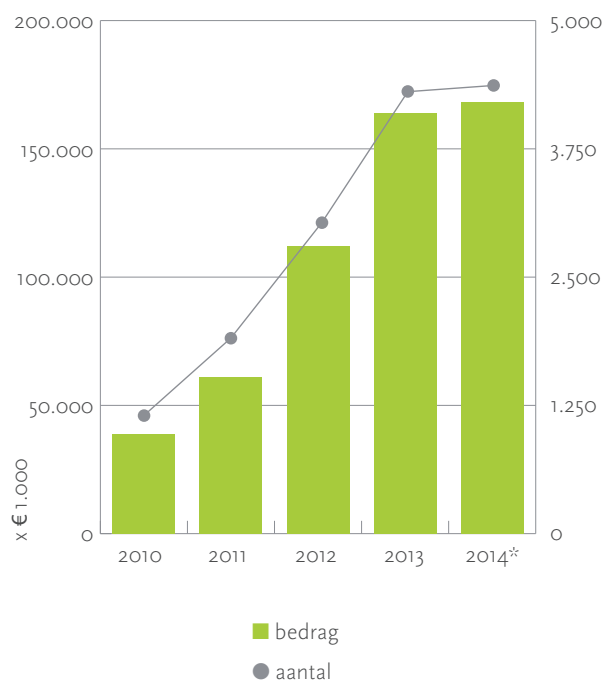
De stichting heeft in verband met de in 2014 ingediende verliesdeclaraties in totaal een bedrag van €168.292.990 (2013: €158.841.825) toegekend aan de desbetreffende geldverstrekkers. Dat is 6,0% meer dan in 2013.

Bij het sluiten van het boekjaar was er nog sprake van 95 te behandelen verliesdeclaraties met een gedeclareerd bedrag van in totaal €4.877.762 en dient te worden bedacht dat een aantal afgewezen declaraties na completering alsnog in behandeling kunnen worden genomen.

Het in 2014 uitbetaalde bedrag in verband met verliesdeclaraties is lager dan verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2014-2019 (€209.869.657) in verband met een lager aantal ontvangen verliesdeclaraties dan verwacht.

In onderstaande grafiek wordt per jaar de ontwikkeling van de gehonoreerde verliesdeclaraties weergegeven.

Gehonoreerde verliesdeclaraties per jaar



*Bij afsluiting van het boekjaar waren nog 95 verliesdeclaraties met een gedeclareerd bedrag van in totaal €4.877.762 in behandeling

Payout-ratio

De payout-ratio geeft aan welk deel van het door NHG geborgd verliesbedrag daadwerkelijk wordt uitgekeerd. De payout-ratio is voor geldverstrekkers van belang voor het kunnen vaststellen van het operationeel risico van portefeuilles van leningen met NHG. Enerzijds in verband met de waardering van deze hypotheekportefeuilles op de balans van de geldverstrekkers en anderzijds in verband met het kunnen beoordelen van de kwaliteit van de interne processen bij zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG. De payout-ratio is ook van belang voor de waardering van portefeuilles met NHG-leningen door ratinginstituten.

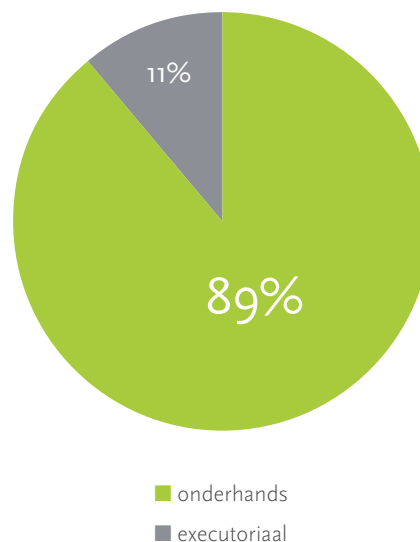
Voor de bepaling van het door NHG geborgd verliesbedrag worden de door de geldverstrekker gedeclareerde bedragen gecorrigeerd voor ten onrechte gedeclareerde bedragen die niet behoren tot het geborgd verlies. De correcties betreffen met name het door de geldverstrekker buiten beschouwing laten van de annuïtaire afloop van de borgstelling, het declareren van niet declarabele kosten en in de declaratie gemaakte rekenfouten.

Met inachtneming van het feit dat nog ten aanzien van 2% van de gedeclareerde verliesdeclaraties een beoordeling door de stichting dient plaats te vinden en het feit dat een aantal afgewezen dossiers alsnog in behandeling zullen worden genomen, bedraagt de netto payout-ratio over 2014 thans 94% (2013: 95%).

Verkoopwijze bij aanspraken

In 89% (2013: 93%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een onderhandse verkoop en in 11% (2013: 7%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop.

Verdeling naar wijze gedwongen verkoop

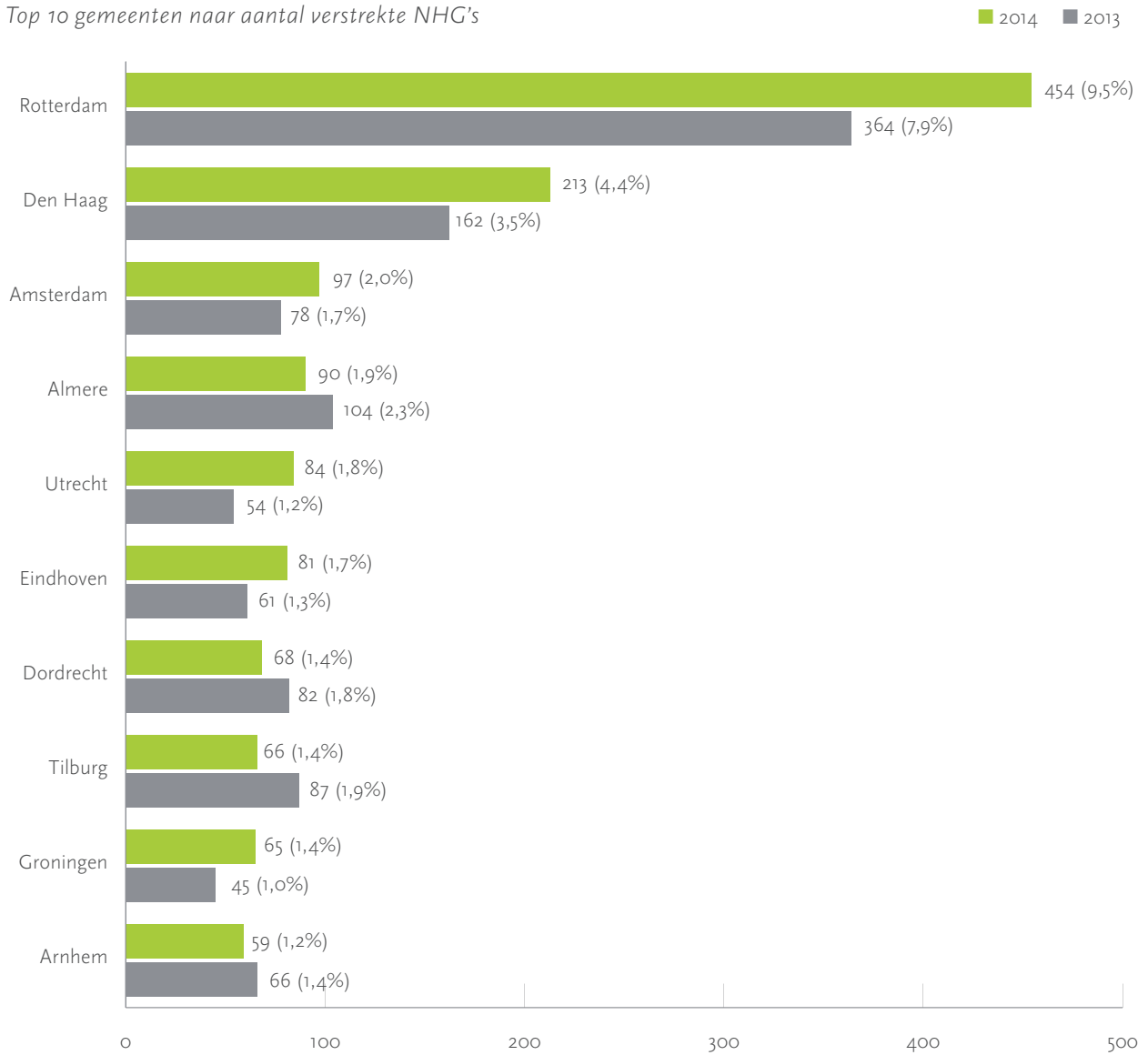


Als gevolg van het beleid van de stichting om bij onvermijdelijke verkoop van de woning onderhandse verkoop te stimuleren, is het aandeel van de woningen dat via de veiling is verkocht evenals in 2013 laag. Tot 2009 werd meer dan 50% van de woningen waarbij een verlies voor de stichting ontstond via de veiling verkocht.

Aanspraken naar gemeente

In onderstaande grafiek worden de aanspraken weergegeven naar gemeente.

Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's



Regresfaciliteit

De regresfaciliteit van de stichting is een belangrijk onderdeel van de NHG in het kader van het beperken van de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor de consument. In de regresfaciliteit is bepaald dat de regresvordering (een vordering gelijk aan het aan de geldverstrekker uitgekeerde verliesbedrag) wordt kwijtscholden indien de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze volledig heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies. De stichting is van oordeel dat de geldnemer geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop indien de geldnemer de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kon betalen vanwege relatiebeëindiging, niet verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner. Met deze regresfaciliteit beoogt de stichting een vangnetfunctie te bieden voor huishoudens die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee is de regresfaciliteit een additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor de eigenaren-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de geldnemer de borgtochtprovisie betaalt, is met de regresfaciliteit sprake van een evenwichtige verdeling van het profijt van het instrument voor de bij de gedwongen verkoop betrokken marktpartijen (geldverstrekkers en geldnemers).

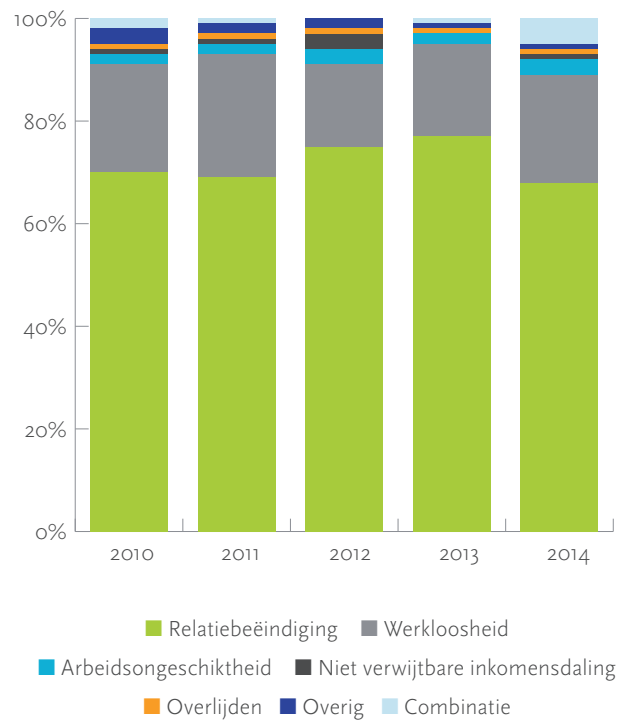
In dit kader heeft de stichting in 2014 voor 73% (2013: 81%) van de huishoudens de vordering kwijtscholden.

In tegenstelling tot voorgaande jaarverslagen waarin de oorzaken van alle verliesdeclaraties werden weergegeven, worden hierna enkel de oorzaken van de verliezen waarvan de vordering voor de huishoudens is kwijtscholden weergegeven.

Oorzaak aanspraken

In onderstaande grafiek is de verdeling van de verliezen naar de oorzaak van de gedwongen of de noodzakelijke verkoop weergegeven.

Verliesdeclaraties naar oorzaak verkoop



De gedwongen of noodzakelijke verkopen met verlies in 2014 werden in 68% (2013: 77%) van de gevallen veroorzaakt door relatiebeëindiging en in 21% (2013: 18%) van de gevallen door werkloosheid.

Dat in totaal 89% (2013: 95%) van de gedwongen verkopen is veroorzaakt door relatiebeëindiging en werkloosheid bevestigt dat de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies sterk gerelateerd is aan de kredietcrisis en de hieraan gerelateerde prijsdaling van woningen. Bij volledige financiering leidt een gedwongen of noodzakelijke verkoop doorgaans onvermijdelijk tot een verlies. Dat relatiebeëindiging de belangrijkste oorzaak is van de verliezen vloeit voort uit het feit dat met name bij voor wat betreft het inkomen "gelijkwaardige" tweeverdieners de woonlasten voor geen van beide partners afzonderlijk betaalbaar zijn. In die gevallen is veelal sprake van een directe financiële noodzaak tot verkoop van de woning met een verlies.

Tegen de achtergrond van de toegenomen werkloosheid valt op dat het aantal gedwongen verkopen met verlies als gevolg van werkloosheid relatief beperkt is gebleven. Hierbij mag worden verondersteld dat het verzekeringsstelsel een belangrijke rol speelt in het voorkomen van onoplosbare betalingsachterstanden van geldnemers. Dit in tegenstelling tot landen waarin verlies van werk direct leidt tot een zodanig substantiële inkomensdaling dat verkoop van de woning onvermijdelijk is. Daarnaast speelt een rol dat geldverstrekkers bij tijdelijke betalingsachterstanden als gevolg van werkloosheid doorgaans bereid zijn, ter voorkoming van onnodige gedwongen verkopen met verlies, met de geldnemer tijdelijk een alternatieve betalingsregeling te treffen. Ook beschikken geldnemers frequent zelf over een afdoende buffer voor onvoorziene situaties.

2.2.2.1. Beperking verliezen

Ter ondersteuning van geldverstrekkers heeft de stichting ook in 2014 actief beleid gevoerd gericht op het behouden van de woning voor de consument en daarmee het voorkomen van een gedwongen verkoop met verlies. Hiertoe stelt de stichting diensten ter beschikking als job- en budgetcoaches. Ook biedt de stichting in voorkomende gevallen financiële ondersteuning door de hypotheeksom te verlagen, waardoor maandlasten weer passen bij het inkomen. In 2014 zijn 244 huishoudens met behulp van een financiële bijdrage van de stichting geholpen met het behoud van hun woning. Zonder deze bijdrage was het in deze gevallen onvermijdelijk tot een verkoop van de woning met verlies gekomen. Daarnaast heeft de stichting in 34 gevallen een verzoek van de geldverstrekker tot executoriale verkoop en in 19 gevallen een verzoek tot onderhandse verkoop om kunnen buigen naar woningbehoud. Verder is in 5 gevallen door het toestaan van een uitzondering op de bestaande normen de woning voor het huishouden behouden. Daarmee is in 2014 in totaal voor 302 huishoudens woningbehoud gerealiseerd. Voorts heeft de stichting in 2014 in 50 gevallen een aangekondigde executoriale verkoop kunnen voorkomen en kunnen ombuigen naar een onderhandse verkoop. Hiermee is in totaal ruim €10 miljoen aan verliesbeperking gerealiseerd.

Tot slot heeft de stichting met specifieke financieringsnormen voor beheersituaties extra mogelijkheden gerealiseerd voor duurzaam woningbehoud, ook na een onvoorziene verandering in de inkomenssituatie van de consument. Het actieve beleid gericht op woningbehoud heeft daarmee aantoonbaar bijgedragen aan de beperking van de verliezen.

Bewaking veilingopbrengsten

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

Mede tegen de achtergrond van het in een stagnerende koopwoningmarkt additionele risico van het in eigendom verkrijgen van woningen is de stichting terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Hierbij dient echter wel te worden bedacht dat tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat de directe betrokkenheid van de stichting bij de veiling van woningen die zijn gefinancierd met NHG leidt tot hogere opbrengsten en derhalve lagere verliezen voor de stichting.

De stichting heeft in 2014 in totaal 38 (2013: 23) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2014 in totaal 26 (2013: 12) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2014 nog 44 (2013: 32) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 26 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdend met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten, een positief resultaat geboekt van €113.573 (2013: €61.923).

2.2.2.2. Incasso regresvorderingen

In het boekjaar 2014 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van €5.152.318 (2013: €3.329.492) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2014 gehonoreerde verliesdeclaraties.

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

2.2.3 Waarborgfonds

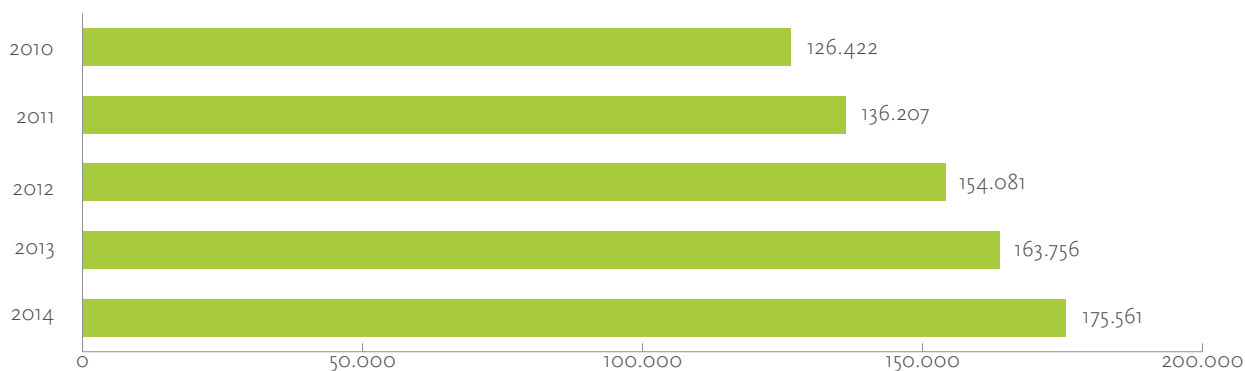
2.2.3.1 Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2014 toegenomen met €11,8 miljard van €163,8 miljard naar €175,6 miljard. Dit gegarandeerd vermogen geeft niet het risico voor de stichting en de achtervang van de overheid weer.

Het risico is immers aanzienlijk lager, want:

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

Gegarandeerd vermogen NHG (x € 1 mln.)



2.2.3.2 Garantievermogen

Het garantievermogen van de stichting is opgebouwd uit een aantal delen. Hierna wordt per onderdeel de ontwikkeling in 2014 benoemd.

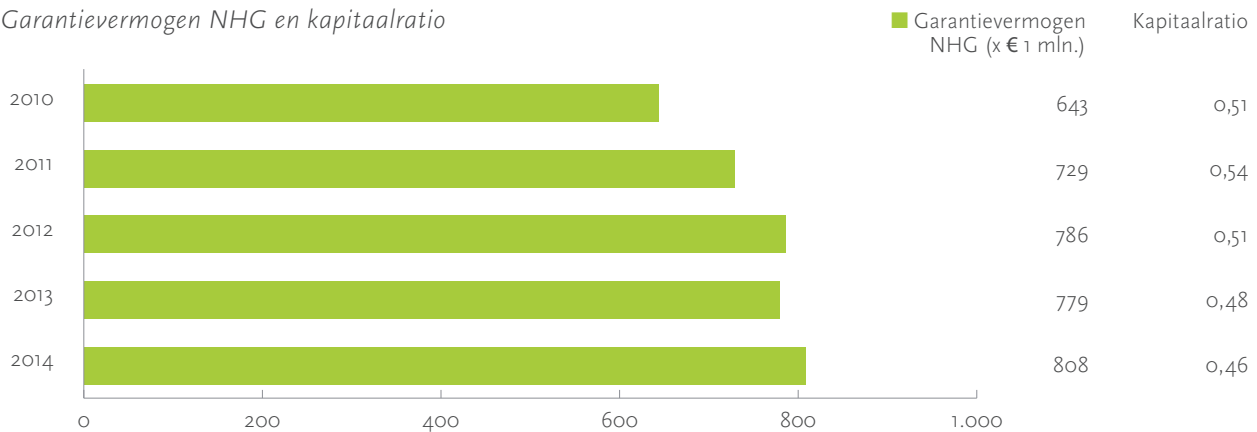
Garantievermogens NHG

Het totale garantievermogen NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2014 toegenomen met €29.885.478 van €778.545.277 naar €808.430.755.

In de Liquiditeitsprognose 2014-2019 is voor 2014 verondersteld dat het garantievermogen NHG zou afnemen naar €745.826.420. Het verschil laat zich met name verklaren doordat ten opzichte van de prognose een hoger bedrag aan borgtochtprovisies is ontvangen en een lager bedrag aan verliesbedragen is uitgekeerd. Enerzijds door het meer dan verwacht aantrekken van de woningmarkt en meevallende macro-economische ontwikkelingen en anderzijds door het door de stichting actief gevoerde beleid op woningbehoud en verliesbeperking.

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

Garantievermogen NHG en kapitaalratio



Het totale garantievermogen NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2014 met name als gevolg van toegenomen inkomsten uit borgtochtprovisie ten opzichte van 2013 toegenomen. Echter als gevolg van de toename van het aantal leningen waarvoor de stichting borg staat is de kapitaalratio gedaald van 0,48 naar 0,46. De ontwikkeling van de kapitaalratio is onder meer van belang bij de vaststelling van de borgtochtprovisie. In dit verband wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

Garantievermogen in- en verkoop woningen

Het garantievermogen in- en verkoop woningen is in 2014 afgenomen met €322.864 van €9.983.872 naar €9.661.008. Achtergrond hiervan is dat de beheerkosten van de thans nog in eigendom zijnde woningen hieruit worden bestreden.

Garantievermogen afkoop regres

Het garantievermogen afkoop regres is het vermogen dat resteert na de afwikkeling van de in 1995 door de stichting van het Rijk en van de gemeenten overgenomen verplichtingen in het kader van nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelname die zijn verstrekt voor de introductie van NHG. Het garantievermogen afkoop regres is in 2014 afgenomen met €1.726.266 van €1.726.266 naar €0.

Achtergrond hiervan is het besluit de additionele opstartkosten in 2012 tot en met 2014 vanwege de intensivering van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het zo veel mogelijk beperken van de verliezen ten laste te brengen van dit resterende garantievermogen.

Totaal garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2014 toegenomen met €27.836.348 van €790.255.415 naar €818.091.763.

2.2.3.3 Beleggingen

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

De beleggingen vinden plaats door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen gelijk over de genoemde instellingen zijn verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en aan de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken.

De marktwaarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2014 €771.432.962 (2013: €736.969.517).

In het boekjaar 2014 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal €20.396.230 (2013: €22.936.272).

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

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2014 is opgebouwd.

| (in euro's) | Geamortiseerde kostprijs | | Marktwaarde | |
|----------------------------------|--------------------------|--------|--------------------|--------|
| Ontvangen rente | 23.691.626 | 3,04% | 23.691.626 | 2,88% |
| Gerealiseerd koersresultaat | - | 0,00% | 660.276- | 0,08%- |
| <i>Gerealiseerd rendement</i> | 23.691.626 | 3,04% | 23.031.350 | 2,80% |
| Amortisatie | 3.295.396- | 0,42%- | - | - |
| Ongerealiseerd koersresultaat | - | - | 22.151.207 | 2,69% |
| <i>Rendement</i> | 20.396.230 | 2,62% | 45.182.557 | 5,49% |
| Gemiddeld belegd vermogen | 778.989.306 | | 822.848.167 | |

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2014 2,62% (2013: 2,95%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement bedraagt in 2014 5,49% (2013: -0,14%).

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 1,1% tot 5,625%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 3,00% (2013: 3,32%).

In het risicomodel van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose werd voor 2014 een rendement op basis van marktwaarde van 0,78% verondersteld.

2.2.4 Overige cijfers en resultaten

Bezwaarschriften geldverstrekkers

In 2014 heeft de stichting in totaal 35 bezwaarschriften ontvangen van geldverstrekkers in verband met het definitief geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties.

Van de 35 te behandelen bezwaarschriften heeft de stichting in 2014 18 bezwaarschriften geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 17 bezwaarschriften afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2014 waren er geen bezwaarschriften meer in behandeling. Dat een deel van de bezwaarschriften van de geldverstrekkers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het feit dat de geldverstrekkers bij het bezwaarschrift nieuwe aanvullende informatie inbrachten. De geldverstrekkers waarvan het bezwaarschrift is afgewezen, hebben dit oordeel geaccepteerd.

Bezwaarschriften geldnemers

In 2014 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), in totaal 526 (2013: 596) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen. Van de in 2014 behandelde bezwaarschriften heeft de stichting 44% gegrond en 56% ongegrond verklaard.

Dat een substantieel deel van de bezwaarschriften van de geldnemers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het feit dat geldnemers bij het bezwaarschrift nieuwe feiten en documenten inbrachten. Deze waren bij het initiële oordeel van de stichting op basis van de geldverstrekker ontvangen informatie nog niet voorhanden en door de geldnemers op verzoek van de stichting niet eerder aangeleverd.

In 2014 hebben 47 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Rekening houdend met de overloop uit 2013 was in 2014 sprake van in totaal 60 lopende beroepen.

In 2014 is het in 35 gevallen gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in 21 gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond en in 4 gevallen niet-ontvankelijk is verklaard. In 2 gevallen is het beroep gegrond verklaard. In 8 gevallen is het beroep door de geldnemer ingetrokken. Aan het einde van 2014 moest de rechter nog ten aanzien van 25 beroepszaken uitspraak doen.

In 2014 hebben 7 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervan zijn er in 2014 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 3 ongegrond en 1 niet-ontvankelijk verklaard. Aan het einde van 2014 moest de afdeling nog ten aanzien van 3 hoger beroepszaken uitspraak doen.

Hardheidsclausule

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

In 2014 heeft de stichting desgevraagd ten aanzien van 77 (2013: 53) aanvragers de hardheidsclausule toegepast. In het merendeel van de gevallen betrof het verzoeken om het aflossingsvrij maken van leningdelen in het kader van het saneren van leningen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen.

Klachten

In 2014 zijn bij de stichting geen schriftelijke klachten ingediend. In drie gevallen is de stichting door de Nationale ombudsman benaderd in verband met situaties waarin de consument zich direct tot de Nationale ombudsman had gewend. Nadat de stichting direct met de betreffende consumenten contact had opgenomen, zijn de kwesties vervolgens door de stichting naar tevredenheid van de betreffende consumenten opgelost.

Securitisatie

In 2014 heeft de stichting 9 (2013: 10) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 133.760 (2013: 142.142) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal €23,1 miljard (2013: €24,4 miljard).

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 104 letters of comfort afgegeven voor in totaal 836.319 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal €136,0 miljard. Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG.

2.3 Risicobeheer

2.3.1 Inleiding

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

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

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

De beheersmaatregelen binnen de stichting zijn erop gericht te waarborgen dat de richtlijnen van de directie in de verschillende operationele en strategische processen worden uitgevoerd. Deze richtlijnen betreffen het beleid, het uitvoeringsbeleid en de maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld.

De belangrijkste beheersmaatregelen op dit gebied zijn:

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

2.3.2 In Control Statement

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

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

In Control Statement

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

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2014 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Zoetermeer, 14 april 2015

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

2.3.3 Informatiebeleid

De vele politieke- en marktontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande toegenomen noodzaak tot aangescherpt risicomangement, de hogere volumes op alle terreinen van de stichting en het nieuwe beleid en de uitvoering ten aanzien van het intensief beheer gericht op woningbehoud en verliesbeperking stellen additionele eisen aan de informatievoorziening.

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

Tegen deze achtergrond is ook in 2014 nadrukkelijk aandacht geweest voor de verdere professionalisering van de ICT-afdeling en versterking van het informatiemanagement.

In 2014 is de ICT-infrastructuur vervangen teneinde de dienstverlening en de bedrijfsvoering verder te optimaliseren. Hierbij is geïnvesteerd in de informatiebeveiliging en maatregelen om de continuïteit bij een eventuele calamiteit te waarborgen.

Daarnaast is in 2014 vooral geïnvesteerd in de bestaande applicaties ten behoeve van een adequate ondersteuning van de primaire processen.

Tot slot is de informatievoorziening verder geprofessionaliseerd om sneller, effectiever en flexibeler rapportages te maken ten behoeve van sturing, verantwoording en toetsing. Hiertoe is in 2013 een nieuw datawarehouse opgezet, welke in 2014 verder is uitgebouwd, waarmee meerdere informatiebronnen ontsloten kunnen worden.

2.3.4 Borgtochtprovisie en liquiditeitsprognose

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

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

De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Vanaf 2005 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel.

Actuarieel onderzoek

Het scenario-analysemodel is ontwikkeld op basis van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening.

Daarnaast gebruikt Ortec Finance een aantal macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hierbij wordt aangesloten bij externe bronnen, zoals het Centraal Planbureau (CPB) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Tot slot worden in het model de laatste relevante beleidsontwikkelingen verwerkt.

Voor het actuarieel onderzoek van juni 2014 heeft Ortec Finance gebruik gemaakt van de volgende macrocijfers.

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

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Het scenario-analysemodel berekent vervolgens op basis van de bestaande garanties en de nog te verwachten garanties voor de komende 10 jaar de te verwachten verliezen per jaar. Daarnaast wordt met behulp van het scenario-analysemodel de risicodekkende premie voor het komende jaar berekend. Verder berekent het model de financiële risico's voor de achtervang in de komende jaren, waarbij het risico wordt uitgedrukt in de kans dat het garantievermogen toereikend is en de kans dat de achtervang wordt aangesproken waardoor het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting moeten verstrekken.

Naast het reguliere actuarieel onderzoek stelt Ortec Finance stress-scenario's op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op de achtervang.

Het actuarieel onderzoek vormt daarmee de basis voor het bepalen van de liquiditeitsprognose en de borgtochtprovisie.

In 2014 is besloten een externe audit door Towers Watson te laten uitvoeren op het scenario-analysemodel van Ortec Finance. Deze audit heeft uitgewezen dat het model een robuust objectief model is, waarbij het model een goede weergave geeft van de mogelijke uitkomsten bij verschillende economische omstandigheden. De audit heeft daarnaast een aantal aanbevelingen opgeleverd. De belangrijkste aanbevelingen betreffen de transparantie van het proces om te komen tot een premievoorstel en het opnemen van aanvullende scenario's teneinde de gevoeligheid van meerdere premieniveaus en meerdere economische scenario's te onderzoeken. Vervolgens moet het effect van deze scenario's op het garantievermogen worden meegenomen in de besluitvorming over de premie. Verder adviseert Towers Watson de ontwikkelingen van woningwaarden voor verschillende regio's nader te analyseren en de relevantie hiervan voor het model te bepalen.

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

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

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

In het kader van het Rijksgarantiebeleid van de overheid hecht de overheid eraan dat bij rijksgaranties, waaronder contragaranties in de vorm van een achtervang, een risicovergoeding wordt betaald ter dekking van het risico van het Rijk. In dit kader is overeengekomen dat de stichting vanaf 1 januari 2015 aan het Rijk een vergoeding betaalt van 0,15% van de som van de vanaf genoemde datum te garanderen leningen. Deze reservering kan door het Rijk worden benut ter versterking van het fondsvermogen van de stichting alvorens de stichting een beroep doet op de achtervang van het Rijk en van de gemeenten.

De achtervangovereenkomst met het Rijk 2011 bepaalt dat wijziging van die overeenkomst slechts mogelijk is bij notariële akte en voorts dat een wijziging niet eerder zal ingaan dan een jaar na de datum waarop het Rijk daarvan mededeling heeft gedaan in de Staatscourant.

Mededeling in de Staatscourant heeft plaatsgevonden op 16 december 2013. De akte is 28 december 2014 verleden.

Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2015 van 1,00% (2014: 1,00%) als volgt opgebouwd:

| | | |
|---------------------------------|--------|-----------------|
| risicodekkende premie: | 0,351% | (2014: 0,336%); |
| opslag exploitatiekosten: | 0,070% | (2014: 0,059%); |
| risico-opslag: | 0,429% | (2014: 0,605%); |
| risicovergoeding voor het Rijk: | 0,150% | (2014: n.v.t.). |

De risicodekkende premie is met 0,015% toegenomen ten opzichte van het actuariële onderzoek van juni 2013. Dit is vooral een gevolg van de minder gunstige aannames voor werkloosheid, een herschatting van de verliesfunctie van het actuariële model op basis van historische gegevens met betrekking tot de verliezen, een afbouw van de kostengrens en een hogere LTV-aanname voor nieuwe garanties.

Daartegenover heeft de introductie van het eigen risico voor de geldverstrekker per 1 januari 2014, de fiscaal verplichte annuïtaire of lineaire hypotheek en de relatief minder negatieve woningprijsontwikkeling bij een gelijkblijvende instroom aan nieuwe garanties een neerwaarts effect op de risicodekkende premie.

De borgtochtprovisie voor de consument is derhalve voor 2015 stabiel gehouden op 1,00%. De voor de stichting beschikbare premie is daarmee 0,85% na aftrek van de risicovergoeding voor het Rijk van 0,15%. Met een gelijkblijvende premie beoogt de stichting een bijdrage te leveren aan stabiliteit op de woningmarkt en het toegankelijk houden van het voor veel consumenten belangrijke garantieproduct NHG.

Liquiditeitsprognose

Op basis van het actuariële onderzoek, stelt de stichting jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Op basis van de Liquiditeitsprognose 2014-2019 is het thans de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken, als gevolg van enerzijds de te verwachten na-ijleffecten van de crisis, en anderzijds vanwege een naar verwachting lager aantal nieuwe garanties door de afbouw van de kostengrens. Vanaf 2019 is het de verwachting dat het garantievermogen zich op basis van de actuele inzichten in de relevante variabelen zal herstellen. De kans dat het garantievermogen in 2019 toereikend is, wordt door Ortec Finance geschat op 80,7%, (2013: 77,8%). Op basis van actuariële inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

2.3.5 Beleggingsbeleid

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

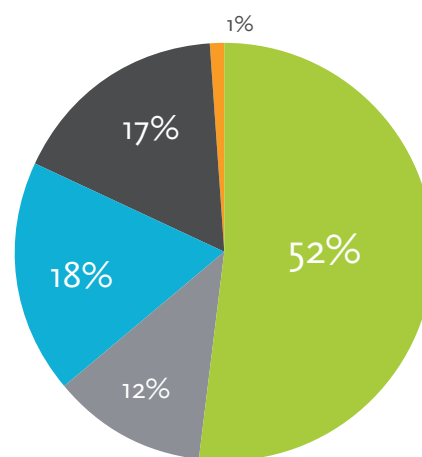
In het verlengde van het beleggingsstatuut is sprake van door de directie vastgestelde beleggingsafspraken met de bij de beleggingen van de stichting betrokken banken ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co. De beleggingsportefeuille is gelijk verdeeld over de drie genoemde banken. Er is sprake van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

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

Ook in 2014 zijn, in het kader van de kredietcrisis, de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen en overheden waarvan de stichting obligaties in portefeuille heeft, voortdurend en nauwlettend gevolgd. Hierbij laat de stichting zich adviseren door een onafhankelijke adviseur die periodiek de beleggingsportefeuille beoordeelt. Naar het oordeel van deze adviseur kan de beleggingsportefeuille gekarakteriseerd worden als een defensieve en evenwichtige portefeuille gezien de looptijden, de spreiding van debiteuren en de beleggingsrisico's.

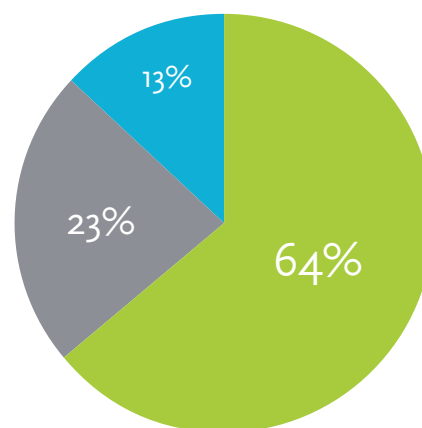
De marktwaarde van het belegd vermogen bedraagt ultimo 2014 €771 miljoen (ultimo 2013: €737 miljoen). Het kassaldo per 31 december 2014 bedraagt €85 miljoen (ultimo 2013: €73 miljoen). De portefeuille van het belegd vermogen is per 31 december 2014 als volgt opgebouwd.

Verdeling obligaties per rating



- AAA-staatsobligatie
- AA-staatsobligatie
- AAA
- AA
- A

Verdeling obligaties per type belegging



- staatsobligatie
- financiële instelling
- algemeen

Ongeveer 70% van het totale belegd vermogen is belegd in obligaties met een AAA-rating. Ruim 52% van het totale belegd vermogen is belegd in staatsobligaties met een AAA-rating.

De stichting heeft ultimo 2014 twee obligaties in portefeuille met een A-rating. Dit betreft beide obligaties van de Nederlandse Gasunie met een relatief korte resterende looptijd. De stichting heeft besloten deze obligaties tot het einde van de looptijd (in respectievelijk 2016 en 2017) aan te houden.

Het aandeel obligaties in financiële instellingen is afgebouwd naar 23% (ultimo 2013: 26%), waarvan circa 75% betrekking heeft op staatsgelieerde of staatsgegarandeerde obligaties en circa 25% betrekking heeft op financiële instellingen in de private sector.

De duration van de portefeuille is 4,3 (ultimo 2013: 4,1).

Het gemiddelde rendement (op basis van marktwaarde) op de portefeuille bedroeg 5,49% (2013: -/ 0,14%).

Periodiek zet de stichting de kasstroom uit coupons en lossingen af tegenover de liquiditeitsprognose. Op basis van de Liquiditeitsprognose 2014-2019 is het de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken. Deze aanspraken kunnen worden gedekt uit de toekomstige kasstromen van de huidige beleggingsportefeuille, waarmee de stichting op basis van de huidige inzichten geen obligaties gedwongen zal moeten verkopen. Hierbij dient bedacht te worden dat de kasstroom uit coupons en lossingen de komende jaren minimaal wordt herbelegd en dat het aandeel liquide middelen in de beleggingsportefeuille minimaal 10% zal bedragen. Thans is dit aandeel 10,8%.

2.3.6 Volledigheidscontrole

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

In 2014 zijn de door de geldverstrekkers aangeleverde actieve garanties voor bijna 100% gematcht. Zowel in de matchronde van 2012 als in die van 2014 is gebleken dat een deel van de garanties die in de administratie van de stichting als actief zijn geregistreerd niet meer voorkomen in de door de geldverstrekkers aangeleverde bestanden. In 2015 wordt in overleg met de desbetreffende geldverstrekkers onderzocht of deze hypotheekgaranties kunnen worden afgemeld in de administratie van de stichting.

2.3.7 Beperking (oneigenlijke) verliezen

De stichting heeft haar beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen in 2014 verder geïntensiveerd.

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

Voorts maakt dit beleid onderdeel uit van het risicobeheer van de stichting teneinde de risico's voor zowel de stichting als de achtervang van de overheid zo veel mogelijk te beperken en beheersbaar te maken. Onderdeel van het beleid ter beperking van de verliezen is het voorkomen van misbruik van NHG. In dat kader heeft fraudepreventie een hoge prioriteit, waarin nauw wordt samengewerkt met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van partijen hebben ertoe geleid dat vanaf de start van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel nieuwe gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Ook het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag heeft een hoge prioriteit. In dit verband zijn de controles, bij dreigende dan wel gerealiseerde verliezen als gevolg van relatiebeëindiging, gecontinueerd. Hierbij zijn geen bevindingen te melden.

2.4 Organisatie

2.4.1 Management

Onder invloed van de kredietcrisis is de betekenis van NHG de afgelopen jaren gegroeid. Dit uit zich in een toenemende bestuurlijke en maatschappelijke aandacht voor de stichting en in een verdere toename van de productie ten aanzien van het aantal garanties, verliesdeclaraties en regresdossiers. Daarnaast is sprake van een intensivering van het beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen.

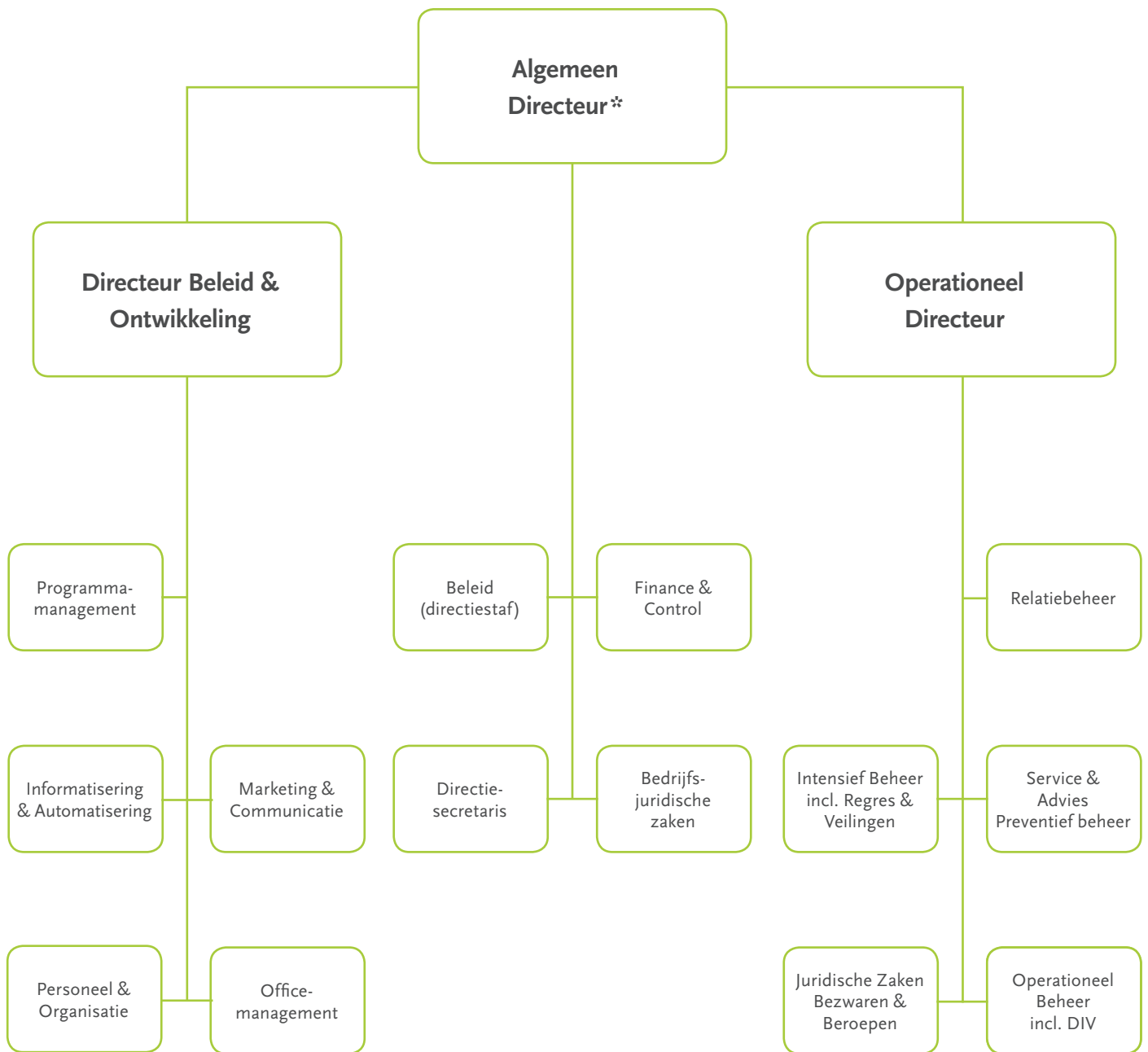
De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook de veranderde politieke en maatschappelijke opvattingen over het financieren van het eigenwoningbezit, noodzaakt de stichting om verder te investeren in de organisatie.

Om gericht op strategie, uitvoering en organisatie te acteren is besloten tot het aanstellen van een derde directielid, naast de heer drs. A.M. Gielen als algemeen directeur en de heer drs. D. Dresens. Per 1 oktober 2014 is de heer drs. S. van den Eshof-Groot in dienst getreden van de stichting in de functie van operationeel directeur. De heer Dresens is per 1 oktober 2014 directeur beleid en ontwikkeling.

De aandacht van de algemeen directeur is met name gericht op de strategie, financiën en control, het fondsbeheer en bedrijfsjuridische zaken. De aandacht van de directeur beleid en ontwikkeling is met name gericht op de belangrijkste veranderprogramma's, beleidsontwikkeling, ICT, HRM, Communicatie en Officemanagement. De aandacht van de operationeel directeur is met name gericht op de aansturing van de operationele afdelingen en de verdere ontwikkeling daarvan.

Naast de versterking van de directie is het management verder versterkt met een teamleider Bezwaren en Beroepen en is besloten de functie van manager Beleid te creëren.

Met inachtneming van het vorengestelde kan het organisatie-schema van de stichting per 31 december 2014 als volgt worden weergegeven.



*Statutair directeur

2.4.2 Personele organisatie

Het personeelsbeleid kent een sterke focus op het behoud en verder uitbouwen van kwaliteit en professionaliteit. Daartoe wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in de persoonlijke- en professionele ontwikkeling van medewerkers en in de effectiviteit van werving en selectie.

Op 31 december 2014 bestond de personele organisatie uit 74 personen (2013: 64). Daarbij was in "full time equivalenten" sprake van 69,2 fte's (2013: 60,0).

De nog altijd toenemende productie is voor een gedeelte door verdere optimalisatie van de efficiency van de organisatie opgevangen. Tijdelijk zijn hier echter een klein aantal nieuwe medewerkers voor aangetrokken. Tevens heeft de aandacht voor preventief en intensief beheer in 2014 geleid tot een verdere uitbreiding van werkzaamheden en daarmee van functies. Ook is de focus gericht op het verder professionaliseren en daarmee het uitbouwen van een (beleids)staf. In het geval van uitbreiding van medewerkers wordt vooralsnog zo veel mogelijk gewerkt met een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten.

In 2014 zijn 22 (2013: 18) nieuwe medewerkers in dienst getreden. In totaal 12 (2013: 11) medewerkers hebben in 2014 de stichting verlaten. Per 31 december was sprake van 4 (2013: 6) vacatures welke in het eerste kwartaal van 2015 zijn ingevuld. Het betreft de functies manager beleid, procesmanager, financial risk manager en manager communicatie.

In 2014 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 40,8 jaar (2013: 41,1). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 4,5 (2013: 4,9).

Het ziekteverzuim in 2014 bedroeg 2,9% (2013: 3,2%).

In 2014 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers in totaal €127.172 (2013: €111.255). Dit is 3,6% (2013: 3,6%) van de totale loonsom.

In 2014 heeft evenals in voorgaande jaren een medewerkersbelevingsonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met een extern bureau. Op hoofdlijnen is de conclusie dat medewerkers graag bij de stichting werken. Op een schaal van tien scoorde de overall tevredenheid van de medewerkers 7,3 (2013: 7,3). De belangrijkste aandachtspunten zijn ter verdere verbetering opgepakt.

In 2014 is de stichting gestart met het programma Excellent Werken, in de markt beter bekend als Customer Excellence. De doelen hiervan zijn het verbeteren van de dienstverlening naar de klant (de consument), een verbeterde samenwerking met de geldverstrekkers en overige marktpartijen en een verhoogde medewerkerstevredenheid. De tevredenheid van medewerkers wordt gestimuleerd door meer verantwoordelijkheid, betrokkenheid bij besluitvorming, betrokkenheid bij initiatieven ter verbetering van het functioneren van de organisatie en een nog betere koppeling van de dagelijkse werkzaamheden aan de doelen van de stichting.

2.4.3 Ondernemingsraad

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

In december 2014 heeft de voltallige Raad van Commissarissen zoals jaarlijks gebruikelijk gesproken met de Ondernemingsraad. De directie was daarbij niet aanwezig. De Ondernemingsraad heeft een presentatie verzorgd over haar bevindingen in het afgelopen jaar en een vooruitblik gegeven op de komende jaren.

De Ondernemingsraad is ook in 2014 nauw betrokken geweest bij de veranderingen in de organisatie, waarbij de Ondernemingsraad constructief heeft meegedacht met de directie.

De Ondernemingsraad heeft in 2014 ingestemd met:

- het instellen van een nieuwe vertrouwenspersoon;
- het nieuwe collectief pensioencontract.

De Ondernemingsraad is daarnaast nauw betrokken bij de opzet van het verbetertraject Excellent Werken en heeft bijgedragen aan de kaders voor verdere modernisering van de arbeidsvoorwaarden.

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

2.4.4 Exploitatiekosten

In 2014 bedroeg het saldo uit exploitatie €9.661.617 (2013: €9.493.732). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2014 (€10.272.700) gebleven.

2.5 Samenwerking

2.5.1 Rijk: Minister voor Wonen en Rijksdienst en Minister van Financiën

De Minister voor Wonen en Rijksdienst is, in de hoedanigheid van contractpartner in het kader van de achtereenvolgende overeenkomsten tussen de stichting en het Rijk, één van de belangrijkste stakeholders van de stichting.

Eveneens is de Minister van Financiën vanwege zijn in de statuten opgenomen bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen, een zeer belangrijke stakeholder.

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

2.5.2 Geldverstrekkers

De NHG wordt in mandaat uitgevoerd door de geldverstrekkers. Voor het functioneren van de NHG is het van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldverstrekkers. Op basis van de statuten van de stichting heeft de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de NVB namens de geldverstrekkers een belangrijke stakeholder van de stichting.

Met de NVB, het Verbond van Verzekeraars en met individuele geldverstrekkers is op alle niveaus periodiek overleg aangaande de belangrijkste ontwikkelingen, de samenwerking en de bediening van de consument. Daarnaast is er met geldverstrekkers op ad hoc basis veelvuldig afstemming over specifieke dossiers.

2.5.3 Vereniging Eigen Huis (VEH)

De stichting heeft primair tot doel het eigenwoningbezit voor woonconsumenten te bevorderen. In het verlengde hiervan hecht de stichting grote waarde aan het draagvlak voor de NHG bij de VEH. Op basis van de statuten van de stichting heeft de VEH de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de VEH namens de woonconsumenten een belangrijke stakeholder van de stichting. Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en de VEH ingericht.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2014 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de VEH.

2.5.4 Overige externe contacten

Als instituut midden in markt en maatschappij kent de stichting vele stakeholders. Ook in 2014 is met diverse stakeholders gericht contact en afstemming geweest. Ook draagt de stichting met presentaties en bijdragen aan congressen bij aan kennisvergroting bij stakeholders.

De stichting heeft in 2014 onder andere overleg gevoerd met het NIBUD, de AFM, DNB en Intermediaire organisaties en presentaties verzorgd aan het KIFID, voor institutionele beleggers, Schuldhulpverlening en vele andere partijen.

Ook in 2014 heeft de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program (APEP) een studiereis georganiseerd. Aan deze studiereis is deelgenomen door in totaal circa 25 vertegenwoordigers van de geldverstrekkers, het intermediair, de makelaardij, de VEH, het BKR, het NIBUD, KPMG, het Ministerie van BZK en het Ministerie van Financiën. De heer mr. F.H.G. de Grave heeft als delegatieleider bijgedragen aan het succes van deze studiereis.

De formules ten aanzien van deze studiereizen is dat de stichting de kosten van de organisatie voor haar rekening neemt en dat de kosten van de studiereis worden betaald door de deelnemende organisaties.

2.6 Communicatie

2.6.1 Uitgangspunten communicatiebeleid

Het communicatiebeleid van de stichting heeft als belangrijkste doel woonconsumenten optimaal te ondersteunen en informeren over het product NHG en de bijbehorende rechten, verplichtingen en mogelijkheden. Omdat de woonconsumenten worden bediend en geïnformeerd door geldverstrekkers en intermediairs, betekent dit dat de ketenpartners eveneens een zeer belangrijke communicatiedoelgroep zijn. Zij worden voorzien van de benodigde informatie en ondersteunende tools zodat zij de woonconsument optimaal kunnen bedienen.

2.6.1.1 Woonconsument centraal

Communiceren over het product NHG is een uitdaging, omdat de communicatie over het algemeen via de ketenpartners verloopt en het product veelal als complex wordt ervaren. Goede informatie is voor woonconsumenten echter zeer belangrijk. De voordelen van het sluiten van een NHG en de bijbehorende mogelijkheden, rechten en verplichtingen moeten bekend zijn. In 2014 besteedde de stichting daarom veel aandacht aan communicatie naar deze doelgroep. Belangrijke thema's waren wijzigingen in de kostengrens van NHG, restschuldfinanciering en de relatief nieuwe mogelijkheden rondom woningbehoud. Daarnaast is vanzelfsprekend adequate, begrijpelijke en tijdige communicatie in het proces naar consumenten die met achterstanden en een dreigende gedwongen of noodzakelijke verkoop te maken krijgen een speerpunt.

2.6.1.2 Ketenpartners ondersteunen in hun dienstverlening

Om de woonconsument te bereiken, trekt de stichting samen met de geldverstrekkers, het intermediair en service-organisaties op. Zij zijn voor klanten het eerste aanspreekpunt. Daarom richtte een groot deel van de communicatie zich in 2014 op deze doelgroep. Uitgangspunt voor de stichting is dat de partners in de keten altijd tijdig geïnformeerd worden over veranderingen in het product NHG.

In die gevallen wordt ook uitgebreid stilgestaan bij de verwachte impact op hun organisatie en hun dienstverlening naar de eindklant toe. Terugkerende thema's zijn uiteraard de wijzigingen in de Voorwaarden & Normen en de ondersteunende applicaties en tools rondom het product NHG, zoals de Inkomens- en Vermogenstoets en de Online toets. Ten slotte ontwikkelde de stichting in 2014 een aantal ondersteunende communicatieuitingen, zoals de consumentenfolder en infographics over complexe processen, en stelde deze aan de ketenpartners ter beschikking.

2.6.2 Digitale communicatie

Omdat de klanten en ketenpartners van de stichting in toenemende mate digitaliseren, zijn in 2014 belangrijke stappen gezet om de online informatievoorziening en –aanwezigheid te optimaliseren:

- De website www.NHG.nl is een belangrijk kanaal richting zowel consumenten als professionals. Deze site is in zijn geheel in oktober 2014 onder handen genomen en geactualiseerd.
- Speciaal voor professionals is er daarnaast de site <https://voorwaardenennormen.nhg.nl/>. Deze site is in het leven geroepen omdat er sinds 1 januari 2011 geen schriftelijke publicatie van regelgeving meer plaatsvindt. Sindsdien stelt de stichting de Voorwaarden & Normen via deze site beschikbaar.
- De stichting heeft in 2014 haar aanwezigheid op Social Media verder verstevigd zodat ketenpartners en consumenten nog sneller op relevante ontwikkelingen geattendeerd worden.
- Om consumenten bewust te maken van het product NHG is in 2014 online campagne gevoerd. Op de Funda website zijn NHG-banners geplaatst, die traffic naar www.NHG.nl genereren.
- Ten slotte maakt de stichting gebruik van een elektronische nieuwsbrief om belangrijke informatie te delen met haar doelgroepen. Om op maat informatie te bieden, hebben drie belangrijke doelgroepen van de stichting elk een eigen versie: consumenten, geldverstrekkers en tussenpersonen. De nieuwsbrief gaat in op actuele vragen rondom NHG regelgeving en eventuele wijzigingen daarin. In 2014 is in totaal 9 keer via e-mail een nieuwsbrief aan ruim 5.000 abonnees verzonden.

2.6.3 Media en Pers

De stichting hecht er veel waarde aan dat ontwikkelingen en thema's die voor woonconsumenten en haar ketenpartners belangrijk zijn, correct worden weergegeven in de media.

Bovendien participeert de stichting via de media in het maatschappelijk debat indien dat raakvlakken met de dienstverlening van de stichting heeft. Ook in 2014 heeft de NHG als gevolg van haar toenemende betekenis als beleidsinstrument als gevolg van de kredietcrisis regelmatig media-aandacht gegenereerd:

- De stichting heeft in 2014 vier kwartaalberichten en het jaarverslag 2013 verzonden, met daarin een toelichting en analyse van de cijfers.
- De media toonden een blijvende interesse in de standpunten van de stichting inzake actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt. De directie heeft in verschillende interviews in landelijke media en vaktijdschriften de visie van de stichting nader toegelicht.
- Net als in 2013 was er veel aandacht voor de ontwikkeling van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Richting media en pers verstrekke de stichting daarom op aanvraag regelmatig cijfers en input, indien dat wenselijk en mogelijk was.

2.6.4 Congressen en Events

De stichting wil haar ketenpartners zoveel mogelijk ondersteunen in het vergaren van kennis rondom het product NHG.

Daarom heeft de stichting ook in 2014 deelgenomen aan en gepresenteerd op een aantal relevante congressen en seminars. Zo hoopt de stichting de kennisuitwisseling met haar ketenpartners te faciliteren.

2.6.5 Stichting Leven en Financiën (LEF)

De stichting is sinds 2012 mede-hoofdsponsor van LEF. Deze organisatie heeft tot doel jongeren financieel bewuster te maken. Hiertoe organiseert LEF lessen op ROC's. Deze lessen worden op vrijwillige basis gegeven door professionals uit de financiële dienstverlening. Het doel en de activiteiten van LEF passen bij de uitgangspunten van de stichting: veilig en verantwoord financieren. Daarbij ondersteunt de stichting het doel van LEF om jongeren in een zo vroeg mogelijk stadium van hun leven financieel bewust te maken. Op deze manier voorkomen zij onnodige financiële risico's zo veel mogelijk. Bovendien zijn dit de toekomstige klanten van de stichting. De kosten van het mede-hoofdsponsorschap bedragen €20.000 per schooljaar. Een aantal medewerkers van de stichting is opgeleid om in de lesprogramma's van LEF te participeren. Bovendien heeft de stichting in 2014 met een team deelgenomen aan de Finance Run, een jaarlijks terugkerend event voor financiële dienstverleners. De opbrengsten van dit evenement komen ten gunste van LEF.

2.7 Vooruitblik 2015

Hoewel het voorzichtige herstel van de koopwoningmarkt in 2014 lijkt door te zetten in 2015 blijft het komend jaar er opnieuw één met onzekerheden. Juist bij een aantrekkende markt verwacht de stichting een na-ijleffect en daarmee een verdere groei van het aantal verliezen. Zeker gezien de prijsontwikkeling, die veelal gering positief is en in delen van Nederland nog uitblijft. Tevens verwacht de stichting een na-ijleffect als gevolg van verkopen vanuit de beheerportefeuilles van geldverstrekkers. Het effect van de kostengrensverlaging halverwege het jaar en de nieuwe acceptatiecriteria vanuit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in combinatie met de aantrekkende markt op het volume van nieuw te verstrekken garanties is lastig in te schatten.

De verwachting is dat het fondsvermogen van de stichting de komende jaren verder zal worden aangesproken met een herstel vanaf 2019. Het aanspreken van het fonds is een logisch gevolg van de krediet- en woningmarktcrisis. Daarbij dient te worden bedacht dat de opbouw van het fondsvermogen juist is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die betekenis toont de stichting net als voorgaande jaren haar meerwaarde aan. Voor de meer dan 100.000 gezinnen die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun huis, voor de bijna 4.000 gezinnen die een kwijtschelding van de restschuld hebben ontvangen, voor de ruim 300 gezinnen waarvoor in samenwerking met geldverstrekkers woningbehoud is gerealiseerd, voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt en voor de maatschappij als geheel.

Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, verwacht de stichting de nog toenemende verliezen op te vangen en de achtervang van het Rijk niet aan te hoeven spreken.

Mede in het licht van de hiervoor geschetste verwachtingen heeft de stichting voor 2015 een aantal speerpunten. Allereerst zal de stichting zich, in afstemming met de belangrijkste stakeholders, beraden over de doorontwikkeling van NHG. De stichting beoogt daarmee een blijvende meerwaarde te bieden aan de woonconsument, de markt en het Rijk en bekijkt of daartoe een aanpassing van het instrument gewenst is in reactie en anticipatie op de ontwikkelingen in de regelgeving en markt. Een tweede speerpunt is het blijvend besturen van de risico's voor de stichting en daarmee voor de achtervang. In dat kader blijft de stichting sturen op het beperken van de verliezen bij gedwongen en onvermijdelijke verkopen en op het voorkomen van oneigenlijke aanspraken op NHG. Voorts blijft de stichting sturen op het realiseren van woningbehoud voor zoveel mogelijk consumenten, die zonder interventie of bijdrage van de stichting geconfronteerd zouden worden met een gedwongen of noodzakelijke verkoop. Ook voor veel woonconsumenten geldt namelijk dat de crisis gepaard gaat met na-ijleffecten. Tot slot zal de stichting investeren in een continue ontwikkeling van de eigen organisatie en daarmee in een verbetering van haar dienstverlening aan consumenten en in de optimalisering van de samenwerking met de ketenpartners, zoals geldverstrekkers, intermediairs en makelaars.

De directie is veel dank verschuldigd aan de medewerkers van de stichting voor hun inzet, betrokkenheid en de resultaten die zij in 2014 hebben weten te realiseren. Dankzij hen heeft de stichting in samenwerking met de genoemde marktpartijen een zeer belangrijke meerwaarde kunnen leveren aan vele consumenten.

Zoetermeer, 14 april 2015

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



3. Jaarrekening 2014

3.1 Balans (na resultaattoewijzing)

| Activa (in euro's) | Ref. | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Vaste activa | | | |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | |
| Kantoorpand en terreinen | 3.7.1 | 3.234.492 | 3.311.228 |
| Installaties en apparatuur | 3.7.1 | 36.853 | 45.535 |
| Andere vaste bedrijfsmiddelen | 3.7.1 | 1.098.477 | 1.008.530 |
| | | 4.369.822 | 4.365.293 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | |
| Beleggingen | 3.7.1 | 703.615.265 | 694.438.378 |
| Totaal vaste activa | | 707.985.087 | 698.803.671 |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraad woningen | 3.7.2 | 3.414.648 | 2.390.643 |
| <i>Vorderingen</i> | | | |
| Debiteuren | 3.7.2 | 18.335.011 | 17.232.255 |
| Overlopende activa | 3.7.2 | 23.245.517 | 22.461.213 |
| | | 41.580.528 | 39.693.468 |
| Liquide middelen | 3.7.2 | 119.743.601 | 93.959.746 |
| Totaal vlottende activa | | 164.738.777 | 136.043.857 |
| Totaal activa | | 872.723.864 | 834.847.528 |

| Passiva (in euro's) | Ref. | | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--|-------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Garantievermogen | | | | |
| Garantievermogen NHG aankoop woning | 3.7.2 | 613.984.369 | 591.862.169 | |
| Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering | 3.7.2 | 194.446.386 | 186.683.108 | |
| Garantievermogen regres afkoop | 3.7.2 | - | 1.726.266 | |
| Garantievermogen in- en verkoop woningen | 3.7.2 | 9.661.008 | 9.983.872 | |
| | | | 818.091.763 | 790.255.415 |
| Voorzieningen | | | | |
| Pensioenvoorziening | 3.7.2 | | - | 550.725 |
| Vlottende passiva | | | | |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | | | |
| Schulden aan leveranciers | 3.7.3 | 1.154.290 | 920.157 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.7.3 | 315.980 | 273.340 | |
| Overlopende passiva | 3.7.3 | 53.161.831 | 42.847.891 | |
| | | | 54.632.101 | 44.041.388 |
| Totaal passiva | | | 872.723.864 | 834.847.528 |

3.2 Staat van baten en lasten

| (in euro's) | Ref. | Realisatie 2014 | Realisatie 2013 |
|--------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Activiteiten | | | |
| <i>Baten</i> | | | |
| Borgtochtprovisie | 3.8.1 | 196.358.650 | 139.609.842 |
| Baten uit beleggingen | 3.8.2 | 20.396.230 | 22.936.272 |
| Baten in- en verkoop woningen | | 113.573 | 61.923 |
| Regres | 3.8.3 | 7.930.376 | 5.181.750 |
| | | <u>224.798.829</u> | <u>167.789.787</u> |
| <i>Lasten</i> | | | |
| Kosten regres | | 252.468 | 332.460 |
| Kosten in- en verkoop woningen | | 568.454 | 246.187 |
| Kosten intensief beheer | | 4.349.393 | 732.448 |
| Uitkering verliesdeclaraties | 3.8.4 | 182.130.549 | 165.228.669 |
| | | <u>187.300.864</u> | <u>166.539.764</u> |
| Saldo uit activiteiten | | 37.497.965 | 1.250.023 |
| Exploitatie | | | |
| <i>Baten</i> | | | |
| | 3.8.5 | 60.210 | 73.949 |
| <i>Lasten</i> | | | |
| Personeelskosten | 3.8.6 | 6.061.226 | 5.447.623 |
| Huisvestingskosten | 3.8.7 | 188.974 | 175.798 |
| Kantoorkosten | 3.8.7 | 167.100 | 170.824 |
| Afschrijvingskosten | 3.8.7 | 543.667 | 791.388 |
| Normerings- en beleidskosten | 3.8.7 | 435.981 | 307.204 |
| Automatiseringskosten | 3.8.7 | 1.185.707 | 913.526 |
| Organisatiekosten | 3.8.7 | 556.034 | 737.204 |
| Communicatiekosten | 3.8.7 | 165.190 | 186.226 |
| Raad van Commissarissen | 3.8.7 | 112.374 | 79.499 |
| Exploitatie intensief beheer | 3.8.7 | 85.798 | 541.952 |
| Strategische ambities | 3.8.7 | 219.776 | 216.437 |
| | | <u>9.721.827</u> | <u>9.567.681</u> |
| Saldo uit exploitatie | | -9.661.617 | -9.493.732 |
| Saldo baten en lasten | | 27.836.348 | -8.243.709 |

3.3 Kasstroomoverzicht

| (in euro's) | Ref. | 2014 | 2013 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | |
| Saldo baten en lasten | 3.2 | 27.836.348 | -8.243.709 |
| Aanpassingen voor: | | | |
| Afschrijving materiële vaste activa | 3.7.1 | 543.667 | 791.388 |
| Amortisatie en afwaarderingen beleggingen | 3.7.1 | 3.295.396 | 3.241.675 |
| Mutatie voorzieningen | 3.7.2 | -550.725 | -98.230 |
| Veranderingen in werkkapitaal: | | | |
| Mutatie vorderingen en voorraad woningen | 3.7.2 | -2.911.065 | -3.821.050 |
| Mutatie kortlopende schulden | 3.7.3 | 10.590.713 | 1.019.277 |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | | 38.804.334 | -7.110.649 |
| Af: Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | |
| Investeringen in materiële vaste activa | 3.7.1 | 552.620 | 640.547 |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa | 3.7.1 | -4.424 | -218 |
| Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen | 3.7.1 | 12.472.283 | -39.832.530 |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | | 13.020.479 | -39.192.201 |
| Mutatie liquide middelen | | 25.783.855 | 32.081.552 |
| Liquide middelen einde boekjaar | 3.7.2 | 119.743.601 | 93.959.746 |
| Liquide middelen begin boekjaar | 3.7.2 | 93.959.746 | 61.878.194 |
| Mutatie liquide middelen | | 25.783.855 | 32.081.552 |

3.4 Algemene toelichtingen

3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

3.4.2 Vestigingsadres

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

3.4.3 Schattingen

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

3.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

3.5 Waarderingsgrondslagen

3.5.1 Algemeen

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

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

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

3.5.3 Materiële vaste activa

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

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

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

3.5.4 Financiële vaste activa

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

3.5.5 Voorraad woningen

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

3.5.6 Vorderingen en schulden

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

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

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

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

3.5.7 Leasing

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

3.5.8 Liquide middelen

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

3.5.9 Garantievermogen

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

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

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

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

3.5.10 Voorzieningen

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

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

3.5.11 Pensioenen

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

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

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

3.5.12 Baten en lasten

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

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

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

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

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

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

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

3.5.13 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

3.6 Risico's

3.6.1 Kredietrisico

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

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

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

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn. Mede in het licht van de onzekerheden op de koopwoning- en hypotheekmarkt is de liquiditeitspositie van de stichting ook in 2014 ruim gehouden (10,8%) en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 4,7 jaar (2013: 4,6 jaar). De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt 4,31 (2013: 4,14). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,22% (2013: 1,11%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

| Jaar | Kasstroom in euro's |
|-----------|---------------------|
| 2015 | 88.508.973 |
| 2016-2020 | 469.934.076 |
| 2021-2025 | 224.804.250 |
| 2026-2028 | 10.727.500 |
| Totaal | 793.974.799 |

3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

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

In onderstaande tabel zijn de door Ortec gehanteerde macrocijfers weergegeven.

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

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2014 opgestelde Liquiditeitsprognose 2014-2019 is het thans de verwachting dat het garantievermogen in de komende jaren verder zal worden aangesproken, als gevolg van enerzijds de te verwachten na-ijleffecten van de crisis, en anderzijds vanwege een naar verwachting lager aantal nieuwe garanties door de afbouw van de kostengrens. Vanaf 2019 is het de verwachting dat het garantievermogen zich op basis van de actuele inzichten in de relevante variabelen zal herstellen.

De kans dat het garantievermogen in 2019 toereikend is, wordt door Ortec Finance geschat op 80,7% (2013: 77,8%). Op basis van actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij stabiel overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

3.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. In de portefeuille bevinden zich momenteel 2 obligaties met een A-rating. Besloten is deze obligaties niet te verkopen omdat deze obligaties op korte termijn (2016 en 2017) worden afgelost en er thans geen aanleiding is te veronderstellen dat de desbetreffende debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

3.7 Toelichting op de balans

3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2014 weergegeven.

| (in euro's) | Kantoorpand en terreinen | Installaties en apparatuur | Andere vaste bedrijfsmiddelen | Totaal |
|--|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Aanschafwaarde 1-1-2014 | 4.654.290 | 208.401 | 5.124.263 | 9.986.954 |
| Investerings | - | 13.487 | 539.133 | 552.620 |
| Desinvesteringen | - | -7.990 | -141.433 | -149.423 |
| Aanschafwaarde 31-12-2014 | 4.654.290 | 213.898 | 5.521.963 | 10.390.151 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1-1-2014 | 1.343.062 | 162.866 | 4.115.733 | 5.621.661 |
| Afschrijvingen | 76.736 | 22.169 | 444.762 | 543.667 |
| Desinvesteringen | - | -7.990 | -137.009 | -144.999 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31-12-2014 | 1.419.798 | 177.045 | 4.423.486 | 6.020.329 |
| Boekwaarde 31-12-2014 | 3.234.492 | 36.853 | 1.098.477 | 4.369.822 |
| Boekwaarde 31-12-2013 | 3.311.228 | 45.535 | 1.008.530 | 4.365.293 |

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

Financiële vaste activa

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

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de financiële vaste activa weergegeven.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Waarde per 1 januari | 694.438.378 | 737.512.583 |
| Bij: aankopen | 93.022.283 | 40.373.216 |
| Af: verkopen en lossingen | 80.960.616 | 82.098.100 |
| Mutatie amortisatie | -2.884.780 | -1.349.321 |
| Waarde per 31 december | 703.615.265 | 694.438.378 |

In 2014 zijn door de stichting geen obligaties verkocht.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2014 weergegeven.

| | Marktwaarde (in euro's) | Geamortiseerde kostprijs (in euro's) | Historische kostprijs of lagere marktwaarde (in euro's) | In % van de markt- waarde | Duration | Rendement o.b.v. marktwaarde | Rendement o.b.v. amorti- satiewaarde |
|--------------------------|----------------------------|--|---|---------------------------------|-------------|------------------------------------|--|
| Staatsobligaties | | | | | | | |
| Aaa/AAA | 403.886.226 | 370.409.617 | 376.121.807 | 52,36 | 4,29 | 5,63% | 2,93% |
| Staatsobligaties | | | | | | | |
| Aa/AA | 88.679.415 | 78.180.136 | 79.265.150 | 11,50 | 5,72 | 9,69% | 2,71% |
| Niet-staatsobligaties | | | | | | | |
| Aaa/AAA | 140.419.761 | 128.029.038 | 130.005.076 | 18,20 | 4,32 | 6,54% | 2,66% |
| Niet-staatsobligaties | | | | | | | |
| Aa/AA | 131.478.155 | 120.451.261 | 122.513.808 | 17,04 | 3,53 | 5,54% | 3,18% |
| Niet-staatsobligaties | | | | | | | |
| A | 6.969.405 | 6.545.213 | 6.713.476 | 0,90 | 1,59 | 2,26% | 3,94% |
| Totaal 31-12-2014 | 771.432.962 | 703.615.265 | 714.619.317 | 100,00 | 4,31 | 6,20% | 2,91% |

Het rendement op basis van de amortisatiewaarde is 2,91% (2013: 3,16%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2014 behaalde rendement op basis van de amortisatiewaarde 2,62% (2013: 2,95%).

Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 6,20% (2013: -0,20%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2014 behaalde rendement op basis van marktwaarde 5,49% (2013: -0,14%). Het positieve rendement op basis van marktwaarde wordt veroorzaakt door de grote rentedaling in 2014.

De in bovenstaand overzicht gehanteerde rating is de hoogste van Moody's of Standard and Poor's. De niet-staatsobligaties A betreffen obligaties van de Nederlandse Gasunie. Voor deze obligaties is besloten deze tot het einde van de looptijd (in respectievelijk 2016 en 2017) aan te houden.

3.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

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

| | 2014 | | 2013 | |
|------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | In euro's | Aantallen | In euro's | Aantallen |
| Stand per 1 januari | 2.390.643 | 32 | 1.642.201 | 21 |
| Bij: aankoop woningen | 2.753.160 | 38 | 1.555.001 | 23 |
| Bij: verbeteringskosten | 211.224 | - | 30.046 | - |
| Af: verkoop woningen | 1.940.379 | 26 | 836.605 | 12 |
| Stand per 31 december | 3.414.648 | 44 | 2.390.643 | 32 |

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

| (in euro's) | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debiteuren regres | 13.760.804 | 11.234.925 |
| Debiteuren borgtochtprovisie | 4.559.764 | 5.993.693 |
| Overige debiteuren | 14.443 | 3.637 |
| Stand per 31 december | 18.335.011 | 17.232.255 |

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van €175.417.877 (2013: €138.715.929) en de voorziening voor oninbare vorderingen van €161.657.073 (2013: €127.481.004).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft €124.816.686 (2013: €104.312.514) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen tussen 29 en 31 december 2014 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2015 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting.

Overlopende activa

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

| (in euro's) | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nog te ontvangen rente beleggingen | 11.706.436 | 13.129.151 |
| Nog te ontvangen borgtochtprovisie | 10.338.000 | 8.385.000 |
| Overige overlopende activa | 1.201.081 | 947.062 |
| Stand per 31 december | 23.245.517 | 22.461.213 |

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2014 waarvan de melding in 2015 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de totaal €119.743.601 aan liquide middelen is €84.839.082 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2013 en 2014 als volgt opgebouwd.

| (in euro's) | NHG aankoop woning | NHG kwaliteitsverbetering | Regres afkoop | In- en verkoop woningen | Totaal 2014 | Totaal 2013 |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Vermogen per 1 januari | 591.862.169 | 186.683.108 | 1.726.266 | 9.983.872 | 790.255.415 | 798.499.124 |
| Saldo baten en lasten | 22.122.200 | 7.763.278 | -1.726.266 | -322.864 | 27.836.348 | -8.243.709 |
| Vermogen per 31 december | 613.984.369 | 194.446.386 | - | 9.661.008 | 818.091.763 | 790.255.415 |

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

Het garantievermogen regres afkoop is opgebouwd uit ontvangsten uit het regresrecht voor betaalde verliezen die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de door de stichting overgenomen verplichtingen van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelname. In 2012 is gestart met de pilot intensief beheer, welke in 2013 en in 2014 is gecontinueerd. De kosten van deze pilot zijn in de jaren 2012 en 2013 ten laste gebracht van dit garantievermogen. In 2014 zijn de kosten voor intensief beheer €4.349.393, hiervan is een bedrag van €1.726.266 ten laste van het garantievermogen regres afkoop gebracht, het resterende deel is ten laste van de garantievermogens NHG aankoop woningen (€2.413.278) en NHG kwaliteit (€209.849) gebracht.

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

Pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening weergegeven.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|------------------------------|----------|----------------|
| Stand 1 januari | 550.725 | 648.954 |
| Mutatie | -550.725 | -98.229 |
| Stand per 31 december | - | 550.725 |

Het betreft een voorziening voor pensioenlasten in verband met verplichtingen die reeds voor de balansdatum zijn aangegaan. De mutatie in 2014 heeft betrekking op de afloop van de in 2011 getroffen voorziening in verband met in het verleden gemaakte pensioenafspraken ten aanzien van de voormalige algemeen directeur.

Daarnaast waren de verwachte kosten voor waardeoverdrachten van een aantal medewerkers in deze voorziening opgenomen. Deze waardeoverdrachten hebben in 2014 plaatsgevonden.

3.7.3 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

Overlopende passiva

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

| (in euro's) | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Overlopende passiva exploitatie</i> | | |
| Personeelskosten | 131.246 | 174.302 |
| Huisvestingskosten | 541 | 4.506 |
| Kantoorkosten | 6.084 | 20.049 |
| Organisatiekosten | 91.929 | 11.742 |
| Automatiseringskosten | 27.857 | 151.795 |
| Normerings- en beleidskosten | 4.463 | 113.359 |
| Communicatiekosten | 6.366 | 578 |
| Raad van Commissarissen | 9.589 | 5.546 |
| Intensief beheer exploitatie | 33.333 | 51.435 |
| Overige kosten | - | 37.134 |
| | 311.408 | 570.446 |
| <i>Overlopende passiva activiteiten</i> | | |
| Nog te betalen kosten regres | - | 424 |
| Nog te betalen kosten tool preventief en intensief beheer | 854.080 | 286.229 |
| Nog te betalen kosten beleggingen | 2.882 | 51.732 |
| Nog te betalen verliesdeclaraties | 51.993.461 | 41.939.060 |
| | 52.850.423 | 42.277.445 |
| Totaal overlopende passiva | 53.161.831 | 42.847.891 |

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2014.

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

3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum €175,6 miljard (2013: €163,8 miljard).

Na balansdatum zijn circa 4.900 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa €0,8 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 1.450 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa €0,2 miljard.

Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op gedwongen verkopen die in 2014 hebben plaatsgevonden. In dit verband is een schatting van circa 900 nog te ontvangen verliesdeclaraties opgenomen waarvan het oorspronkelijke leningbedrag circa €0,2 miljard bedraagt.

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa €176,4 miljard.

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

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

Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen

De stichting staat per balansdatum borg voor een bedrag van €141,5 miljard (2013: €129,9 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

| Jaar | Nominaal | | Volledig afgelost | | Gedwongen verkoop | | Annuitaire daling | Gegarandeerd vermogen per 31-12-2014 | |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|
| | aantal | x €1 mln. | aantal | x €1 mln. | aantal | x €1 mln. | | aantal | x €1 mln. |
| 1995 | 44.023 | 3.527,3 | 33.029 | 2.641,3 | 28 | 1,7 | 316,7 | 10.966 | 567,6 |
| 1996 | 60.280 | 5.296,0 | 44.931 | 3.943,2 | 61 | 4,3 | 475,9 | 15.288 | 872,6 |
| 1997 | 56.280 | 5.317,6 | 41.250 | 3.899,7 | 63 | 5,0 | 475,1 | 14.967 | 937,8 |
| 1998 | 57.196 | 5.808,9 | 40.448 | 4.117,4 | 74 | 5,9 | 535,7 | 16.674 | 1.149,9 |
| 1999 | 58.768 | 6.499,7 | 40.092 | 4.458,0 | 109 | 10,9 | 614,5 | 18.567 | 1.416,3 |
| 2000 | 62.175 | 7.592,7 | 45.499 | 5.586,3 | 323 | 36,0 | 499,1 | 16.353 | 1.471,3 |
| 2001 | 58.383 | 7.589,9 | 43.107 | 5.633,2 | 719 | 86,1 | 425,4 | 14.557 | 1.445,2 |
| 2002 | 51.733 | 7.196,8 | 36.325 | 5.077,8 | 960 | 123,0 | 420,1 | 14.448 | 1.575,9 |
| 2003 | 62.057 | 9.516,4 | 35.926 | 5.483,6 | 1.404 | 201,3 | 785,4 | 24.727 | 3.046,1 |
| 2004 | 77.527 | 12.220,3 | 41.141 | 6.456,9 | 1.936 | 290,8 | 1.022,3 | 34.450 | 4.450,3 |
| 2005 | 76.471 | 12.607,8 | 29.499 | 4.789,4 | 1.968 | 312,6 | 1.328,7 | 45.004 | 6.177,1 |
| 2006 | 65.021 | 11.046,3 | 17.784 | 2.921,6 | 1.542 | 267,2 | 1.183,8 | 45.695 | 6.673,7 |
| 2007 | 56.365 | 9.730,5 | 11.517 | 1.843,5 | 1.718 | 306,1 | 877,5 | 43.130 | 6.703,4 |
| 2008 | 64.036 | 10.955,5 | 9.530 | 1.487,0 | 2.596 | 458,3 | 804,2 | 51.910 | 8.206,0 |
| 2009 | 75.993 | 13.531,2 | 7.000 | 1.107,3 | 2.716 | 494,3 | 822,3 | 66.277 | 11.107,3 |
| 2010 | 106.660 | 20.028,6 | 5.987 | 928,5 | 2.300 | 451,2 | 1.066,4 | 98.373 | 17.582,5 |
| 2011 | 104.418 | 19.452,2 | 4.824 | 526,6 | 1.506 | 297,2 | 752,2 | 98.088 | 17.876,2 |
| 2012 | 100.490 | 17.820,1 | 1.588 | 267,4 | 536 | 100,7 | 415,5 | 98.366 | 17.036,5 |
| 2013 | 92.520 | 15.453,3 | 546 | 84,3 | 93 | 17,6 | 374,8 | 91.881 | 14.976,6 |
| 2014 | 112.114 | 18.355,6 | 93 | 13,6 | 8 | 0,9 | 154,7 | 112.013 | 18.186,4 |
| Totaal | 1.442.510 | 219.546,7 | 490.116 | 61.266,6 | 20.660 | 3.471,1 | 13.350,3 | 931.734 | 141.458,7 |

Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van €34,1 miljard (2013: €33,9 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

| Jaar | Nominaal | | Volledig afgelost | | Gedwongen verkoop | | Annuitaire daling | Gegarandeerd vermogen per 31-12-2014 | |
|---------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | aantal | x €1 mln. | aantal | x €1 mln. | aantal | x €1 mln. | | aantal | x €1 mln. |
| 1999 | 49 | 4,5 | 33 | 3,0 | 1 | 0,1 | 0,4 | 15 | 1,0 |
| 2000 | 166 | 12,2 | 125 | 9,1 | - | - | 0,7 | 41 | 2,4 |
| 2001 | 219 | 17,7 | 133 | 11,0 | - | - | 1,5 | 86 | 5,2 |
| 2002 | 257 | 22,5 | 157 | 14,9 | - | - | 1,5 | 100 | 6,1 |
| 2003 | 8.483 | 1.072,7 | 4.809 | 618,8 | 35 | 4,6 | 91,8 | 3.639 | 357,5 |
| 2004 | 18.917 | 2.518,7 | 9.600 | 1.313,5 | 106 | 16,6 | 223,2 | 9.211 | 965,4 |
| 2005 | 35.465 | 5.076,9 | 12.372 | 1.782,8 | 214 | 35,4 | 566,8 | 22.879 | 2.691,9 |
| 2006 | 57.644 | 8.655,1 | 13.867 | 2.077,2 | 260 | 46,5 | 984,1 | 43.517 | 5.547,3 |
| 2007 | 34.647 | 5.205,5 | 6.848 | 999,2 | 184 | 31,3 | 496,7 | 27.615 | 3.678,3 |
| 2008 | 20.628 | 2.889,3 | 3.473 | 440,9 | 161 | 25,6 | 220,3 | 16.994 | 2.202,5 |
| 2009 | 21.957 | 3.257,0 | 2.335 | 335,9 | 115 | 18,9 | 210,6 | 19.507 | 2.691,6 |
| 2010 | 24.029 | 3.855,9 | 1.478 | 229,9 | 149 | 27,4 | 211,4 | 22.402 | 3.387,2 |
| 2011 | 32.788 | 5.513,7 | 1.215 | 202,6 | 169 | 31,9 | 221,4 | 31.404 | 5.057,8 |
| 2012 | 22.134 | 3.739,9 | 661 | 114,7 | 36 | 7,0 | 91,6 | 21.437 | 3.526,6 |
| 2013 | 13.648 | 2.249,5 | 126 | 20,8 | 5 | 0,8 | 57,9 | 13.517 | 2.170,0 |
| 2014 | 11.270 | 1.829,0 | 9 | 1,4 | 1 | 0,2 | 15,9 | 11.260 | 1.811,5 |
| Totaal | 302.301 | 45.920,1 | 57.241 | 8.175,7 | 1.436 | 246,3 | 3.395,8 | 243.624 | 34.102,3 |

Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen €1.025.510 (2013: €779.583). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van €718.197 (2013: €683.652) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

- de contracten met ASP4all Hosting in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur;
- het contract met ELQ Services in verband met de applicatie voor preventief en intensief beheer;
- het contract met Ilionx in verband met de applicatie voor de managementinformatie;
- het contract met L'Unité Services in verband met het onderhoud van het interne netwerk;
- het pensioen van de voormalige algemeen directeur bij Nationale Nederlanden;
- de contracten met Leaseplan en Athlon in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2014 gespecificeerd.

Te betalen in euro's

| | |
|--------------------------|------------------|
| Binnen 1 jaar | 718.197 |
| Tussen 1 jaar en 5 jaar | 307.313 |
| Totaal te betalen | 1.025.510 |

3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Aankoop woningen | 177.866.044 | 122.613.876 |
| Kwaliteitsverbetering | 18.492.606 | 16.995.966 |
| Totaal | 196.358.650 | 139.609.842 |

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2015 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2014. 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 2014.

De hogere baten uit borgtochtprovisie worden veroorzaakt door een hoger aantal garanties en door de verhoging van de borgtochtprovisie van 0,85% naar 1,00% voor garanties voor leningen met een offertedatum van 1 januari 2014 of later.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Couponrente obligaties | 23.121.600 | 25.677.794 |
| Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties | - | -4.878 |
| Amortisatie | -3.295.396 | -3.241.675 |
| Rente liquide middelen | 803.453 | 746.727 |
| Kosten beleggingen | -233.427 | -241.696 |
| Totaal | 20.396.230 | 22.936.272 |

De lagere baten uit beleggingen laten zich met name verklaren door een lagere gemiddelde couponrente op de obligaties in portefeuille.

3.8.3 Regres

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

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Ontvangen uit regres | 4.857.608 | 3.661.952 |
| Ontvangen uit betalingsachterstanden | 547.178 | - |
| Mutatie regresdebiteuren | 2.525.590 | 1.519.798 |
| Totaal | 7.930.376 | 5.181.750 |

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van tot en met 2014 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties.

Vanaf mei 2014 worden bij verliezen in verband met relatiebeëindiging de betalingsachterstanden verhaald op de desbetreffende geldnemers. In dit kader is in 2014 een bedrag van €547.178 ontvangen.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Aankoop woningen | 168.921.484 | 153.523.837 |
| Kwaliteitsverbetering | 13.209.065 | 11.704.832 |
| Totaal | 182.130.549 | 165.228.669 |

Bij het bepalen van de lasten uit verliesdeclaraties is rekening gehouden met in 2015 te ontvangen verliesdeclaraties welke betrekking hebben op de gedwongen verkoop van een woning waarvan de verkoopdatum in 2014 ligt. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2014 rekening gehouden met een gemiddelde indientermijn van verliesdeclaraties van 7,5 week en een gemiddeld uit te keren verliesbedrag van €39.000 per gehonoreerde verliesdeclaratie.

Het hogere bedrag in 2014 laat zich verklaren door een hoger aantal verliesdeclaraties als gevolg van de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies.

3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Bijdrage administratiekosten | 6.623 | 8.854 |
| Toetsingen | - | 1.000 |
| Documentatiemateriaal | 2.280 | 1.735 |
| 0900-informatielijn | 10.632 | 18.330 |
| Letters of comfort | 40.500 | 44.000 |
| Overige opbrengsten | 175 | 30 |
| Totaal | 60.210 | 73.949 |

De totale exploitatiebaten zijn in 2014 lager dan in 2013. Het verschil ten opzichte van 2013 laat zich met name verklaren door een lager aantal inkomende gesprekken op de 0900-informatielijn.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2014 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 69,2 (2013: 60,0).

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

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Directie | 3,0 | 2,0 |
| Office Management | 3,5 | 2,5 |
| Marketing & Communicatie | 1,0 | 1,8 |
| Beleid | 3,0 | 4,0 |
| Juridische Zaken | 5,4 | 4,6 |
| Finance & Control | 6,6 | 5,7 |
| Personeel & Organisatie | 2,6 | 1,6 |
| ICT | 6,9 | 4,8 |
| Operationeel Beheer | 11,6 | 10,7 |
| Intensief Beheer | 15,5 | 12,6 |
| Service & Advies | 9,1 | 8,7 |
| Relatiebeheer | 1,0 | 1,0 |
| Totaal | 69,2 | 60,0 |

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Salarissen | 3.703.435 | 3.251.957 |
| Sociale lasten | 516.002 | 427.957 |
| Pensioenlasten | 726.447 | 541.207 |
| Uitzendkrachten | 486.062 | 688.961 |
| Overige personeelskosten | 629.280 | 537.541 |
| Totaal | 6.061.226 | 5.447.623 |

De totale personeelskosten zijn in 2014 hoger dan in 2013 met name als gevolg van de volgende uitbreiding van het aantal medewerkers:

- directie van 2 fte's naar 3 fte's;
- operationele afdelingen van 36,6 fte's naar 41,6 fte's;
- ondersteunende afdelingen van 21,4 fte's naar 24,6 fte's.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

| (in euro's) | 2014 | 2013 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Huisvestingskosten | 188.974 | 175.798 |
| Kantoorkosten | 167.100 | 170.824 |
| Afschrijvingskosten | 543.667 | 791.388 |
| Normerings- en beleidskosten | 435.981 | 307.204 |
| Automatiseringskosten | 1.185.707 | 913.526 |
| Organisatiekosten | 556.034 | 737.204 |
| Communicatiekosten | 165.190 | 186.226 |
| Raad van Commissarissen | 112.374 | 79.499 |
| Exploitaite intensief beheer | 85.798 | 541.952 |
| Strategische ambities | 219.776 | 216.437 |
| Totaal | 3.660.601 | 4.120.058 |

De totale exploitatiekosten zijn in 2014 lager dan in 2013. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- lagere afschrijvingskosten omdat deze in 2013 eenmalig hoger waren als gevolg van een extra afschrijving op de kantoorpanden;
- hogere normerings- en beleidskosten enerzijds als gevolg van een second opinion op het extern ontwikkelde actuarieel model en anderzijds als gevolg van het organiseren van een seminar rondom het afscheid van de voormalig algemeen directeur;
- hogere automatiseringskosten als gevolg van de migratie naar een nieuwe infrastructuur en een herclassificatie van de kosten voor de software ten behoeve van intensief beheer, deze kosten waren in 2013 opgenomen onder de kostenpost exploitatie intensief beheer;
- lagere organisatiekosten omdat in 2014 minder externe juridische adviezen benodigd waren;
- lagere kosten intensief beheer omdat deze kosten in 2013 eenmalig hoger waren in verband met externe inhuur ten behoeve van de ontwikkeling van het beleid alsmede de inrichting van de afdeling Intensief Beheer.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers (PwC) gespecificeerd.

| | PwC Accountants N.V. | PwC overig | Totaal PwC netwerk |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening | 57.031 | - | 57.031 |
| Andere controleopdrachten | 47.510 | - | 47.510 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | - | 2.299 | 2.299 |
| Andere niet-controlediensten* | - | 60.054 | 60.054 |
| Totaal 2014 | 104.541 | 62.353 | 166.894 |
| Onderzoek van de jaarrekening | 86.926 | - | 86.926 |
| Andere controleopdrachten | 22.383 | - | 22.383 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | - | - | - |
| Andere niet-controlediensten* | 6.808 | - | 6.808 |
| Totaal 2013 | 116.117 | - | 116.117 |

* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

3.8.9 Begroting exploitatie 2014

In de Meerjarenbegroting 2014-2019 is voor 2014 uitgegaan van een bedrag van €75.000 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2014 €14.790 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2014-2019 is voor 2014 uitgegaan van een bedrag van €10.347.700 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2014 €625.873 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2014-2019 is voor 2014 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal €10.272.700 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2014 €611.083 minder negatief was dan begroot.

3.8.10 WNT verantwoording 2014

Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) gebracht. De WNT en de AMvB zijn op 1 januari 2013 in werking getreden. Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de algemeen directeur, de operationeel directeur, de directeur beleid en ontwikkeling en de leden van de Raad van Commissarissen.

Directie

In onderstaand overzicht worden de verschillende onderdelen van de beloning van de directieleden zoals die in 2014 ten laste van stichting zijn gekomen, gespecificeerd overeenkomstig de richtlijnen terzake van de Minister van BZK in het kader van de WNT. Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon is berekend naar rato van de omvang en de duur van het dienstverband.

| | K.J.R. Schiffer | A.M. Gielen | D. Dresens | S. van den Eshof-Groot |
|--|--------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------|
| Functie | Algemeen directeur | Algemeen directeur | Directeur beleid en ontwikkeling | Operationeel directeur |
| Duur dienstverband in 2014 | 1/1 - 31/7 | 1/5-31/12 | 1/1-31/12 | 1/10-31/12 |
| Omvang dienstverband | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Bezoldiging in euro's | | | | |
| Vaste beloning | 117.495 | 106.667 | 136.289 | 34.072 |
| Verrekening vakantie-uren | 8.950 | - | 9.110 | - |
| Variabele beloning | 5.000 | - | 12.500 | - |
| Werkgeversbijdrage premies vrijwillige sociale verzekeringen | 7.359 | 5.919 | 6.764 | 1.590 |
| Vaste belastbare onkostenvergoeding | 2.816 | - | - | - |
| Computerapparatuur | - | 1.503 | - | - |
| Terbeschikkingstelling auto | 5.650 | 4.587 | 6.138 | 870 |
| Pensioenpremies | 268.380 | 21.784 | 23.233 | 4.994 |
| Totale bezoldiging 2014 | 415.650 | 140.460 | 194.034 | 41.526 |
| Toepasselijk WNT maximum 2014 | 133.864 | 154.702 | 230.474 | 58.092 |
| Totale bezoldiging 2013 | 341.661 | - | 192.493 | - |
| Toepasselijk WNT maximum 2013 | 228.599 | - | 228.599 | - |

* De heer Dresens heeft tot 1 oktober 2014 de functie van operationeel directeur vervuld.

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 28 november 2014 van het Ministerie van BZK als uitgangspunt gehanteerd.

Op de totale beloning van de voormalige algemeen directeur de heer K.J.R. Schiffer en de directeur beleid en ontwikkeling de heer D. Dresens is zowel in 2013 als in 2014 de overgangsregeling van de WNT van toepassing. De pensioenpremies ten aanzien van de heer Schiffer betreffen de bedragen die in 2014 op basis van afspraken uit het verleden aan de pensioenverzekeraar zijn afgedragen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties aan sleutelfunctionarissen, waaronder de leden van de directie, verstrekt.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft zijn beloning met ingang van 1 januari 2013 opnieuw vastgesteld teneinde deze per genoemde datum in overeenstemming te brengen met de WNT. Het hiertoe gewijzigde vergoedingsreglement heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. In 2014 is de grondslag voor de vaststelling van de beloning voor leden van Raad van Commissarissen verlaagd van €239.621 naar €230.474. Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2014 een bedrag van in totaal €72.307 (2013: €66.871) inclusief BTW ten laste van de stichting gekomen.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2013 en 2014 betaalde bedragen exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

| (in euro's) | Functie | Duur in 2014 | Vergoeding 2014 | Toepasselijk WNT maximum 2014 | Vergoeding 2013 |
|------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| J.W. Remkes* | Voorzitter | 12 maanden | 17.286 | 17.286 | 15.554 |
| Drs. E.F. Bos | Plaatsvervangend voorzitter | 12 maanden | 11.524 | 11.524 | 11.851 |
| F.A.H. van der Heijden | Lid | 12 maanden | 8.643 | 11.524 | 8.888 |
| Mr. F.A.P.M. van Loon | Lid | 12 maanden | 8.643 | 11.524 | 8.888 |
| Dr. P.J.G. Tang | Lid | 12 maanden | 8.643 | 11.524 | 8.888 |
| Drs. J.A. de Die | Lid | 6 maanden | 4.321 | 5.762 | - |

* De heer Remkes is benoemd op 14 februari 2013, de vergoeding 2013 heeft daarom betrekking op een periode van 10,5 maanden.

In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2014 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten inclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

| (in euro's) | Onbelaste reiskosten |
|------------------------|----------------------|
| J.W. Remkes | - |
| Drs. E.F. Bos | - |
| F.A.H. van der Heijden | 448 |
| Mr. F.A.P.M. van Loon | 141 |
| Dr. P.J.G. Tang | 109 |
| Drs. J.A. de Die | - |

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

De Jaarrekening 2014 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 14 april 2015

Origineel getekend:

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

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter
E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter
F.A.H. van der Heijden
F.A.P.M. van Loon
P.J.G. Tang
J.A. de Die



4. Overige gegevens

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2014

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2014 bedraagt €27.836.348.

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

| (in euro's) | NHG aankoop | NHG kwaliteit | Regres afkoop | Inkoop Woningen | Totaal |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Borgtochtprovisie | 177.866.044 | 18.492.606 | - | - | 196.358.650 |
| Regres | 7.546.707 | 131.201 | - | - | 7.677.908 |
| Rendement beleggingen | 15.284.349 | 4.861.040 | - | 250.841 | 20.396.230 |
| Verliesdeclaraties | -168.921.484 | -13.209.065 | - | - | -182.130.549 |
| Inkoop woningen | - | - | - | -454.881 | -454.881 |
| Intensief beheer | -2.413.278 | -209.849 | -1.726.266 | - | -4.349.393 |
| Saldo uit exploitatie | -7.240.138 | -2.302.655 | - | -118.824 | -9.661.617 |
| Totaal | 22.122.200 | 7.763.278 | -1.726.266 | -322.864 | 27.836.348 |

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2014.

4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de jaarrekening 2014

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2014;
- de staat van baten en lasten over 2014; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zoals vereist in 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onze controle-aanpak

Samenvatting

Wij ontwerpen onze controle-aanpak door het bepalen van materialiteit en het identificeren en inschatten van het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening. Wij besteden bijzondere aandacht aan die gebieden waar het management subjectieve schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld bij significante schattingen waarbij veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen worden gemaakt die inherent onzeker zijn zoals inschatting nog te ontvangen borgtochtprovisie, nog te ontvangen verliesdeclaraties, waardering regresdebiteuren. Onze procedures bevatten tevens data analyse op de verantwoorde verliesdeclaraties en borgstellingsprovisie en opvolging van geconstateerde verschillen.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management waaronder het evalueren van risico's op materiële afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van management. Doordat de operationele activiteiten en financiële processen in grote mate geautomatiseerd plaatsvinden, zijn de IT General Controls ('ITGC') belangrijk in onze controle. We hebben controlewerkzaamheden verricht om vast te stellen dat er procedures en richtlijnen bestaan om de IT processen te beheersen, en hebben de effectieve werking van informatie verwerkende systemen en application controls getest.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. 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.

Wij bepalen kwantitatieve grenzen voor materialiteit. Daarnaast hanteren wij kwalitatieve materialiteit ingegeven door gevoeligheid van informatie zoals bestuurdersbeloning, onderlinge verhoudingen tussen jaarrekeningposten en regelgeving. Deze grenzen helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel te evalueren.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel als volgt bepaald:

| | |
|---|--|
| Materialiteit | €8.727.000 voor de jaarrekening als geheel en €193.000 voor het saldo uit exploitatie zoals opgenomen in de Staat van baten en lasten. |
| Hoe is de materialiteit bepaald | De materialiteit voor de jaarrekening als geheel is gebaseerd op 1% van de totale activa. Voor het saldo uit exploitatie hanteren wij een specifieke materialiteit die is gebaseerd op 2% van het saldo uit exploitatie. |
| De overwegingen voor de gekozen benchmark | We hebben deze, algemeen geaccepteerde, benchmarken toegepast op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat de totale activa een belangrijk kengetal is voor de vermogenspositie van de Stichting. Om de exploitatie met voldoende diepgang te controleren hanteren wij hiervoor een specifieke materialiteit berekend op basis van het saldo uit exploitatie. |

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €435.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. De kernpunten hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden op de kernpunten

Toereikendheid garantievermogen

- We verwijzen naar toelichting 3.7.2 en 3.7.4 van de jaarrekening.
- Het garantievermogen is eigen vermogen van de Stichting en bedraagt €818 miljoen. Verliesdeclaraties worden ten laste van het garantievermogen gebracht. Indien dit garantievermogen niet toereikend is, wordt 'de achtervang' aangesproken. Het gegarandeerd vermogen is het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de stichting direct borg staat. Dit gegarandeerd vermogen bedraagt €175,6 miljard.
- De toereikendheid van het garantievermogen en de kans op aanspraak op 'de achtervang' (zie paragraaf 2.1.3 van het jaarverslag) wordt jaarlijks getoetst. Hiertoe stelt de actuariële expert (Ortec Finance) scenario-analyses op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op 'de achtervang' en wat de kans hierop is. Dit model is complex en maakt gebruik van assumpties over toekomstige gebeurtenissen. De belangrijkste assumpties zijn toegelicht onder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening. De Stichting evalueert haar actuariële expert en het scenario-analyse model periodiek. Hiertoe heeft zij een tweede actuariële expert, Towers Watson, ingeschakeld die een audit heeft uitgevoerd op het scenario-analyse model.

- Wij hebben het risicobeheersingsproces omtrent de monitoring van de liquiditeits- en vermogenspositie geëvalueerd en getoetst. Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de primaire processen getest die onder meer borgen dat het gegarandeerd vermogen en verliesdeclaraties juist en volledig worden verantwoord.
- Het management laat een actuariële scenario-analyse uitvoeren naar de kans op aanspraak op de achtervang.
- We hebben gebruik gemaakt van de werkzaamheden van de externe actuariële expert. Wij hebben vastgesteld dat de expert deskundig, objectief en onafhankelijk is van de stichting. Wij hebben kennis genomen van hun werkzaamheden en conclusies.
- Daarnaast hebben wij kennis genomen van de audit rapportage van de tweede actuariële expert en met hen gesproken over hun aanpak en bevindingen. Wij hebben vastgesteld dat de tweede actuariële expert deskundig en objectief is en onafhankelijk van de actuariële expert.
- Wij hebben de aansluiting vastgesteld tussen het gegarandeerd vermogen volgens de subadministratie van de Stichting en de jaarrekening. Wij hebben de toevoegingen en onttrekkingen aan het garantievermogen gecontroleerd met de contracten.
- Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over het garantievermogen en de toereikendheidstoets.

Waardering beleggingen

- We verwijzen naar toelichting 3.7.1 van de jaarrekening.
- De Stichting belegt voor €703,6 miljoen in obligaties.
- De beleggingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. De waardering van de beleggingen is belangrijk voor onze controle aangezien het een significante post in de jaarrekening is.

- We hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest.
 - We hebben de aansluiting tussen de opgave van de onafhankelijke vermogensbeheerders en de beleggingsadministratie van de Stichting vastgesteld.
 - We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd gericht op de juistheid van de lineaire afschrijving in het beleggingssysteem. Wij hebben de afwijking tussen de lineair geamortiseerde kostprijs en de waardering op basis van de effectieve rente methode geanalyseerd en opgevolgd.
 - We zijn nagegaan of er indicaties waren voor bijzondere waardeverminderingen.
 - Wij hebben de naleving van het beleggingsstatuut betrokken in onze controle.
 - Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over de beleggingen.
-

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen

De directie is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de WNT en;
- het opmaken en het jaarverslag van de directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheid 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 fouten en fraude ontdekken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij ons rapport.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Verklaring betreffende verslag van de directie en de overige gegevens

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het verslag van de directie en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd.
- dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Onze benoeming

Wij zijn op 22 juni 2009 benoemd als externe accountant van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen door de raad van commissarissen. Dit wordt jaarlijks herbevestigd door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 6 jaar accountant van de stichting. De meest recente rotatie van externe accountant op de controleopdracht van de stichting heeft plaatsgevonden in 2014. De rotatie van de externe accountant op een controleopdracht is één van de waarborgen voor onze onafhankelijkheid.

Amsterdam, 14 april 2015

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. L.H.J. Oosterloo RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2014 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit zijn bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming 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 bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Bijlage:
Nevenfuncties van
de leden van de Raad
van Commissarissen

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

Vanwege de positie van de stichting tussen markt en overheid en de vraag wat als relevant moet worden aangemerkt, heeft de stichting besloten opgave te doen van alle door de leden van de Raad van Commissarissen opgegeven nevenfuncties. De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen geven per 14 april 2015 het volgende beeld:

De heer J.W. Remkes

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

Daarnaast vervult de heer Remkes de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland
- Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst
- Voorzitter Commissie Integriteit Publieke Omroep (CIPO)
- Voorzitter Forum Stedelijke Vernieuwing
- Voorzitter Interprovinciaal Overleg (IPO)
- Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut
- Lid College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Raad van Commissarissen Portaal te Utrecht

Mevrouw drs. E.F. Bos

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

Daarnaast vervult mevrouw Bos de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen NWB, Nederlandse Waterschapsbank NV
- Lid Raad van Commissarissen Sustanalytics Holding BV
- Lid Raad van Toezicht Isala Klinieken
- Lid Raad van Toezicht Nationale Opera & Ballet
- Lid Raad van Toezicht Stichting Netspar
- Lid Monitor Commissie Corporate Governance
- Bestuurslid van ICPM Canada, International Centre for Pension Management

De heer F.A.H. van der Heijden

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

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

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

heeft als hoofdfunctie directeur van Fuli Unlimited BV.

Daarnaast vervult de heer Van Loon de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Stichting GarantieWoning
- Lid Raad van Commissarissen Social Finance NV.

De heer dr. P.J.G. Tang

is namens de Partij van de Arbeid (PvdA) lid van het Europees Parlement.

Daarnaast vervult de heer Tang de volgende nevenfuncties:

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

De heer drs. J.A. de Die

heeft als hoofdfunctie CFO-COO van AAC Capital Partners Holding.

Daarnaast vervult de heer De Die de volgende nevenfuncties:

- Lid Supervisory Committee en voorzitter Auditcommissie Vesteda Residential Fund
- Lid Raad van Commissarissen Diamond Tools Group N.V.
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Sportbedrijf Amstelveen (SSA)
- Bestuurslid Stichting VUmc Kinderstad
- Coördinator/Docent Management Control bij Amsterdam Business School (UVA)

