



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Jaarverslag 2002

Liquiditeitsprognose 2003-2008

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

Voorwoord

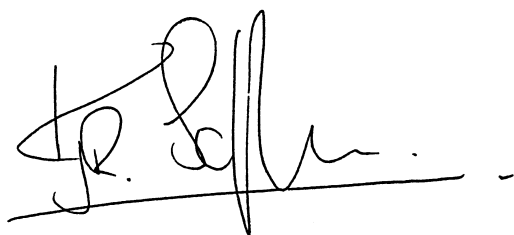
Uit het Jaarverslag 2002 blijkt dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) borg staat voor een bedrag van in totaal € 42 miljard aan hypothecaire leningen. Voor het risico hiervan beheert het WEW een fondsvermogen van in totaal € 236 miljoen.

In de Liquiditeitsprognose 2003-2008 wordt op basis van de huidige inzichten verondersteld dat het fondsvermogen verder zal groeien naar € 427 miljoen in het jaar 2008.

Zowel de prijsontwikkeling van koopwoningen als de omstandigheden die kunnen leiden tot betalingsproblemen van huishoudens zullen altijd onzeker blijven. Aan die onzekerheid ontleent de Nationale Hypotheek Garantie haar betekenis als maatschappelijk vangnet voor het opvangen van de financiële risico's van het eigenwoningbezit.

De komende jaren moet het WEW rekening houden met veranderende omstandigheden. De eerste signalen hierover zijn het stabiliseren van de prijzen van koopwoningen en het als gevolg van een toenemende werkloosheid oplopen van de betalingsachterstanden. Het WEW zal deze ontwikkelingen nauwlettend monitoren.

Op basis van het thans voorliggende Jaarverslag 2002 en de Liquiditeitsprognose 2003-2008 mag worden vastgesteld dat het WEW inmiddels een sterke financiële buffer heeft opgebouwd voor het kunnen opvangen van de onlosmakelijk aan het eigenwoningbezit verbonden risico's voor zowel eigenaar-bewoners als voor geldgevers.



K.J.R. Schiffer
algemeen directeur
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Inhoudsopgave Jaarverslag

1	Directieverslag	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Achtervangfunctie van de overheid	8
1.3	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	8
1.4	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	10
1.5	Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming	12
1.6	De exploitatiekosten	14
1.7	Aanspraken obligo's en achtervang	15
1.8	Organisatie	16
1.9	Beleid	18
1.10	Toekomst	23
2	Jaarrekening	26
2.1	Balans	26
2.2	Exploitatiekosten	28
2.3	Toelichting	29
2.4	Toelichting op de balans	30
2.5	Toelichting op de exploitatiekosten	34
3	Overige gegevens	36
3.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	36
3.2	Resultaatverdeling 2002	36
3.3	Accountantsverklaring	36

Inhoudsopgave Liquiditeitsprognose

1	Inleiding	39
1.1	Statuten	39
1.2	Achternvangovereenkomsten	39
2	Doel	39
2.1	Achternvangfunctie	39
2.2	Obligo's	39
3	Uitgangspunten	40
3.1	Geldstromen binnen de stichting	40
3.2	Rekenmethodieken	40
4	Liquiditeitsprognose op onderdelen	40
4.1	Exploitatie van de stichting	40
4.2	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	41
4.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	42
4.4	Afkoop Rijk	43
4.5	Afkoop gemeenten	45
4.6	Regres afkoop	46
5	Aanspraak achternvangfunctie	47
5.1	Fondsvermogen	47
5.2	Verliesniveau	48
5.3	Vaststelling aanspraak achternvangfunctie	48
6	Conclusies	49



Jaarverslag 2002

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





1.1 Inleiding

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is op 11 november 1993 opgericht met als doel de bevordering van het eigenwoningbezit, vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens. Achtergrond hiervan was de wens van het Rijk en de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. Hiertoe heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. Het boekjaar 2002 is dus het achtste operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

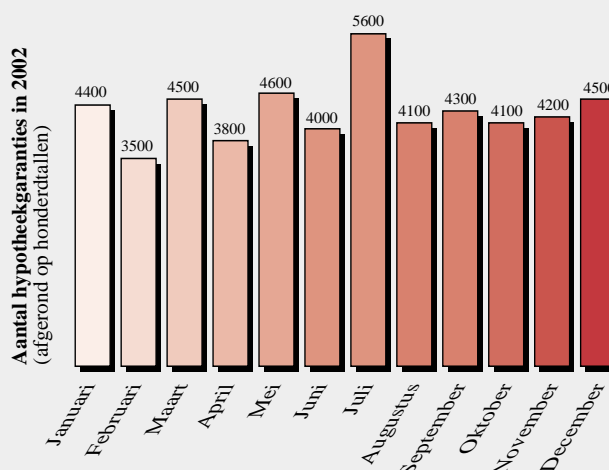
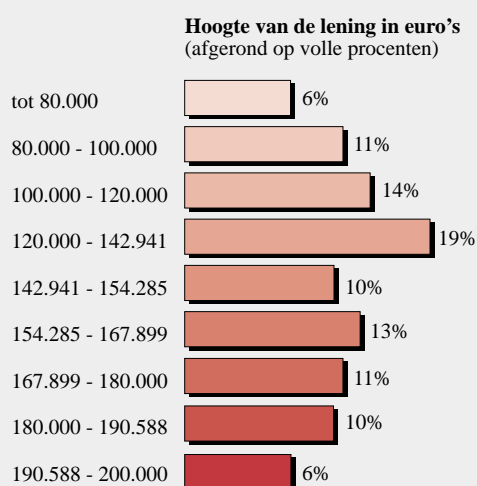
Van de 51.293 huishoudens die in 2002 (2001: 57.948) de aankoop van hun woning hebben gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie is de gemiddelde leeftijd 29 jaar. Daarbij is 60% tweeverdiener en is het gezamenlijk inkomen gemiddeld € 39.300,-. De met Nationale Hypotheek Garantie geborgde leningen bedroegen in 2002 gemiddeld € 139.200,-. Uit deze cijfers kan op hoofdlijnen worden opgemaakt dat ook in 2002 met name door relatief jonge starters op de koopwoningmarkt gebruik is gemaakt van Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2002 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken, vooral

ook voor huishoudens met lagere inkomens.

In 2002 zijn 11,5 % minder hypotheekgaranties verstrekt dan in 2001. Dit is het directe gevolg van het in de afgelopen jaren achterblijven van de kostengrens bij de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt. In de periode van 1 januari 1995 tot en met 31 december 2002 zijn de prijzen van woningen gestegen met 125%; de kostengrens met 47%. In het verlengde hiervan viel in 2002 nog slechts 54% van de aankopen van woningen in Nederland binnen het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat was bij de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie nog bijna 80%.

In 2002 is het aantal nieuwe meldingen van betalingsachterstanden opgelopen van 619 in 2001 tot 956 in 2002. Het aantal meldingen van gedwongen verkopen met verlies is toegenomen van 35 in 2001 tot 63 in 2002. Deze aantallen zijn uiteraard relatief laag in de context van in totaal ca. 450.000 verstrekte leningen met Nationale Hypotheek Garantie, maar dit laat onverlet dat sprake is van een sterke opwaartse trend. In dit verband is de stichting van oordeel dat bij de huidige onzekerheid over de ontwikkeling van de economie en in het bijzonder de prijzen van koopwoningen, het voor alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen van groot belang is dat zo veel mogelijk kopers van woningen

Facts & Figures



in aanmerking kunnen komen voor een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie. Tegen deze achtergronden heeft de stichting, evenals de bij de stichting betrokken marktpartijen, bij de Minister van VROM en bij de VNG met kracht gepleit voor goedkeuring van een substantiële verhoging van de kostengrens. Met de verhoging van de kostengrens per 1 januari 2003 van € 200.000,- naar € 225.000,- wordt vooralsnog verwacht dat het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie in 2003 niet verder zal afnemen. In het boekjaar 2002 is het fondsvermogen van de stichting met € 29,0 miljoen gegroeid naar € 235,5 miljoen. Met inachtneming van de achtervangfunctie van de overheid is hiermee sprake van een substantiële institutionele waarborg voor de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit in Nederland. Hierna worden de ontwikkelingen in het boekjaar 2002 op onderdelen beschreven en verantwoord. Tevens zijn in het jaarverslag op grafische wijze de meest relevante facts & figures over het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie opgenomen.

1.2 Achtervangfunctie van de overheid

1.2.1 De betekenis van de achtervangfunctie

De “achtervangfunctie” van de overheid (Rijk en gemeenten) is van cruciaal belang voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie en de daarbij gekozen waarborgfondsconstructie.

De “achtervangfunctie” van de overheid garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan beschouwt De Nederlandsche Bank de borgstelling van de stichting in het licht van de solvabiliteitsweging als een overheidsgarantie.

1.2.2 De achtervangovereenkomsten

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

De gemeenten participeren vrijwillig zonder nadere wetgeving. Bij de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1995 hebben alleen de gemeenten Arnhem, Groningen en Rotterdam afgezien van participatie in de “achtervangfunctie” van de stichting.

De gemeente Groningen en de gemeente Rotterdam hebben zich inmiddels respectievelijk per 1 januari 1999 en per 1 januari 2000 aangesloten bij de Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente Arnhem heeft zich per 1 juli 2001 aangesloten. Vanaf die datum is Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de aankoop van een woning dus in heel Nederland mogelijk.

1.2.3 Aanvullende achtervangovereenkomsten

In verband met de introductie van Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen per 1 januari 1999 is tevens sprake van “aanvullende achtervangovereenkomsten” met het Rijk en met de in deze garantiefaciliteit participerende gemeenten.

Ook ten aanzien van deze extra garantiefaciliteit participeren de gemeenten vrijwillig in de achtervangfunctie. Per 31 december 2002 is in 461 van de thans in totaal 489 gemeenten Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering mogelijk. In totaal 9 gemeenten hebben laten weten niet te zullen participeren. In de overige 19 gemeenten is de besluitvorming nog niet afgerond.

1.3 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

1.3.1 Borgstellingen NHG aankoop woning

In het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning zijn in 2002 in totaal 51.293 (2001: 57.948) borgstellingen verleend. In de Liquiditeitsprognose 2002-2007 is voor alle jaren uitgegaan van 59.000 borgstellingen per jaar.

De som van de in 2002 gewaarborgde leningen bedroeg € 7.140.612.555,- (2001: € 7.540.559.165,-). In 2002 bedroeg de gemiddelde lening € 139.200,- (2001: € 130.100,-).

1.3.2 Borgtochtprovisie NHG aankoop woning

In 2002 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie 0,30% (2001: 0,30%) van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning is in 2002 een bedrag van € 21.432.450,- (2001: € 22.997.174,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg in 2002 € 418,- (2001: € 397,-).

1.3.3 Aanspraken NHG aankoop woning

Van de in 2002 ingediende verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen zijn er bij de afsluiting van het boekjaar 25 geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. In dit verband is een bedrag van in totaal € 390.881,- uitbetaald. In totaal 38 van de in 2002 ingediende declaraties voor een bedrag van in totaal € 842.970,- waren bij de afsluiting van het boekjaar nog in behandeling.

Voorts zijn in dit boekjaar nog 10 declaraties uit 2001 (€ 105.947,-) geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en waren er bij het afsluiten van het boekjaar nog 2 declaraties (€ 77.780,-) uit dat jaar in behandeling.

Het relatief grote aantal nog in behandeling zijnde aanvragen is het gevolg van de doorlooptijd die geldgevers nodig hebben voor het completeren van schadedossiers. Hierdoor geeft de jaarverslaglegging geen goed beeld van de daadwerkelijke ontwikkeling van de verliesdeclaraties naar jaar van ontvangst door de stichting. In dit verband wordt met onderstaande tabel

beoogd inzicht te verschaffen in de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties en de daarmee gemoeide bedragen.

Van de in 2002 gehonoreerde verliesdeclaraties werd de gedwongen verkoop veroorzaakt door wanbetaling (13), echtscheiding (7), werkloosheid (3), overkreditering (1), beslag/faillissement (1). Dit beeld komt overeen met dat van 2001.

Van de in 2002 gehonoreerde verliesdeclaraties vond de gedwongen verkoop in 12 gevallen plaats door middel van een executoriale verkoop en in 13 gevallen door middel van een openbare onderhandse verkoop.

Het betrof in alle gevallen bestaande woningen (geen nieuwbouw), waarvan in 17 gevallen sprake was van een eengezinswoning. In de overige 8 gevallen was sprake van een appartement. Dit beeld komt op hoofdlijnen overeen met dat van 2001.

1.3.4 Regres NHG aankoop woning

Overeenkomstig artikel 866, boek 7, van het Burgerlijk Wetboek heeft de borg (de stichting) voor het gehele bedrag dat hij aan de schuldeiser (de geldgever) heeft moeten voldoen, een vordering op de voormalige eigenaar-bewoner(s).

Vanaf 1 januari 1998 hanteert de stichting het beleid dat de vordering buiten invordering wordt gesteld indien de voormalige eigenaar-bewoner(s) naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies.

In 2002 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het

Ontwikkeling schadedeclaraties per 31 december 2002 naar jaar van indiening

Declaratie-jaar	Aantal toegekend	Totaal bedrag	Gemiddeld bedrag	Aantal in behandeling	Declaratie	Gemiddeld bedrag
1995	0	-	-	-	-	-
1996	3	21.489	7.163	-	-	-
1997	12	179.834	14.986	-	-	-
1998	39	778.511	19.962	-	-	-
1999	28	502.510	17.947	-	-	-
2000	36	441.905	12.275	-	-	-
2001	33	410.715	12.446	2	77.785	38.893
2002	25	390.881	15.635	38	842.970	22.183

kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van in totaal € 39.559,- (2001: € 17.960,-) aan regresinkomsten ontvangen.

1.3.5 Garantievermogen NHG aankoop woning

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het “garantievermogen NHG aankoop woning”.

De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het “garantievermogen NHG aankoop woning” gebracht.

De regresinkomsten worden eveneens toegevoegd aan het “garantievermogen NHG aankoop woning”.

Aan het “garantievermogen NHG aankoop woning” wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het “garantievermogen NHG aankoop woning” gebracht.

Het “garantievermogen NHG aankoop woning” bedroeg per 31 december 2002 € 197.540.793,- (2001: € 168.016.456,-).

1.3.6 Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning

Het “gegarandeerd vermogen” van de stichting ten aanzien van het “garantievermogen NHG aankoop woning” is de som van de lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning.

Ter bepaling van het “gegarandeerd vermogen” dienen geldgevers -overeenkomstig artikel 17 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht- jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen met Nationale Hypotheek Garantie die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Voorts is voor de bepaling van het “gegarandeerd vermogen” het aantal gedwongen verkopen van belang.

Het “gegarandeerd vermogen” vermindert maandelijks, overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, volgens het aflossings-schema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf, met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening.

Per 31 december 2002 bedroeg het “gegarandeerd vermogen” € 41.848 miljoen (2001: € 36.819 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 386.524 (2001: 353.338) nog lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Per 31 december 2002 bedroeg het “garantievermogen NHG aankoop woning” 0,47% van het “gegarandeerd vermogen”.

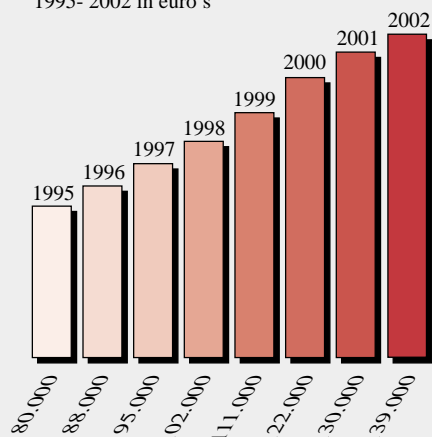
1.4 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

1.4.1 Borgstellingen NHG kwaliteitsverbetering

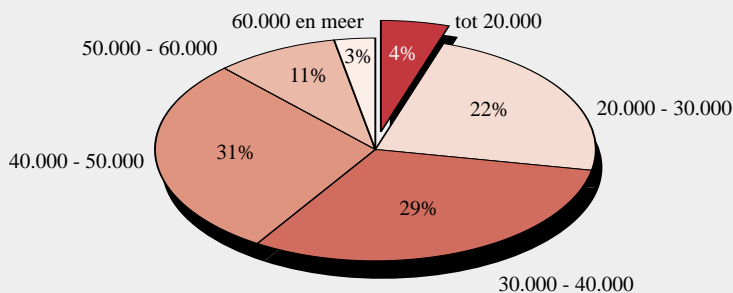
De stichting heeft in 2002 in totaal 257 (2001: 218)

Facts & Figures

Hoogte van de gemiddelde lening
1995- 2002 in euro's



Huishoudinkomen in euro's in 2002
(afgerond op volle percentages)



borgstellingen verleend voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. In 175 gevallen was sprake van een totale herfinanciering en in 82 gevallen van een aanvullende lening (tweede hypotheek).

In de Liquiditeitsprognose 2002-2007 is voor alle jaren uitgegaan van 1.000 borgstellingen. Het tegenvallende aantal borgstellingen in verband met kwaliteitsverbetering wordt verklaard door:

- de gebleken onbekendheid met deze garantiefaciliteit bij de marktpartijen;
- de bereidwilligheid van de hypotheekmarkt voor oversluitingen (zonder NHG) op basis van de in de afgelopen jaren opgebouwde overwaarde;
- het gegeven dat (nog) niet alle geldgevers de garantiefaciliteit geautomatiseerd kunnen verwerken.

De som van de in 2002 gewaarborgde leningen bedroeg € 22.517.414,- (2001: € 17.766.758,-).

In 2002 bedroeg de gemiddelde lening € 87.600,- (2001: € 81.500,-).

1.4.2 Borgtochtprovisie NHG kwaliteitsverbetering

De door de koper te betalen borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering is gelijk aan die voor Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en bedroeg in 2002 0,30% (2001: 0,30%) van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In totaal heeft de stichting in 2002 een bedrag van € 67.824,- (2001: € 55.161,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg in 2002 € 264,- (2001: € 253,-).

1.4.3 Aanspraken NHG kwaliteitsverbetering

In het boekjaar 2002 zijn geen declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van woningen waarvan de kwaliteitsverbetering is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

1.4.4 Regres NHG kwaliteitsverbetering

Overeenkomstig artikel 866, boek 7, van het Burgerlijk Wetboek heeft de borg (de stichting) voor het gehele bedrag dat hij aan de schuldeiser (de geldgever) heeft moeten voldoen, een vordering op de voormalige



eigenaar-bewoner(s).

In 2002 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering geen regresinkomsten ontvangen.

1.4.5 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering”.

De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” gebracht.

De regresinkomsten in verband met de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering worden eveneens toegevoegd aan het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering”.

Aan het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” gebracht. Het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” bedroeg per 31 december 2002 € 197.929,- (2001: € 122.015,-).



1.4.6 Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Het “gegarandeerd vermogen” in verband met het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” is de som van de lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering.

Ter bepaling van het “gegarandeerd vermogen” dienen geldgevers -overeenkomstig artikel 17 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht- jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen met Nationale Hypotheek Garantie die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Voorts is voor de bepaling van het “gegarandeerd vermogen” het aantal gedwongen verkopen van belang.

Het “gegarandeerd vermogen” vermindert maandelijks, overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, volgens het aflossings-schema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf, met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening.

Per 31 december 2002 bedroeg het “gegarandeerd vermogen” € 55,5 miljoen (2001: € 32,5 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 674 (2001: 426) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering.

Per 31 december 2002 bedroeg het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” 0,36% van het “gegarandeerd vermogen”.

1.5 Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.1 Afkoopovereenkomsten

Aan Rijk en gemeenten is in april 1994 offerte uitgebracht voor de afkoop van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door de gemeenten zijn verstrekt in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming.

In de afkoopovereenkomsten is sprake van een actuair berekende afkooppremie en een daarvan afgeleid obligo. Het obligo kan door de stichting worden aangesproken indien mocht blijken dat de afkooppremie niet toereikend is voor de geleden schade. Het obligo loopt tot en met 31 december 2006. Voor eventuele schadebetalingen na genoemde datum worden de regresopbrengsten ten aanzien van door de stichting uitbetaalde verliezen ondergebracht in een afzonderlijk garantievermogen regres afkoop.

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

1.5.2 Aanspraken gemeentegarantie met rijksdeelneming

In het boekjaar 2002 zijn door de stichting geen (2001: 0) verliesdeclaraties gehonoreerd in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

1.5.3 Regres gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.3.1 Afkopende gemeenten

In de afkoopovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten is vastgelegd dat, ten aanzien van door de stichting aan de gemeenten in het kader van gemeentegarantie met rijksdeelneming uitbetaalde bedragen, het regres aan de stichting is.

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 2002 de “gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet” (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens, dan wel betalingsregelingen van

maximaal 36 maanden.

In het boekjaar 2002 heeft de stichting in totaal een bedrag van € 25.688,- (2001: € 49.375,-) aan regresinkomsten gerealiseerd.

1.5.3.2 Niet afkopen gemeenten

Ten aanzien van gemeenten die geen afkoopovereenkomst met de stichting hebben, geldt dat het regres aan de gemeenten is, met dien verstande dat de stichting -vanwege de vergoeding van 50% van het verlies (Rijksdeelneming)- recht heeft op 50% van de regresopbrengsten. Jaarlijks wordt de desbetreffende gemeenten gevraagd opgave te doen van de regresopbrengsten en verzocht 50% hiervan te doen toekomen aan de stichting. In het boekjaar 2002 heeft de stichting in dit verband van de desbetreffende gemeenten een bedrag van € 270,- (2001: € 10.582,-) ontvangen.

1.5.4 Garantievermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

De in verband met de rijksdeelneming door de stichting

aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het "garantievermogen afkoop Rijk".

Aan het "garantievermogen afkoop Rijk" wordt rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het "garantievermogen afkoop Rijk" gebracht.

Het "garantievermogen afkoop Rijk" bedroeg per 31 december 2002 € 26.264.919,- (2001: € 24.980.582,-).

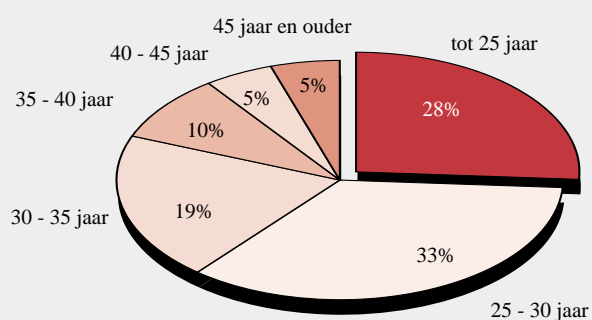
1.5.4.2 Garantievermogen afkoop gemeenten

De in verband met het gemeentelijk aandeel in de gemeentegarantie met rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het "garantievermogen afkoop gemeenten". Aan het "garantievermogen afkoop gemeenten" wordt rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het "garantievermogen afkoop gemeenten" gebracht.

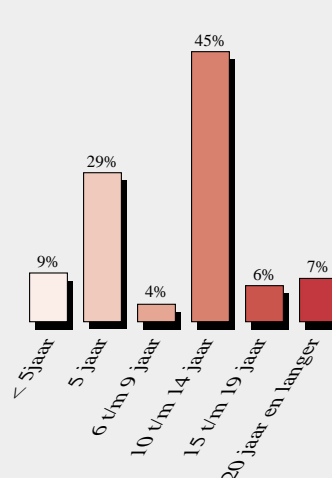
Het "garantievermogen afkoop gemeenten" bedroeg per 31 december 2002 € 20.793.092,- (2001: € 19.776.323,-).

Facts & Figures

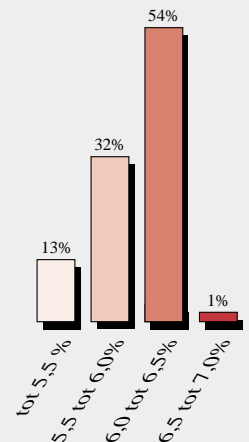
Verdeling leeftijd
(afgerond op volle procenten)



Verdeling rentevastperiode
(afgerond op volle procenten)



Verdeling toetsrente
(afgerond op volle procenten)



1.5.4.3 *Garantievermogen regres afkoop*

De regresinkomsten in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming worden toegevoegd aan het “garantievermogen regres afkoop”.

Aan het “garantievermogen regres afkoop” wordt rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het “garantievermogen regres afkoop” gebracht.

Het “garantievermogen regres afkoop” bedroeg per 31 december 2002 € 421.363,- (2001: € 375.300,-).

1.5.5 *Gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming*

Het aantal nog lopende leningen met gemeentegarantie en het daarmee gemoeide bedrag aan leningen is niet bekend.

Het “gegarandeerd vermogen” van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming kon tot en met het boekjaar 1997 (€ 19,3 miljard) worden vastgesteld op basis van de ontwikkeling van het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken met overheids-garantie zoals De Nederlandsche Bank dit jaarlijks aan de stichting deed toekomen. Dit betrof een schatting vanwege het feit dat De Nederlandsche Bank uitsluitend over gegevens beschikt van instellingen die vallen onder haar toezicht (geen verzekeraars, pensioenfondsen etc.). Vanaf 1 januari 1998 kan De Nederlandsche Bank vanwege een wijziging in het monetaire rapportage-systeem geen overzicht meer verstrekken van het uitstaande bedrag aan woninghypotheken onder overheids-garantie.

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

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

Nieuwe steekproeven geven uitkomsten die zodanig afwijken van de uitkomsten in de afgelopen jaren, dat de stichting het thans niet verantwoord vindt een uitspraak te doen over het “gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming” per 31 december 2002. Bij de afloop van de obligoverplichtingen van de gemeenten per



31 december 2006 zal worden gezien of en in hoeverre nader onderzoek naar de omvang van het gegarandeerd vermogen in deze opportuun is. Hierbij dient te worden bedacht dat de meest recente gemeentegaranties aankopen van woningen betreft tot en met het eerste kwartaal van 1995 en dat in de afgelopen twee jaren geen schadedeclaraties behoeften te worden gehonoreerd.

1.6 De exploitatiekosten

1.6.1 *Inleiding*

De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste gebracht van de verschillende fondsvermogens. Hiermee wordt bij de vaststelling van de borgtochtprovisie rekening gehouden. In het jaarverslag is dus geen sprake van een resultatenrekening, maar van een verantwoording van de totale exploitatiekosten.

1.6.2 *Opbrengsten*

In het boekjaar 2002 is in verband met 186 borgstellingen een bedrag van € 3.380,- aan administratiekosten ontvangen. Het betreft de in het jaar 2002 door de stichting ontvangen meldingen van borgstellingen die nog onder de regelgeving van voor 1 januari 2000 zijn verstrekt.

Voorts was in het boekjaar 2002 sprake van overige

inkomsten voor een bedrag van in totaal € 198.119,-. Derhalve bedroegen de opbrengsten in totaal € 201.499,- (2001: € 216.057,-).

In de Meerjarenbegroting 2002-2007 van de stichting is voor 2002 uitgegaan van een bedrag van € 178.923,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2002 € 22.576,- hoger waren dan begroot.

1.6.3 Kosten

In het boekjaar 2002 bedroegen de kosten in totaal € 2.135.123,- (2001: € 1.962.773,-).

In de Meerjarenbegroting 2002-2007 van de stichting is voor 2002 uitgegaan van een bedrag van € 2.185.813,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2002 € 50.690,- lager waren dan begroot.

1.6.4 Totale exploitatiekosten

In het boekjaar 2002 bedroegen de totale exploitatiekosten per saldo € 1.933.624,- (2001: € 1.746.716,-).

In de Meerjarenbegroting 2002-2007 van de stichting is voor 2002 uitgegaan van een bedrag aan kosten van de organisatie van in totaal € 2.006.890,-. Dit betekent dat de totale kosten van de organisatie in het boekjaar 2002 € 73.266,- lager waren dan begroot.

De totale exploitatiekosten worden naar rato op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar ten laste gebracht van de verschillende fondsvermogens.

1.7 Aanspraken obligo's en achtervang

1.7.1 Aanspraak obligo's

Het "garantievermogen afkoop Rijk" en het "garantievermogen afkoop gemeenten" zijn in het boekjaar 2002 niet negatief geweest.

Evenals in voorgaande jaren is derhalve in het boekjaar 2002 geen aanspraak gemaakt op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopen gemeenten.

1.7.2 Aanspraak achtervangfunctie

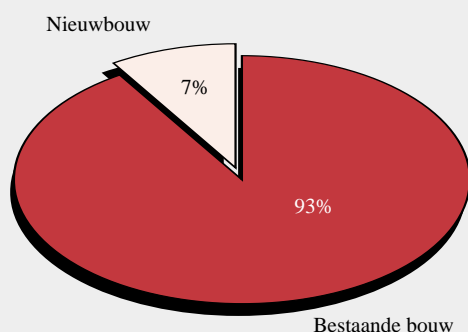
Voor het bepalen van de aanspraak op de achtervang dienen het "fondsvermogen" en het "gemiddelde verliesniveau" te worden vastgesteld.

Het "fondsvermogen" is de som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen en liquide middelen, minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Per 31 december 2002 bedroeg het "fondsvermogen" € 235.523.684,- (2001: € 206.546.904,-).

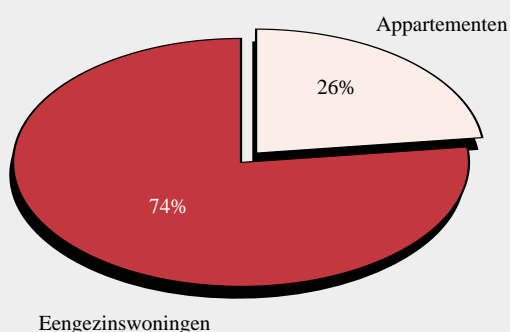
Het "gemiddelde verliesniveau" is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtovereenkomsten aan geldgevers heeft uitbetaald. Voor het jaar 2002 gelden aldus de verliezen in de periode 1997-2001.

Facts & Figures

Verdeling bestaande bouw en nieuwbouw



Verdeling appartementen en eengezinswoningen



Uitbetaalde bedragen 1997 tot en met 2001.

<i>Jaar</i>	<i>Uitbetaalde bedragen (x € 1000)</i>
1997	178
1998	779
1999	475
2000	562
2001	504
Totaal	2.498

Per 31 december 2002 bedroeg het “gemiddelde verliesniveau” derhalve € 499.600,- (2001: € 403.000).

Wanneer het fondsvermogen lager is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau zal de stichting een beroep doen op de achtervangfunctie. Anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau is € 749.400,- (2001: € 604.500,-).

Per 31 december 2002 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 2002, geen aanspraak gemaakt op de achtervangfunctie.

1.8 Organisatie

1.8.1 Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen van de stichting was in 2002 als volgt.

J. Kamminga	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door “vereniging eigen huis”; plv. voorzitter
R.L.O. Linschoten	benoemd door de Minister van VROM
Drs. H.H. Apotheker	benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. J.H.P.M. van Lange	benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken

In 2002 was de heer K.J.R. Schiffer, evenals in de voorafgaande jaren, algemeen directeur.

De Raad van Commissarissen heeft in 2002 in totaal vier keer vergaderd. De algemeen directeur was bij alle vergaderingen aanwezig.

1.8.2 Bestuurlijke organisatie

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 november 1998 inzake een hoger beroep tegen een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem - betreffende een beroepsschrift van een aanvrager van Nationale Hypotheek Garantie- vastgesteld dat de stichting ten aanzien van besluiten op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie, dient te worden aangemerkt als “bestuursorgaan” in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht. Naar aanleiding hiervan heeft de Staatssecretaris van VROM de stichting tijdens het bestuurlijk overleg op 20 januari 2001 gevraagd zo snel mogelijk te voldoen aan de Algemene wet bestuursrecht.

In dit verband heeft de stichting in overleg met het Ministerie van VROM de heer Schilder (Universiteit Leiden) en de heer Brouwer (Universiteit Groningen) opdracht gegeven te rapporteren over de vraag welke maatregelen getroffen dienen te worden teneinde de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie in overeenstemming te brengen met de Algemene wet bestuursrecht. De aanbevelingen uit het Rapport Schilder/Brouwer zijn als volgt geïmplementeerd:

- publicatie Voorwaarden en Normen op Internet (www.nhg.nl);
- mandatering van de geldgevers om namens de stichting hypotheekgaranties te verstrekken of af te wijzen;
- in de normen is opgenomen een verplichting van de geldgevers de aanvrager(s) schriftelijk op de hoogte te brengen van een afwijzing van een hypotheekgarantie met vermelding van de mogelijkheid van bezwaar hiertegen bij de stichting; hiertoe is een modelafwijzingsbrief als bijlage bij de normen opgenomen;
- het bij beslissingen van de stichting in het kader van de toepassing van de regresfaciliteit vermelden van de mogelijkheid van bezwaar hiertegen bij de stichting.

Hiermee handelt de stichting per 31 december 2002 conform de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.3 Personele organisatie

Op 31 december 2002 bestond de personele organisatie uit 20 personen (2001: 17) en was daarnaast sprake van drie vacatures.

Vooralsnog is de verwachting dat de personele organisatie

bij gelijkblijvende omstandigheden in de komende jaren zal doorgroeien naar ca. 30 medewerkers.

In 2002 is een aantal trajecten gestart met het oog op verdere professionalisering van de interne organisatie. Achtergrond hiervan is dat de groei van de organisatie hogere eisen stelt aan het management en aan de interne organisatie van de stichting. In dit verband is in 2002 onder meer een managementteam samengesteld en een opleidingsprogramma opgesteld.

1.8.4 Huisvesting

De stichting heeft per 7 november 2002 voor eigen gebruik een kantoorpand met 13 daarbij behorende parkeerplaatsen in eigendom verkregen. Voorts is de stichting mede-eigenaar (mandeligheid) van het binnen-terrein van Project Fontanus waarvan het kantoorpand onderdeel uitmaakt. Het kantoorpand dat is gelegen aan de Röntgenlaan 17, 2719 DX te Zoetermeer wordt per 1

april 2003 in gebruik genomen. De aankoop van het kantoorpand is conform de statuten van de stichting goedgekeurd door de minister van VROM en door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

1.8.5 Automatisering

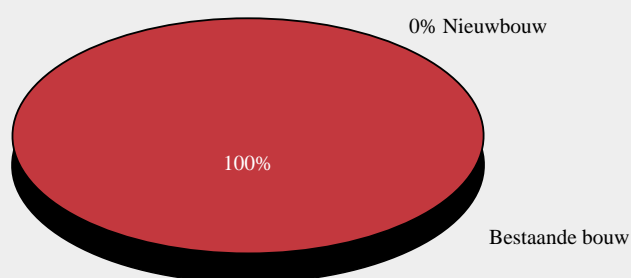
De stichting is in 2002 ten aanzien van de automatisering ondersteund door KPMG Information Risk Management (strategische advisering en projectmanagement), LA Laarhoven Automatisering B.V. (applicatiebeheer en -ontwikkeling), TJIP (ontwikkeling en onderhoud NHG/BEW-software) en Computerplan B.V. (systeembeheer).

In 2002 is een interim ICT-manager aangesteld met de opdracht het beheer van de huidige informatievoorziening binnen de stichting te optimaliseren en te adviseren over het te voeren beleid ten aanzien van de informatievoorziening. Achtergrond hiervan is dat de groei van zowel de

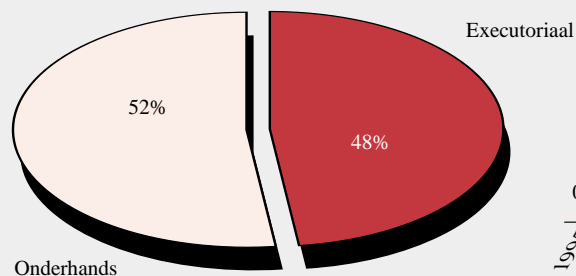
Facts & Figures

Gedwongen verkopen met verlies Nationale Hypotheek Garantie

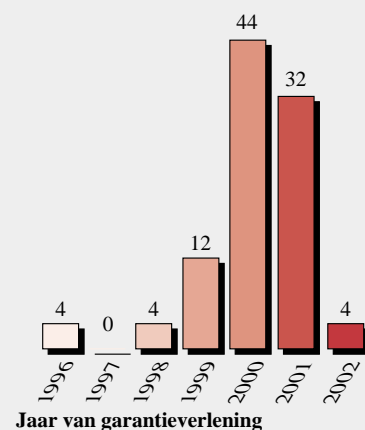
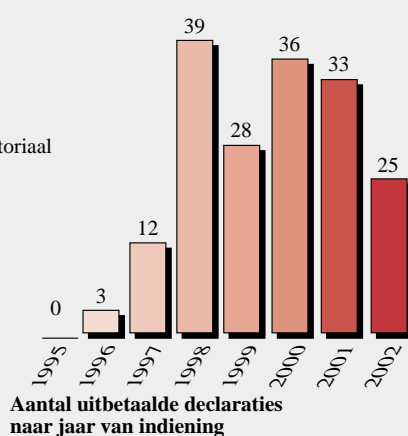
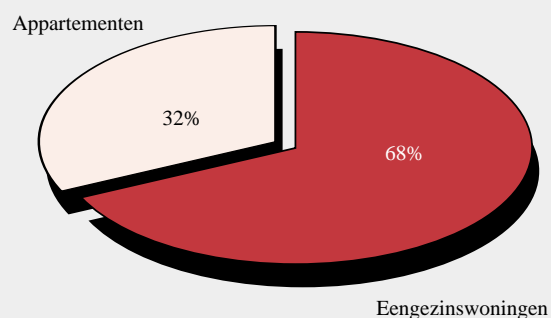
Bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw



Onderhandse verkopen ten opzichte van executoriale verkopen



Appartementen ten opzichte van eengezinswoningen



omvang van de te beheren informatie, als de omvang van de personele organisatie in toenemende mate hogere eisen stelt aan het management en de organisatie van de informatievoorziening binnen de stichting alsook de inhoudelijke inrichting van die informatievoorziening.

1.9 Beleid

1.9.1 Toekomstvisie

De stichting heeft in 2002 de modaliteiten voor de toekomst van de stichting en in het bijzonder de Nationale Hypotheek Garantie besproken met de bestuurlijk betrokken partijen. In de verschillende besprekingen stond de vraag centraal of en in hoeverre de betekenis van de stichting als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit in de context van de ontwikkelingen op de hypotheek- en de koopwoningmarkt verder kan worden geoptimaliseerd.

Een belangrijk thema daarbij voor de korte termijn is het substantieel vereenvoudigen van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee wordt beoogd dat binnen het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie zoveel mogelijk huishoudens in aanmerking komen voor een veilige en verantwoorde lening voor de aankoop van hun eigen woning. De eerste fase van de vereenvoudigingsoperatie is in 2002 afgerond.

Een belangrijk thema voor de langere termijn is de wijze waarop de stichting in haar positie tussen overheid en markt een strategische rol kan spelen voor de continuïteit van het functioneren van de hypotheekmarkt. Dit met het oog op een blijvend gunstig klimaat voor de financiering van het eigenwoningbezit met name voor huishoudens met lagere inkomens. Daarbij is niet alleen gekeken naar de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie voor individuele huishoudens, maar in het licht van de toenemende omvang van het eigenwoningbezit ook naar de macro-economische effecten van de borgstelling. In dit kader kan de mogelijkheid en wenselijkheid worden bezien van nieuwe activiteiten, producten en diensten voor alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen. De unieke infrastructuur van de Nationale Hypotheek Garantie waarmee de gehele hypotheekmarkt wordt bestreken, kan hiervoor worden aangewend. Deze discussie over de toekomst van de stichting wordt gevoerd binnen de context van een blijvende betrokkenheid van de overheid door middel van het vervullen van een achtervangfunctie. Deze achter-

vangfunctie is vanwege de hieruit voortvloeiende nulsolvabiliteit voor geldgevers van doorslaggevende betekenis voor de kwaliteit van de borgstelling. Met deze nulsolvabiliteit draagt de Nationale Hypotheek Garantie met achtervangfunctie van de overheid er in hoge mate toe bij dat geldgevers voor de langere termijn, ongeacht de conjuncturele omstandigheden, financiële middelen voor het eigenwoningbezit beschikbaar kunnen stellen tegen een zo laag mogelijk prijs. Dit verklaart ook de toenemende internationale belangstelling voor het Nederlandse model waarin risico en profijt van de bij het eigenwoningbezit betrokken partijen evenwichtig verdeeld zijn tussen overheid en markt.

De discussie over de toekomst van de stichting heeft ertoe geleid dat het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten als achtervangende partijen hebben besloten in het eerste kwartaal van 2003 een gezamenlijk onderzoek te laten plaatsvinden naar de mogelijkheid en wenselijkheid van de verschillende modaliteiten voor de toekomst van de stichting. In dat kader zullen interviews plaatsvinden met deskundigen van alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen.

1.9.2 Voorwaarden en Normen

In 2002 is de stichting er in nauwe samenwerking met de bestuurlijk betrokken partijen in geslaagd de voorwaarden en normen per 1 januari 2003 aanzienlijk te vereenvoudigen. In dit verband is een aantal voorwaarden en normen vervallen. Voorts is een aantal regels samengevoegd en is met het oog op de uitvoeringspraktijk een heldere scheiding aangebracht tussen de voorwaarden en de normen. Daarbij hebben de voorwaarden uitsluitend nog betrekking op het beheer van reeds verstrekte leningen met hypotheekgarantie en op de relatie tussen de stichting en de geldgever (back office). De normen beperken zich tot de regels waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor hypotheekgarantie (front office). De omvang van de brochure waarin de voorwaarden en normen worden gepubliceerd is tot ongeveer de helft teruggebracht.

Voorts is in 2002 besloten een aantal onderdelen van de voorwaarden en normen per 1 januari 2003 inhoudelijk aan te passen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie is verhoogd van € 200.000,- naar € 225.000,-;
- de kostengrens voor woonwagens is verhoogd van

€ 55.218,10 naar € 57.000,- en de kostengrens voor woonwagendstandplaatsen van € 39.077,43 naar € 41.000,-;

- de financieringslastpercentages zijn in nauw overleg met het NIBUD per 1 januari 2003 geactualiseerd;
- hypotheekgarantie voor herfinancieringen en tweede hypotheek is mogelijk voor leningen in verband met het treffen van bouwkundige voorzieningen (voorheen uitsluitend in combinatie met herstel achterstallig onderhoud);
- aanvragers met de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie behoeven niet langer een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te overleggen;
- de regels voor de aankoop van voormalige huurwoningen zijn komen te vervallen.

De wijzigingen per 1 januari 2003 hebben conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

Conform het gestelde in de borgtochtovereenkomsten tussen de stichting en de geldgevers, zijn de geldgevers uiterlijk twee maanden voor de inwerkingtreding over de wijzigingen geïnformeerd.

1.9.3 Borgtochtprovisie

Ten aanzien van de benodigde borgtochtprovisie is ook in 2002 advies gevraagd aan Hewitt (voorheen: Heijnis en Koelman). De advisering vindt plaats op basis van de uitkomsten van een actuariel rekenmodel dat door de bij de stichting bestuurlijk betrokken partijen is goedgekeurd bij de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie. Voor de jaarlijkse herberekening van de benodigde borgtochtprovisie worden de actuele kengetallen van het afgelopen garantiejaar in het actuariel rekenmodel verwerkt.

Uit de rapportage van het in 2002 door Hewitt uitgevoerde actuariel onderzoek bleek dat een eenmalige borgtochtprovisie van 0,27% volstaat. Rekening houdende met de kosten van de organisatie voor 2003, zoals die blijken uit de in november 2001 vastgestelde Meerjarenbegroting 2002-2007, is besloten de borgtochtprovisie per 1 januari 2003 te handhaven op 0,30%. Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

1.9.4 Financiële verantwoording

De stichting heeft in april 2002 het Jaarverslag 2001 en in mei 2002 de Liquiditeitsprognose 2002-2007 vastgesteld. Conform de statuten van de stichting en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten zijn het Jaarverslag 2001 en de Liquiditeitsprognose 2002-2007 ter kennis gebracht aan de Minister van VROM, de VNG en de participerende gemeenten.

In november 2002 heeft de stichting de Meerjarenbegroting 2003-2008 vastgesteld.

1.9.5 Beleggingsbeleid

De beleggingen vinden plaats conform het beleggingsstatuut van de stichting, dat conform de statuten van de stichting de goedkeuring heeft van de Minister van VROM en van de VNG.

De beleggingen vinden plaats door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen in beginsel gelijkelijk over de genoemde instellingen worden verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken. De resultaten van de beleggingen bij de genoemde instellingen worden jaarlijks per 31 december met elkaar vergeleken. De uitkomst van deze vergelijking over meerdere jaren kan consequenties hebben voor de verdeling van nieuw te beleggen middelen in een volgend jaar.

De stichting is in 2002 door de heer van Löben Sels geadviseerd over het beleggingsbeleid.

In het boekjaar 2002 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal € 13.443.158,- (2001: € 11.263.605,-). Het gerealiseerde rendement is naar rato toegevoegd aan de verschillende fondsvermogens op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar.

Ten opzichte van het gemiddeld belegd vermogen bedroeg het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement in 2002 9,33% (2001: 6,23%). In deze rendementsberekening is rekening gehouden met zowel gerealiseerd als ongerealiseerd rendement.

Per 31 december 2002 is sprake van een bedrag van € 231.994.350,- (2001: € 205.218.677,-) aan belegd

vermogen (gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde). De beleggingsportefeuille van de stichting is per 31 december 2002 als volgt samengesteld (zie tabel).

1.9.6 Vermogensbeheer

Het totaal van alle garantievermogens van de stichting heeft zich in 2002 op hoofdlijnen ontwikkeld conform de Liquiditeitsprognose 2002-2007.

Het "garantievermogen afkoop Rijk", het "garantievermogen afkoop gemeenten" en het "garantievermogen regres afkoop" zijn per 31 december 2002 opnieuw hoger dan geprognosticeerd. Achtergrond hiervan is dat de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt ertoe hebben geleid dat het aantal gedwongen verkopen met verlies

aanzienlijk lager is dan destijds bij het aangaan van de afkoopovereenkomsten werd verwacht. Op basis van de huidige inzichten kan worden verondersteld dat bij de contractuele beëindiging van de obligoconstructie per 31 december 2006 geen aanspraken op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten zijn gedaan. Tevens kan worden verondersteld dat de aanspraken op deze garantievermogens lager zullen zijn dan de huidige omvang van de garantievermogens en dat voor de stichting sprake kan zijn van een positief resultaat.

1.9.7 Regresbeleid

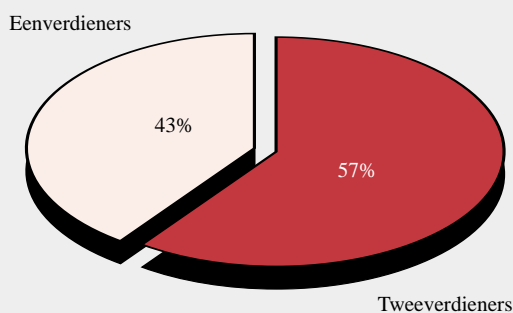
Het regresbeleid van de stichting in verband met verliezen die voortvloeien uit leningen met Nationale Hypotheek Garantie is per 1 januari 2000 geformaliseerd

Beleggingsportefeuille per 31 december 2002

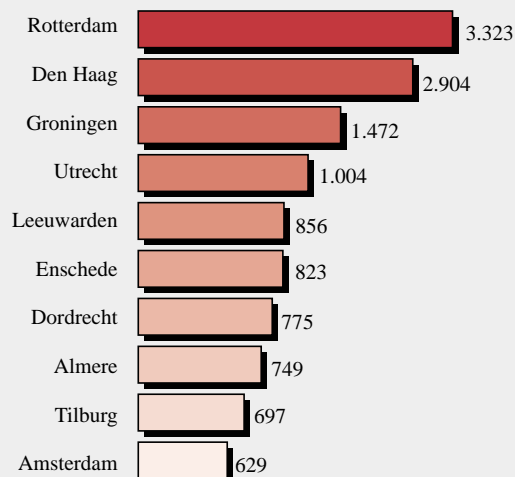
	Marktwaarde	Kostprijs of lagere marktwaarde	In %	Duration	Rendement
Nederlandse staatsobligaties	€ 116.731.384	€ 111.250.663	48,0%	4,79	9,67%
Buitenlandse staatsobligaties	€ 6.442.400	€ 6.281.600	2,7%	6,28	9,75%
Niet-staatsobligaties AAA	€ 69.869.265	€ 65.733.364	28,3%	5,58	9,32%
Niet-staatsobligaties AA	€ 50.931.665	€ 48.728.723	21,0%	4,91	9,03%
Totaal per 31/12/2002	€ 243.974.714	€ 231.994.350	100,0%	5,07	9,33%
Totaal per 31/12/2001	€ 209.548.161	€ 205.218.677	100,0%	4,96	6,23%

Facts & Figures

Verdeling een- en tweeverdieners



Aantal hypotheekgaranties per gemeente



in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Hiermee is voor kopers die een lening met Nationale Hypotheek Garantie afsluiten een recht op de toepassing van de "regresfaciliteit" ontstaan.

In haar regresbeleid hanteert de stichting het "te goeder trouw-criterium". Dit betekent dat de regresvordering wordt kwijtgescholden indien de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies.

Met deze "regresfaciliteit" beoogt de stichting een vangnetfunctie te vervullen voor eigenaar-bewoners die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee kan de regresfaciliteit worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering van de Nationale Hypotheek Garantie in de betekenis van additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor eigenaar-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de koper de borgtochtprovisie betaalt, is met de regresfaciliteit sprake van een evenwichtige verdeling van het profijt van het instrument voor de bij de gedwongen verkoop betrokken marktpartijen (geldgevers en geldnemers).

De regresfaciliteit heeft geen effect op de borgtochtprovisie. Achtergrond hiervan is dat bij de berekening van de borgtochtprovisie er voorzichtigheidshalve van wordt uitgegaan dat geen sprake zal zijn van regresinkomsten. Voorts waarborgt het hanteren van het "te goeder trouw-criterium" dat de regresfaciliteit niet leidt tot een aantasting van de betalingsmoraal. Tegen deze achtergrond heeft de regresfaciliteit geen invloed op het financiële risico van de borgstelling.

1.9.8 *Communicatiebeleid*

De stichting is in 2002 bij de opzet van de afdeling Communicatie, bestaande uit twee medewerkers, ad hoc van adviezen voorzien door Beaumont Communicatie te Haarlem.

In 2002 heeft de ontwikkeling en productiebegeleiding van alle publicaties in eigen beheer plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot kortere doorlooptijden en een verbeterde kostenefficiëntie.

In 2002 heeft onder hypotheekadviseurs en consumenten zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek plaatsgevonden naar het imago en het functioneren van het WEW. De uitkomsten worden gebruikt bij de ontwikkeling van de regelgeving en het communicatiebeleid.

Speerpunt in het communicatiebeleid van de stichting is een optimale dienstverlening ten behoeve van de aangesloten geldgevers en het intermediair. De kwaliteit en de distributie van de concrete producten ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie staan hierin centraal. Het betreft de distributie van de toetsingsprogrammatuur (via de website), de brochure Voorwaarden en Normen (22.000), de consumentenbrochure (200.000) en het Info-Bulletin (6 x 14.500).

De geldgevers ontvangen deze producten gratis. Met het intermediair is een abonnementservice afgesproken, waarbij men voor een bedrag van € 34,03 per jaar een exemplaar van alle nieuwe uitgaven van de verschillende producten ontvangt. Per 31 december 2002 was sprake van in totaal 3.688 (2001: 3.526) abonnees.

In 2002 hebben in totaal 60 (2001: 77) voorlichtingsbijeenkomsten over de Nationale Hypotheek Garantie plaatsgevonden met gemiddeld 15 hypotheekadviseurs per bijeenkomst. De bijeenkomsten vinden plaats op locatie, maar voor individuele hypotheekadviseurs bestaat de mogelijkheid zich in te schrijven voor open bijeenkomsten op het kantoor van de stichting te Zoetermeer.

In 2002 heeft de eerste publicatie in het kader van de NHG-reeks plaatsgevonden. De publicatie heeft als titel "Verkenningen NHG 1995-2001" en geeft een overzicht van de ontwikkeling van de Nationale Hypotheek Garantie in de periode 1995-2001. Het eerste exemplaar is op 18 juli 2002 overhandigd aan mevrouw A. Bertram, Directeur Generaal Wonen van het Ministerie van VROM. Tevens is in 2002 gestart met de voorbereiding van het tweede deel in de NHG-reeks, waarin de historie van hypotheekgarantie in Nederland wordt beschreven.

In 2002 heeft de stichting samen met Stater twee seminars georganiseerd. De onderwerpen waren "securitisatie" en "de kredietrisico's in Nederland". Daarnaast is een brainstormbijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van de overheid en de marktpartijen over de toekomst van de stichting.

De internetsite (www.nhg.nl) van de Nationale Hypotheek Garantie is in 2002 volledig vernieuwd. In

alle publicaties van de stichting wordt verwezen naar de internetsite. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal bezoekers in 2002 is gestegen van ca. 8000 per maand naar ca. 25.000 per maand. Op de internetsite kunnen zowel de consument, de geldgever, als het intermediair terecht voor informatie over de Nationale Hypotheek Garantie. De kosten van de internetsite worden bestreden uit de inkomsten in verband met advertenties op de “hypotheekboulevard”. Hierop kunnen geldgevers en hypotheekadviseurs tegen een vergoeding hun logo plaatsen waarop kan worden “doorgeklikt” naar hun eigen internetsite.

In 2002 heeft de stichting 5 persberichten uitgegeven. Hieraan is zowel door de landelijke en regionale bladen als in de vakpers veel aandacht besteed. Ook hebben de persberichten geleid tot interviews met de algemeen directeur. De pers weet de stichting in toenemende mate te vinden bij actuele ontwikkelingen op het terrein van de hypotheek- en koopwoningmarkt. De te hanteren procedure en voorbereiding van perscontacten is vastgelegd in een persprotocol.

1.9.9 Externe betrekkingen

In 2002 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Minister van VROM en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tijdens dit overleg heeft de algemeen directeur de modaliteiten ten aanzien van de toekomst van de stichting gepresenteerd. Voorts is gesproken over het feit dat het achterblijven van de kostengrens bij de ontwikkeling van de prijzen op de koopwoningmarkt leidt tot een afname van het aantal hypotheekgaranties per jaar. Naar aanleiding van dit overleg hebben het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten besloten in het eerste kwartaal van 2003 een gezamenlijk onderzoek te laten plaatsvinden naar de mogelijkheid en wenselijkheid van de verschillende modaliteiten voor de toekomst van de stichting.

De stichting heeft ook in 2001 nauwe contacten onderhouden met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarbij wordt informatie en expertise uitgewisseld over een aantal gemeenschappelijke onderwerpen. In 2002 heeft twee keer overleg plaatsgevonden met andere waarborgfondsen, zoals het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector, het Nationaal Sport Fonds en het

Waarborgfonds Kinderdagverblijven. Ook hier wordt op onderdelen informatie en daar waar mogelijk expertise uitgewisseld.

Voorts heeft de stichting in 2002 in het kader van enerzijds de vereenvoudiging van de regelgeving en anderzijds van de toekomst van de stichting zowel bilateraal als plenair overleg gevoerd met de bestuurlijk betrokken partijen.

In 2002 is de stichting betrokken geweest bij de securitisatie van hypotheekportefeuilles van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De stichting heeft in 2002 5 (2001: 3) letters of comfort afgegeven ten behoeve van de securitisatie van in totaal € 4,3 miljard (2001: € 1,1 miljard) aan leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De procedure die de stichting hanteert bij het afgeven van een letter of comfort is vastgelegd in een “securitisatieprotocol”. Alvorens de letter of comfort wordt afgegeven, wordt door de stichting gecontroleerd of de desbetreffende leningen daadwerkelijk bij de stichting staan geregistreerd als leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De kosten voor de stichting worden kostendekkend in rekening gebracht bij de aanvrager van de letter of comfort.

De stichting is in 2002 in toenemende mate benaderd door geldgevers en onderzoeksinstituten voor het leveren van gegevens uit het garantiesysteem van de Nationale Hypotheek Garantie. In dit verband is een “informatieprotocol” opgesteld. Met inachtneming van de privacygevoeligheid en de concurrentiegevoeligheid van de gegevens wordt aan deze verzoeken zoveel mogelijk tegemoet gekomen. Met dien verstande dat de gegevens uitsluitend op geaggregeerd niveau en in beginsel voor eenmalig gebruik worden verstrekt. De kosten voor de stichting worden kostendekkend in rekening gebracht bij de aanvrager.

1.9.10 Internationale contacten

De stichting mag zich in toenemende mate verheugen over internationale belangstelling. Zo draagt de Wereldbank het Nederlandse systeem van hypotheekgarantie actief uit bij haar advisering aan een aantal Oost-Europese landen en derdewereldlanden. Voorts zijn buitenlandse geldgevers en verzekeraars, die mede in het licht van de introductie van de euro nieuwe kansen in Europa zien, geïnteresseerd in het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie. De stichting streeft ernaar naar vermogen tegemoet te komen aan vragen over de

Nationale Hypotheek Garantie vanuit het buitenland. Hiertoe is inmiddels een aantal standaardteksten over de Nationale Hypotheek Garantie beschikbaar in het Engels. In dit verband heeft de stichting in 2002 contacten onderhouden met financiële instellingen en overheden in onder meer: Bulgarije, Estland, Litouwen, Oekraïne, Slovenië, Slowakije, en de Verenigde Staten.

De stichting heeft het Eilandbestuur van Sint Maarten desgevraagd geadviseerd bij de totstandkoming van een hypotheekgarantiefonds. Daarbij is op hoofdlijnen gekozen voor een constructie naar Nederlands Model zoals dat door de stichting in 1998 is geadviseerd bij de totstandkoming van een hypotheekgarantiefonds op Curaçao.

De algemeen directeur heeft op 23 september 2002 een lezing gehouden ter gelegenheid van een internationale conferentie in Madrid over de integratie van hypothecaire markten in de Europese Unie. De lezing had als onderwerp de Nederlandse garantiestructuur voor het eigenwoningbezit als model voor één Europees hypotheekgarantiefonds.

1.10 Toekomst

In 2003 staat de vraag centraal of en in hoeverre de stichting als instituut ter bevordering van het eigenwoningbezit voor de langere termijn in haar positie tussen overheid en markt een strategische rol kan spelen voor de continuïteit van het functioneren van de hypotheekmarkt. Dit met het oog op een blijvend gunstig klimaat voor de financiering van het eigenwoningbezit, met name voor huishoudens met lagere inkomens. Daarbij zal niet alleen worden gekeken naar de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie voor individuele huishoudens, maar in het licht van de toenemende omvang van het eigenwoningbezit ook naar de macro-economische effecten van de borgstelling. In dit kader kan de mogelijkheid en wenselijkheid worden gezien van nieuwe activiteiten, producten en diensten voor alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen. De unieke infrastructuur van de Nationale Hypotheek Garantie, waarmee de gehele hypotheekmarkt wordt bestreken, kan hiervoor worden aangewend.

De discussie over de toekomst van de stichting wordt gevoerd binnen de context van een blijvende betrokkenheid van de overheid door middel van het vervullen van een achtervangfunctie. Deze achtervangfunctie is vanwege de hieruit voortvloeiende nulsolvabiliteit voor

geldgevers van doorslaggevende betekenis voor de kwaliteit van de borgstelling. Met deze nulsolvabiliteit draagt de Nationale Hypotheek Garantie met achtervangfunctie van de overheid er in hoge mate toe bij dat geldgevers voor de langere termijn, ongeacht de conjuncturele omstandigheden, financiële middelen voor het eigenwoningbezit beschikbaar kunnen stellen tegen een zo laag mogelijk prijs. Dit verklaart ook de toenemende internationale belangstelling voor het Nederlandse model waarin risico en profijt van de bij het eigenwoningbezit betrokken partijen evenwichtig verdeeld zijn tussen overheid en markt.

Het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zullen in de eerste helft van 2003 de resultaten presenteren van een onderzoek naar de ontwikkelingen op de hypotheek- en koopwoningmarkt in relatie tot de door de stichting geschetste modaliteiten voor de toekomst van de stichting en de risico's hiervan voor het Rijk en de gemeenten. De uitkomsten van dit onderzoek zullen vervolgens onderwerp van overleg zijn tussen de stichting en de daarbij bestuurlijk betrokken partijen.

Onder invloed van veranderende economische omstandigheden is in toenemende mate sprake van risico's voor huishoudens bij de aankoop en financiering van hun eigen woning. In dit verband verwacht de stichting in 2003 een verdere groei van het aantal meldingen van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen met verlies. De Nationale Hypotheek Garantie vormt daarbij voor alle betrokken partijen (overheid, geldgevers, eigenaar-bewoners) een uniek vangnet indien huishoudens buiten hun schuld niet meer in staat zijn hun hypotheeklasten te voldoen. In het verlengde hiervan is de stichting van oordeel dat zoveel mogelijk kopers in aanmerking zouden moeten komen voor een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie. In dit verband zal de stichting zich ook in 2003 inspannen voor een verdere verhoging van de kostengrens. Daarnaast zal de stichting in 2003 met het oog op optimalisering van de uitvoeringspraktijk een verdere vereenvoudiging van de regelgeving voorbereiden. Voorts zal de stichting de voordelen van Nationale Hypotheek Garantie door middel van een intensivering van de voorlichting onder de aandacht van kopers brengen.

In 2003 zal de stichting investeren in optimalisering van de interne organisatie. In het kader van de groei van de omvang van de te beheren garantieportefeuille en de daarmee samenhangende groei van de personele



organisatie, zullen zowel de organisatie, de bedrijfsprocessen als de informatievoorziening in onderlinge samenhang opnieuw worden gezien. De verhuizing van de stichting naar een eigen kantoorpand per 1 april 2003 zal zowel het management als de medewerkers van de stichting in 2003 extra inspanningen kosten, maar tegelijkertijd extra energie geven voor alle uitdagingen waar de stichting de komende jaren voor staat.

Ook in 2003 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen ten aanzien van het eigenwoningbezit.

Zoetermeer, 14 april 2003,

K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 14 april 2003,

J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen



2.5 Jaarrekening

2 Jaarrekening

2.1 Balans

Activa	31 december 2002	31 december 2001
<i>(in euro's)</i>		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Kantoorpand en terreinen	1.922.579	-
Machines, installaties en apparatuur	8.471	14.324
Inventaris	31.352	39.720
Hardware	53.295	56.586
Software	29.309	20.928
	<hr/>	<hr/>
	2.045.006	131.558
<i>Financiële vaste activa</i>		
Beleggingen	231.994.350	205.218.677
	<hr/>	<hr/>
Totaal vaste activa	234.039.356	205.350.235
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	128.080	3.878
Overlopende activa	7.521.326	6.588.336
	<hr/>	<hr/>
	7.649.406	6.592.214
<i>Liquide middelen</i>		
Kas	919	242
Banktegoeden	5.122.761	2.113.693
	<hr/>	<hr/>
	5.123.680	2.113.935
	<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa	12.773.086	8.706.149
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	246.812.442	214.056.384

Passiva	31 december 2002	31 december 2001
<i>(in euro's)</i>		
Garantievermogen		
Garantievermogen NHG aankoop woning	197.540.793	168.016.456
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	197.929	122.015
Garantievermogen afkoop Rijk	26.264.919	24.980.582
Garantievermogen afkoop gemeenten	20.793.092	19.776.323
Garantievermogen regres afkoop	421.363	375.300
	<hr/>	<hr/>
	245.218.096	213.270.676
Vlottende passiva		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	125.621	94.378
Belastingen en sociale premies	45.712	36.184
Overlopende passiva	1.423.013	655.146
	<hr/>	<hr/>
	1.594.346	785.708
Totaal passiva	<hr/>	<hr/>
	246.812.442	214.056.384

2.2 Exploitatiekosten

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Kosten		
Personeelskosten	1.102.098	965.196
Huisvestingskosten	182.325	116.614
Kantoorkosten	83.852	90.200
Afschrijvingskosten	62.060	64.378
Overige kosten	17.577	17.475
Normering en Beleidskosten	136.545	194.130
Automatiseringskosten	221.207	106.094
Organisatiekosten	95.303	104.685
Communicatiekosten	199.200	267.908
Kosten Raad van Commissarissen	34.956	36.093
	<hr/>	<hr/>
	2.135.123	1.962.773
Opbrengsten		
Administratiekosten	3.380	17.443
Overige opbrengsten	198.119	198.614
	<hr/>	<hr/>
	201.499	216.057
	<hr/>	<hr/>
Exploitatiekosten	1.933.624	1.746.716

2.3 Toelichting

2.3.1 Algemeen

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting) is opgericht op 10 november 1993.

De stichting is vrijgesteld voor vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

2.3.2 Waarderingsgrondslagen

2.3.2.1 Materiële vaste activa

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

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

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

2.3.2.2 Financiële vaste activa

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

2.3.2.3 Overige activa en passiva

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

2.3.2.4 Garantievermogen

Ontvangen borgtochtprovisies, beleggingsresultaten en gehonoreerde verliesdeclaraties worden direct in het garantievermogen verwerkt.

2.3.2.5 Opbrengsten en kosten

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



2.4 Toelichting op de balans

2.4.1 Vaste activa

2.4.1.1 Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar zijn als volgt.

	<i>Kantoorpand en terreinen</i>	<i>Machines, installaties, apparatuur</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Hardware</i>	<i>Software</i>	<i>Totaal</i>
<i>(in euro's)</i>						
Aanschafwaarde 1-1-2002	-	51.393	124.826	173.362	64.739	414.320
Investeringsen	1.922.579	983	2.137	29.812	19.997	1.975.508
Desinvesteringen	-	635	-	2.795	174	3.604
Aanschafwaarde 31-12-2002	1.922.579	51.741	126.963	200.379	84.562	2.386.224
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2002	-	37.069	85.106	116.776	43.811	282.762
Cumulatieve afschrijvingen	-	6.836	10.505	33.103	11.616	62.060
Desinvesteringen	-	635	-	2.795	174	3.604
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2002	-	43.270	95.611	147.084	55.253	341.218
Boekwaarde 31-12-2001	-	14.324	39.720	56.586	20.928	131.558
Boekwaarde 31-12-2002	1.922.579	8.471	31.352	53.295	29.309	2.045.006

De stichting heeft voor haar eigen huisvesting per 7 november 2002 een kantoorpand en grond alsmede 13 daarbij behorende parkeerplaatsen in eigendom verkregen. Het kantoorpand wordt per 1 april 2003 in gebruik genomen en hierop wordt vanaf dat moment afgeschreven. Op de grond wordt niet afgeschreven.

2.4.1.2 Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen.

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Beleggingen	231.994.350	205.218.677
	<u>231.994.350</u>	<u>205.218.677</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille op 31 december 2002 bedroeg € 243.974.714,- (2001: € 209.548.161,-). De couponrente van de obligatieleningen varieert van 3,75% tot 9,5%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 5,67%.

2.4.2 Vlottende activa

2.4.2.1 Debiteuren

	2002	2001
<hr/>		
(in euro's)		
Debiteuren		
Debiteuren borgtochtprovisie	116.405	-
Overige debiteuren	11.675	3.878
	<hr/>	<hr/>
	128.080	3.878
<hr/>		

2.4.2.2 Overlopende activa

De onder overlopende activa opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2002	2001
<hr/>		
(in euro's)		
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente beleggingen	7.253.485	6.413.919
Overige overlopende activa	267.841	174.417
	<hr/>	<hr/>
	7.521.326	6.588.336
<hr/>		

2.4.2.3 Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

2.4.3 Garantievermogen

Het Garantievermogen was in 2001 en 2002 als volgt opgebouwd.

	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
<i>(in euro's)</i>						
Vermogen per 1-1-2001	138.114.203	62.301	23.805.909	18.846.373	298.950	181.127.736
Dotatie in 2001	23.015.135	55.161	0	0	59.957	23.130.253
Rendement 2001	8.747.912	5.389	1.390.271	1.100.632	19.401	11.263.605
Toerekening kosten exploitatie 2001	1.356.592	836	215.598	170.682	3.008	1.746.716
Onttrekkingen in 2001	504.202	0	0	0	0	504.202
Vermogen per 31-12-2001	168.016.456	122.015	24.980.582	19.776.323	375.300	213.270.676
Dotatie in 2002	21.472.009	67.824	0	0	25.957	21.565.790
Rendement 2002	10.722.528	9.450	1.500.108	1.187.588	23.484	13.443.158
Toerekening kosten exploitatie 2002	1.542.296	1.360	215.771	170.819	3.378	1.933.624
Onttrekkingen in 2002	1.127.904	0	0	0	0	1.127.904
Vermogen per 31-12-2002	197.540.793	197.929	26.264.919	20.793.092	421.363	245.218.096

Het in 2002 gerealiseerde rendement bedroeg € 13.443.158,- (2001: € 11.263.605,-).

In 2002 bedroegen de exploitatiekosten van de stichting € 1.933.624,-. Dit bedrag is naar rato ten laste van de verschillende garantievermogens gebracht.

De onttrekkingen aan het vermogen zijn in verband met schadedeclaraties.

2.4.4 Vlottende passiva

2.4.4.1 Schulden aan leveranciers

Dit betreft leveranciers uit de gewone bedrijfsuitoefening.

2.4.4.2 Belastingen en sociale premies

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

2.4.4.3 Overlopende passiva

De onder overlopende passiva opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	261.602	189.654
Accountantskosten	8.490	18.378
Juridische advieskosten	4.413	820
Bankkosten	370	1.071
Automatiseringskosten	6.213	8.380
Normering- en beleidskosten	20.664	26.362
Communicatiekosten	5.111	5.957
Overige	6.966	8.800
	313.829	259.422
Nog te betalen verliesdeclaraties		
Financiers	1.109.184	395.724
	1.109.184	395.724
Totaal overlopende passiva	1.423.013	655.146

2.4.5 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De stichting staat borg voor hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen voor een bedrag van in totaal € 41.847,5 miljoen. Voorts staat de stichting borg voor hypothecaire leningen voor kwaliteitsverbetering aan woningen voor een bedrag van in totaal € 55,5 miljoen.

Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

Ontwikkeling gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning

Jaar	Nominaal		Volledig Afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing x € 1 milj.	Gegarandeerd vermogen 31/12/2002	
	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.		Aantal	x € 1 milj.
1995	44.022	3.527,2	15.854	1.252,7	21	1,2	173,5	28.147	2.099,8
1996	60.253	5.293,7	18.354	1.594,7	53	3,8	266,2	41.846	3.429,0
1997	56.178	5.308,1	12.639	1.175,0	49	3,5	254,2	43.490	3.875,4
1998	56.918	5.781,5	6.556	638,9	43	3,2	256,9	50.319	4.882,5
1999	58.242	6.446,6	3.533	367,9	42	3,8	228,1	54.667	5.846,8
2000	61.764	7.548,6	2.387	271,6	52	5,2	139,5	59.325	7.132,3
2001	57.948	7.541,0	428	49,5	23	2,9	41,0	57.497	7.447,6
2002	51.293	7.140,6	58	6,2	2	0,3	0	51.233	7.134,1
Totaal	446.618	48.587,3	59.809	5.356,5	285	23,9	1.359,4	386.524	41.847,5

Ontwikkeling gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Jaar	Nominaal		Volledig Afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing	Gegarandeerd vermogen 31/12/2002	
	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.
1999	49	4,5	2	0,2	0	0	0,2	47	4,1
2000	165	12,0	10	0,5	0	0	0,2	155	11,3
2001	217	17,8	2	0,1	0	0	0,1	215	17,6
2002	257	22,5	0	0	0	0	0	257	22,5
Totaal	688	56,8	14	0,8	0	0,0	0,5	674	55,5

Het aantal garanties en het nominale bedrag kunnen na een boekjaar nog wijzigen als gevolg van correcties van geldgevers op onjuiste meldingen. De cijfers over reeds verstreken jaren kunnen derhalve afwijken van de gegevens zoals deze in de jaarverslagen van voorafgaande jaren zijn verantwoord.

Voor de goede orde zij aangegeven dat bij de bepaling van het “gegarandeerd vermogen” geen rekening is gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting heeft van het Rijk en gemeenten het risico overgenomen van door gemeenten verstrekte borgstellingen voor leningen voor de aankoop van woningen. Het aantal nog lopende leningen en het daarmee gemoeide bedrag aan leningen is niet bekend.

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende vijf jaar € 108.087,-.

Er is een bankgarantie tot een bedrag van € 20.523,- verstrekt aan derden.

2.5 Toelichting op de exploitatiekosten

2.5.1 Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren.

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Lonen en salarissen	672.393	589.943
Sociale lasten	133.306	100.095
Pensioenlasten	200.501	201.568
Uitzendkrachten	12.007	-
Overige personeelskosten	83.891	73.590
	<u>1.102.098</u>	<u>965.196</u>

De personeelskosten zijn in 2002, conform de in november 2001 vastgestelde Meerjarenbegroting 2002-2007, hoger dan in 2001. Deze hogere kosten laten zich met name verklaren door:

- naast de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen zijn de salarissen overeenkomstig de CAO voor het Bankbedrijf per 1 juli 2002 structureel verhoogd met 3%;
- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2002, onder meer als gevolg van de inrichting van een afdeling Communicatie;
- de pensioenlasten zijn in 2002 hoger dan begroot vanwege het ineens affinancieren van backserviceverplichtingen (vanaf 1 januari 2000 verplicht).

2.5.2 Overige exploitatiekosten

De overige exploitatiekosten zijn als volgt te specificeren.

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Huisvestingskosten	182.325	116.614
Kantoorkosten	83.852	90.200
Afschrijvingskosten	62.060	64.378
Overige kosten	17.577	17.475
Normering en Beleidskosten	136.545	194.130
Automatiseringskosten	221.207	106.094
Organisatiekosten	95.303	104.685
Communicatiekosten	199.200	267.908
Kosten Raad van Commissarissen	34.956	36.093
	<u>1.033.025</u>	<u>997.577</u>

De exploitatiekosten zijn in 2002 conform de in november 2001 vastgestelde Meerjarenbegroting 2002-2007, hoger dan in 2001. De verschillen ten opzichte van 2001 laten zich met name verklaren door:

- hogere huisvestingskosten, met name omdat in verband met de aankoop van een nieuw kantoorpand het lopende huurcontract voor een bedrag van € 67.500,- is afgekocht;
- hogere automatiseringskosten vanwege het aantrekken van een interim IT-manager;
- lagere kosten voor normering en beleid; in 2001 was sprake van eenmalige kosten in verband met de omzetting van het NHG-toetsingsprogramma naar een 32-bits versie;
- lagere communicatiekosten als gevolg van de inrichting van een afdeling Communicatie waardoor de kosten voor externe communicatieadviezen konden worden teruggebracht.

2.5.3 Opbrengsten

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren.

	2002	2001
<i>(in euro's)</i>		
Bijdrage administratiekosten NHG	3.361	17.443
Bijdrage administratiekosten NHG voor kwaliteitsverbetering	18	-
Bijdrage overige administratiekosten	2.870	4.620
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	2.212	2.836
Opbrengst toetsing woonwagens	1.361	1.078
Opbrengst toetsing BKR	23	-
Opbrengst documentatiemateriaal en CD-Roms	146.870	150.676
Opbrengst internet	27.472	26.367
0900-informatielijn	3.584	3.791
Opbrengst voorlichtingsbijeenkomsten	7.278	6.296
Overige baten	6.450	2.950
	<u>201.499</u>	<u>216.057</u>

De opbrengsten zijn in 2002, conform de in november 2001 vastgestelde Meerjarenbegroting 2002-2007, lager dan in 2001.

Deze lagere opbrengsten laten zich met name verklaren door lagere inkomsten in verband met administratiekosten. Per 1 januari 2000 zijn de administratiekosten van € 18,15 vervallen. In 2002 zijn 186 (2001: 961) meldingen ontvangen van leningen die voor deze datum zijn verstrekt.

2.5.4 Overige informatie

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan bestuurders.

Per 31 december 2002 bedroeg het aantal Full Time Equivalenten (F.T.E.'s) 18,1 (2001:13,9).

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

3.2 Resultaatverdeling 2002

De exploitatiekosten over het boekjaar 2002 bedroegen € 1.933.624,-.

De stichting heeft besloten deze kosten naar rato ten laste te laten komen van de verschillende garantievermogens.

3.3 Accountantsverklaring

3.3.1 Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2002 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

3.3.2 Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle

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

3.3.3 Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2002 en van het resultaat over 2002 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

Den Haag, 14 april 2003

KPMG Accountants N.V.



Liquiditeitsprognose 2003-2008

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





1 Inleiding

1.1 Statuten

Overeenkomstig artikel 18, lid 3, van de statuten stelt de stichting tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast. Overeenkomstig artikel 18, lid 5, dient de liquiditeitsprognose ter kennis te worden gebracht aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

1.2 Achtervangovereenkomsten

De verplichting tot het presenteren van een liquiditeitsprognose is eveneens opgenomen in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten. Daarin is bepaald dat in het kader van de achtervangfunctie de stichting de liquiditeitsprognose zowel aan het Rijk als aan de deelnemende gemeenten toezendt.

2 Doel

2.1 Achtervangfunctie

Krachtens artikel 4 van de achtervangovereenkomsten kan de achtervangfunctie door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde, renteloze leningen indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau. De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het schadevolume betrokken wordt. Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,23 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,23 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,23 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen. De stichting zal de opgenomen leningen terugbetalen aan Rijk en gemeenten wanneer op enig moment het fondsvermogen groter is dan tweemaal het verliesniveau, tenzij het fondsvermogen daarmee kleiner wordt dan anderhalf maal het verliesniveau vermeerderd met € 4,54 miljoen. In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen ‘fondsvermogen’

en ‘verliesniveau’ als volgt omschreven.

- **Fondsvermogen:**

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

- **Verliesniveau:**

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

2.2 Obligo's

In het kader van de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming is met het Rijk en de deelnemende gemeenten een obligoconstructie afgesproken. Wanneer de schadebetalingen van de stichting groter zijn dan die van het Rijk en van de gemeenten ontvangen afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, kan de stichting aanspraak doen op de met het Rijk en de gemeenten afgesproken obligo's.

2.2.1 Obligo Rijk

Voor het Rijk is sprake van een nominaal obligo van € 46,3 miljoen. De stichting kan hierop aanspraak doen wanneer het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door het Rijk afgekochte lopende verplichtingen, groter is dan het ingebrachte bedrag aan afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente.

2.2.2 Obligo's gemeenten

In 1994 is aan alle, destijds 636, gemeenten een afkoopovereenkomst aangeboden. In totaal hebben 564 gemeenten per 1 januari 1995 besloten tot afkoop van de risico's voortvloeiende uit lopende gemeentegaranties. Indien het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door de gemeenten afgekochte lopende gemeentegaranties, groter is dan de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, zal de stichting aanspraak doen op het solidaire obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidaire obligo uitgeput is dan zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden.

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

2.2.3 Einddatum aanspraak obligo's

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

3 Uitgangspunten

3.1 Geldstromen binnen de stichting

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zes geldstromen.

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

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

3.2 Rekenmethodieken

Vaststelling van de in deze prognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten en lastenstelsel. Dit houdt in dat met verplichtingen (kosten) en vorderingen (opbrengsten) rekening gehouden is op het moment van ontstaan. De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognosticeerd welke, voor het inzicht in de eventuele

aanspraak van de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans. Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor de waardevermindering van het geld. In deze prognose is bij de vaststelling van de afzonderlijke garantievermogens voor elk jaar een inflatievoet van 3% verondersteld.

De actuaris (Hewitt) heeft in zijn rapport van 13 maart 2003 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het Ministerie van VROM en van de stichting is berekend wat de vergoeding moet zijn om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling (ook wel risicovergoeding genoemd) dat in enig jaar aan de stichting betaald wordt vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, na verloop van tijd even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schadevergoedingen voortvloeiende uit de desbetreffende borgstellingen. Op basis van het rapport van de actuaris heeft de stichting besloten de risicovergoeding voor 2004 te handhaven op 0,30% van het leningsbedrag. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose uitgegaan van een risicovergoeding van 0,30%.

De actuaris is in zijn rapport van 13 maart 2003 bij de berekening van de risicovergoeding uitgegaan van een rekenrente van 4%. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose als rendement op de beleggingen eveneens uitgegaan van 4%.

4 Liquiditeitsprognose op onderdelen

4.1 Exploitatie van de stichting

Het bestuur van de stichting heeft op 17 juni 1999 besloten de administratiekosten per 1 januari 2000 af te schaffen en het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting vanaf deze datum ten laste te brengen van de beleggingsopbrengsten. In het verlengde hiervan is het "eigen vermogen exploitatie" per 1 januari 2000 vervallen en per die datum naar rato toegerekend aan de verschillende garantievermogens.

Als gevolg hiervan zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting per saldo nihil. Een en ander laat onverlet dat de liquiditeitsprognose "exploitatie van de stichting", welke is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2003-2008, inzicht geeft in de exploitatie van de stichting. (zie tabel 1).

Tabel 1. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Exploitatieopbrengsten	176.470	175.903	175.336	175.336	175.336	175.336
Exploitatiekosten	-3.304.709	-3.000.859	-3.162.167	-3.323.808	-3.426.851	-3.533.747
Ten laste van rendement	3.128.239	2.824.956	2.986.831	3.148.472	3.251.515	3.358.411
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

4.2 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

4.2.1 Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2002 bedraagt het “garantievermogen NHG aankoop woning” € 197.540.793,-.

4.2.2 Risicovergoedingen

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de geldstroom die samenhangt met borgstellingen van de stichting jegens geldgevers. Dit is het totaal van de vergoedingen die kopers in verband met de financiering van de aankoop van een woning betalen aan de stichting voor het risico van de borg.

De geldstroom die voortvloeit uit de borgstelling is afhankelijk van het aantal hypotheekgaranties. In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties per jaar 59.000 bedraagt.

Voor 2003 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 143.000,-. De koper betaalt in 2003 0,30% van het leningbedrag aan de stichting als risicovergoeding. In 2003 dus gemiddeld € 429,-. Vanaf het jaar 2004 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt. De risicovergoeding is in de liquiditeitsprognose als gelijkblijvend verondersteld.

4.2.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 4%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met

het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.2.4 Regres

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen in de drie voorgaande jaren. Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het “garantievermogen NHG aankoop woning”.

4.2.5 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van de actuaris van 13 maart 2003. De door de actuaris berekende risicovergoeding is gebaseerd op een langere periode, waarin garantiejaren met hogere verliezen en garantiejaren met lagere verliezen zijn betrokken. Op basis van de ontwikkeling van het aantal verliezen in de periode 1995 tot en met 2002 heeft de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de raming van de schadebetalingen voor de korte termijn neerwaarts bijgesteld. Daarbij is de actuaris er van uitgegaan dat het te verwachten verlies in een periode van vier jaren stijgt naar het, op basis van de gemiddelde risicovergoeding, te verwachten niveau. Op basis hiervan veronderstelt de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 2).

Tabel 2. Geprognosticeerde schade NHG (bedragen x € 1000)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Schadebetalingen NHG	1.197	1.354	1.670	2.140	2.805	2.877

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het “garantievermogen NHG aankoop woning” (zie tabel 3).

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aanvang boekjaar	197.540.793	227.506.386	259.580.344	293.190.735	328.273.147	364.799.939
Risicovergoeding	25.311.000	26.196.000	26.981.880	27.791.301	28.624.971	29.483.775
Rendement	5.814.829	7.184.834	8.237.640	9.360.773	10.620.895	11.967.034
Regresopbrengsten	36.561	47.148	61.312	70.354	86.075	110.260
Schadebetalingen	-1.196.797	-1.354.024	-1.670.441	-2.140.016	-2.805.149	-2.876.964
Ultimo boekjaar	227.506.386	259.580.344	293.190.735	328.273.147	364.799.939	403.484.044

4.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

4.3.1 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is NHG ook mogelijk voor de (her)financiering door eigenaar-bewoners in verband met het herstel van achterstallig onderhoud en woningverbetering. Deze garantiefaciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. In 461 van de thans 489 gemeenten is deze garantiefaciliteit beschikbaar.

Per 31 december 2002 bedraagt het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering” € 197.929,-.

4.3.2 Risicovergoedingen

Uit een in 1998 door Arthur Andersen uitgevoerd actuair onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling in het

kader van NHG voor kwaliteitsverbetering substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is de risicovergoeding voor NHG voor kwaliteitsverbetering gelijk aan de risicovergoeding voor NHG in verband met de aankoop van een woning: 0,30%.

In deze liquideitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering per jaar 1.000 bedraagt.

Voor 2003 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 90.000,-. Vanaf het jaar 2004 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt.

4.3.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 4%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over

het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.3.4 Regres

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen in verband met de NHG voor kwaliteitsverbetering in de drie voorgaande jaren. Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het “garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering”.

4.3.5 Schade

Voor de aannames ten aanzien van de schadebetalingen van NHG voor kwaliteitsverbetering is dezelfde methodiek gehanteerd als voor de schadebetalingen voor NHG (zie tabel 4).

4.4 Afkoop Rijk

4.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft de afkooppremie van € 17,2 miljoen in 1995 voldaan ten behoeve van de opbouw van het “garantievermogen afkoop Rijk”. Hieruit zijn in de jaren 1995 tot en met 2002 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelneming in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement verkregen door middel van belegging van de gelden.

Per 31 december 2002 bedraagt het “garantievermogen afkoop Rijk” € 26.264.919,-.

4.4.2 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 4% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

Tabel 4. Geprognosticeerde schade NHG kwaliteitsverbetering (bedragen x € 1000)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Schadebetalingen	4	8	17	29	43	47

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het “garantievermogen NHG voor kwaliteitsverbetering” (zie tabel 5).

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aanvang boekjaar	197.929	473.441	762.902	1.060.622	1.365.110	1.674.648
Risicovergoeding	270.000	279.000	287.370	295.992	304.872	314.019
Rendement	9.185	18.237	27.175	36.538	46.583	57.248
Regresopbrengsten	0	61	192	475	890	1.472
Schadebetalingen	-3.673	-7.837	-17.017	-28.517	-42.807	-46.681
Ultimo boekjaar	473.441	762.902	1.060.622	1.365.110	1.674.648	2.000.706

4.4.3 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen zijn de actuariële berekeningen die in 1994 hebben geleid tot de afkooppremies en obligo's voor Rijk en afzonderlijke gemeenten. Deze berekeningen zijn door de actuaris ten behoeve van de liquiditeitsprognose op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren aangepast. Achtergrond hiervan is dat indien wordt uitgegaan van het in 1994 berekende afkoopbedrag, de verwachte schadebetalingen de komende jaren aanzienlijk hoger zijn dan op basis van de meest recente jaren mag worden verondersteld. Immers, de actuaris heeft het afkoop-

bedrag in 1994 gebaseerd op gegevens uit de toen voorliggende periode, waarin de schadebetalingen aanzienlijk hoger waren dan in de navolgende periode. Een en ander geeft echter geen zekerheid over de omvang van het schadeniveau in latere jaren. Vooral nog gaat de actuaris er uit verzekeringstechnische overwegingen van uit dat de in de afgelopen jaren wel verwachte maar niet opgetreden schadebetalingen zich geleidelijk in latere jaren zullen voordoen.

Op basis hiervan veronderstelt de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 6).

Tabel 6. Geprognosticeerde schade (bedragen x € 1000)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Schadebetalingen gemeentegaranties	5.025	8.705	9.790	6.790	3.676	2.387

De schade komt voor 50% voor rekening van het Rijk en voor 50% voor rekening van de gemeenten. In deze deelliquiditeitsprognose, die alleen de berekening voor de afkoop van het Rijk betreft, is derhalve met de helft van deze cijfers gerekend (zie tabel 7).

Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aanvang boekjaar	26.264.919	24.446.388	20.760.943	16.419.949	13.475.113	12.027.897
Rendement	693.752	666.836	554.086	450.293	390.817	361.743
Schadebetalingen	-2.512.283	-4.352.281	-4.895.080	-3.395.129	-1.838.033	-1.193.593
Ultimo boekjaar	24.446.388	20.760.943	16.419.949	13.475.113	12.027.897	11.196.047
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.

4.4.4 Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van € 46,3 miljoen is pas aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt. Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van het Rijk niet kleiner dan nul. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

4.5 Afkoop gemeenten

4.5.1 Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 2002 bedraagt het “garantievermogen afkoop gemeenten” € 20.793.092,-.

4.5.2 Afkooppremies

In de loop van 1994 is aan de destijds nog 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 564 gemeenten besloten tot afkoop. Deze gemeenten hebben een afkooppremie betaald.

De totale afkooppremie van de in dit kader participerende gemeenten per 1 januari 1995 bedraagt € 13,9 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

4.5.3 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 4% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is vermindert met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

Tabel 8. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aanvang boekjaar	20.793.092	19.332.197	16.377.106	12.897.302	10.534.134	9.368.706
Rendement	548.931	526.734	436.260	352.935	304.998	281.369
Schadebetalingen	-2.009.826	-3.481.825	-3.916.064	-2.716.103	-1.470.426	-954.874
Ultimo boekjaar	19.332.197	16.377.106	12.897.302	10.534.134	9.368.706	8.695.201
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.

4.5.4 Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 6 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolumen ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen (zie tabel 8).

4.5.5 Bepaling aanspraak obligo's

Betaling van (een deel van) het obligo is pas aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt. Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van de gemeenten niet kleiner dan nul. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

4.6 Regres afkoop

4.6.1 Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2002 bedraagt het "garantievermogen regres afkoop" € 421.363,-.

4.6.2 Regres afkoop Rijk

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de

stichting ten aanzien van uitbetaalde schades het regresrecht.

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

Verondersteld wordt dat een bedrag gelijk aan 5% van het gemiddelde schadebedrag in de afgelopen 3 jaren geïncasseerd kan worden.

4.6.3 Regres afkoop gemeenten

Indien alle gemeenten afgekocht zouden hebben, zou het bedrag voor regresopbrengsten afkoop gemeenten gelijk zijn aan het bedrag voor regresopbrengsten afkoop Rijk. Voor de 72 gemeenten die geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot afkoop, geldt dat het regresrecht aan die gemeenten is. De stichting heeft echter recht op het rijksdeel (50%) van de regresopbrengsten. Daarom zal de stichting aan het begin van ieder jaar de niet-afkopende gemeenten verzoeken tot storting van de aan de stichting toekomende regresopbrengsten die in het voorafgaande jaar zijn ontvangen.

4.6.4 Rendement

In de periode 2003-2006 zullen uit het "garantievermogen regres afkoop" conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen worden gedaan. Omdat volgens deze liquiditeitsprognose het "garantievermogen afkoop rijk" en het "garantievermogen afkoop gemeenten" niet kleiner worden dan nul, zullen ook in de

Tabel 9. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aanvang boekjaar	421.363	433.287	522.757	747.626	1.128.677	1.548.986
Regres afkoop Rijk	211	41.871	114.409	195.994	210.708	168.804
Regres afkoop gemeenten	21	33.497	91.528	156.795	168.567	135.043
Rendement	11.692	14.102	18.932	28.262	41.034	53.826
Ultimo boekjaar	433.287	522.757	747.626	1.128.677	1.548.986	1.906.659

jaren na 2006 geen betalingen uit het “garantievermogen regres afkoop” worden gedaan. Het rendement is verondersteld op 4% per jaar, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. (zie tabel 9).

5 Aanspraak achtervangfunctie

5.1 Fondsvermogen

De verschillende deelliquiditeitsprognoses vormen samen het totale vermogen. Om tot een inschatting te komen van de eventuele aanspraak op de achtervang dient het totale vermogen gecorrigeerd te worden ter vaststelling van het fondsvermogen conform de definiëring in de achtervang-overeenkomsten.

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

- het totale vermogen is de som van de verschillende garantievermogens;
- de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's alleen uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen alleen uit voorzieningen, vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- het bedrag voor de passiva exclusief het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd. (zie tabel 10).

Tabel 10. Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Som van de garantievermogens	272.191.699	298.004.052	324.316.234	354.776.181	389.420.176	427.282.657
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	272.191.699	298.004.052	324.316.234	354.776.181	389.420.176	427.282.657

5.2 Verliesniveau

Na vaststelling van het fondsvermogen en het verliesniveau kan worden bepaald of de stichting aanspraak kan doen op de achtervangfunctie. Hiervoor wordt het fondsvermogen vergeleken met het gemiddelde verliesniveau maal anderhalf. Telkens wanneer het fondsvermogen kleiner is dan het gemiddelde verliesniveau maal anderhalf zal aanspraak worden gedaan op de achtervangfunctie. Het verliesniveau voor 2003 is het gemiddelde van de uitbetaalde schadebedragen in de periode 1998-2002 (zie tabel 11).

5.3 Vaststelling aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2003-2008 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2003 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in het kader van NHG en NHG voor kwaliteitsverbetering in de jaren 2003 tot en met 2007. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 12).

Tabel 11. Vaststelling verliesniveau 2003 (bedragen x € 1000)

Jaar:	Uitgekeerd:
1998	779
1999	475
2000	562
2001	504
2002	1.128
Totaal:	3.448
Verliesniveau 2003	690

Tabel 12. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2003-2008 (in euro's)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Fondsvermogen	272.191.699	298.004.052	324.316.234	354.776.181	389.420.176	427.282.657
Verliesniveau x 1 ^{1/2}	1.034.264	1.160.852	1.426.797	1.764.569	2.263.868	2.779.883
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

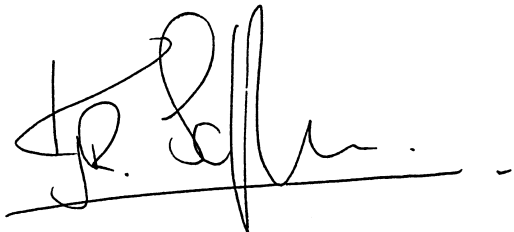
6 Conclusies

De uitkomsten van de liquiditeitsprognose zijn met name sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de aannames ten aanzien van de schade-ontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. De waarde die mag worden toegekend aan de bedragen volgens deze liquiditeitsprognose in enig jaar is minder naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht gezien te worden; met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames gehanteerd zijn.

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

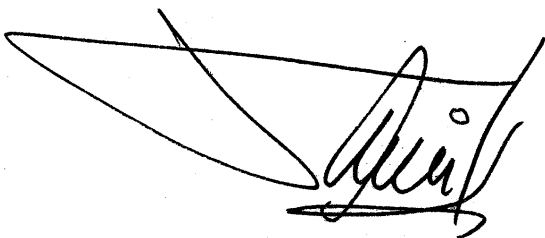
Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2003 tot en met 2008 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 14 april 2003



K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 14 april 2003,



J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen

Liquiditeitsprognose 2003-2008 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 14-04-2003

Jaar: 2003 2004 2005 2006 2007 2008

Exploitatie

Exploitatieopbrengsten	176.470	175.903	175.336	175.336	175.336	175.336
Exploitatiekosten	-3.304.709	-3.000.859	-3.162.167	-3.323.808	-3.426.851	-3.533.747
Ten laste van rendement	3.128.239	2.824.956	2.986.831	3.148.472	3.251.515	3.358.411

Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

NHG

Aanvang boekjaar	197.540.793	227.506.386	259.580.344	293.190.735	328.273.147	364.799.939
Risicovergoeding	25.311.000	26.196.000	26.981.880	27.791.301	28.624.971	29.483.775
Rendement	5.814.829	7.184.834	8.237.640	9.360.773	10.620.895	11.967.034
Regresopbrengsten	36.561	47.148	61.312	70.354	86.075	110.260
Schadebetalingen	-1.196.797	-1.354.024	-1.670.441	-2.140.016	-2.805.149	-2.876.964

Ultimo boekjaar	227.506.386	259.580.344	293.190.735	328.273.147	364.799.939	403.484.044
------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

NHG kwaliteitsverbetering

Aanvang boekjaar	197.929	473.441	762.902	1.060.622	1.365.110	1.674.648
Risicovergoeding	270.000	279.000	287.370	295.992	304.872	314.019
Rendement	9.185	18.237	27.175	36.538	46.583	57.248
Regresopbrengsten	0	61	192	475	890	1.472
Schadebetalingen	-3.673	-7.837	-17.017	-28.517	-42.807	-46.681

Ultimo boekjaar	473.441	762.902	1.060.622	1.365.110	1.674.648	2.000.706
------------------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Afkoop Rijk

Aanvang boekjaar	26.264.919	24.446.388	20.760.943	16.419.949	13.475.113	12.027.897
Rendement	693.752	666.836	554.086	450.293	390.817	361.743
Schadebetalingen	-2.512.283	-4.352.281	-4.895.080	-3.395.129	-1.838.033	-1.193.593

Ultimo boekjaar	24.446.388	20.760.943	16.419.949	13.475.113	12.027.897	11.196.047
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.
-----------------------	-----	-----	-----	-----	--------	--------

vervolg tabel zie pagina 51

Liquiditeitsprognose 2003-2008 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 14-04-2003

Jaar: **2003** **2004** **2005** **2006** **2007** **2008**

Afkoop gemeenten

Aanvang boekjaar	20.793.092	19.332.197	16.377.106	12.897.302	10.534.134	9.368.706
Rendement	548.931	526.734	436.260	352.935	304.998	281.369
Schadebetalingen	-2.009.826	-3.481.825	-3.916.064	-2.716.103	-1.470.426	-954.874

Ultimo boekjaar **19.332.197** **16.377.106** **12.897.302** **10.534.134** **9.368.706** **8.695.201**

Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.
------------------------------	-----	-----	-----	-----	--------	--------

Regres afkoop

Aanvang boekjaar	421.363	433.287	522.757	747.626	1.128.677	1.548.986
Regres afkoop Rijk	211	41.871	114.409	195.994	210.708	168.804
Regres afkoop gemeenten	21	33.497	91.528	156.795	168.567	135.043
Rendement	11.692	14.102	18.932	28.262	41.034	53.826

Ultimo boekjaar **433.287** **522.757** **747.626** **1.128.677** **1.548.986** **1.906.659**

Totaal **272.191.699** **298.004.052** **324.316.234** **354.776.181** **389.420.176** **427.282.657**

AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
--	------	------	------	------	------	------

Aanspraak achtervang

FONDSVERMOGEN **272.191.699** **298.004.052** **324.316.234** **354.776.181** **389.420.176** **427.282.657**

VERLIESNIVEAU x 1½	1.034.264	1.160.852	1.426.797	1.764.569	2.263.868	2.779.883
--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Leningen

Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



Röntgenlaan 17, 2719 DX Zoetermeer
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer
Telefoon (079) 368 28 00
Fax (079) 361 07 83
Internet www.nhg.nl
E-mail info@nhg.nl