



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE



Zeker in deze tijd!

Jaarverslag 2012

2

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen  
**Jaarverslag 2012**

## **1. Verslag van de Raad van Commissarissen**

- 1.1 Statutaire positie
- 1.2 Corporate governance
- 1.3 Samenstelling
- 1.4 Auditcommissie
- 1.5 Remuneratiecommissie
- 1.6 Reguliere taken
- 1.7 Externe communicatie
- 1.8 Evaluatie
- 1.9 Vooruitblik 2013

## **2. Verslag van de directie**

- 2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
- 2.2 Resultaten
- 2.3 Risicobeheer
- 2.4 Organisatie
- 2.5 Samenwerking
- 2.6 Communicatie
- 2.7 Vooruitblik 2013

## **3. Jaarrekening 2012**

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

## **4. Overige gegevens**

- 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling
- 4.2 Resultaatverdeling 2012
- 4.3 Gebeurtenissen na balansdatum
- 4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# *Samenwerking*

*“Wij kunnen alleen succesvol  
zijn door goede samenwerking  
met alle partijen die betrokken  
zijn bij de NHG.”*

*Johan Remkes, voorzitter Raad van Commissarissen*

Zeker in deze tijd!



# 1. Verslag van de Raad van Commissarissen

## 1.1 Statutaire positie

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

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

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

6

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

## 1.2 Corporate governance

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

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

## 1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen is als volgt samengesteld.

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



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

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

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

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

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente (her) benoeming	Jaar van mogelijke her- benoeming (H) of aftreden (A)			
			2013	2015	2016	2017
J. Kamminga	27 mei 1999	14 februari 2009	A			
J.W. Remkes	14 februari 2013	14 februari 2013				H
Drs. E.F. Bos	1 februari 2010	1 februari 2013	H			H
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007	1 januari 2011		H		
Mr. F.A.P.M. van Loon	1 januari 2008	1 januari 2012			H	
Dr. P.J.G. Tang	15 mei 2011	15 mei 2011		H		



De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning en een reiskostenvergoeding, overeenkomstig de in 2006 door de toenmalige Minister van VROM goedgekeurde regeling. De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 25 februari 2013 heeft de Raad van Commissarissen besloten de vergoedingsregeling per 1 januari 2013 in overeenstemming te brengen met de per die datum inwerking getreden Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De nieuwe vergoedingsregeling zal overeenkomstig de statuten van de stichting ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen zijn gepubliceerd op de website van de stichting ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)). Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is voldaan aan het onafhankelijkheidsvereiste zoals bedoeld in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

## 1.4 Auditcommissie

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

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

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

In 2012 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

De directie van de stichting was in 2012 bij alle vergaderingen van de Auditcommissie aanwezig.

In 2012 heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, het accountantsverslag en het actuariële onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, de liquiditeitsprognose en de meerjarenbegroting.



Voorts heeft de Auditcommissie in 2012 met de directie gesproken over het informatiebeleid en het beleggingsbeleid.

Zoals gebruikelijk zijn de jaarstukken en de managementletter van de accountant besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting (PwC) en is het actuariële onderzoek besproken in aanwezigheid van de actuaris van de stichting (Ortec Finance).

## 1.5 Remuneratiecommissie

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

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

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Kamminga (lid), met dien verstande dat de heer Remkes per 14 februari 2013 de heer Kamminga ook in deze commissie opvolgt. Mevrouw R.J. Raven, de personeelsfunctionaris binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

In 2012 heeft de Remuneratiecommissie vier keer vergaderd. De Remuneratiecommissie doet in de Raad van Commissarissen verslag van haar vergaderingen. De directie is uitsluitend op uitnodiging bij de vergaderingen aanwezig.

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 26 januari 2012 het door de Remuneratiecommissie opgestelde remuneratiebeleid ten aanzien van de statutaire directie vastgesteld. De Remuneratiecommissie heeft kennis genomen van het besluit van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12 december 2012 de stichting bij ministeriële regeling onder de WNT te brengen.

Bij het opstellen van het remuneratiebeleid is reeds op hoofdlijnen aansluiting gezocht bij de destijds in voorbereiding zijnde wet. Het remuneratiebeleid is per 1 januari 2013 in overeenstemming gebracht met de wet. De Remuneratiecommissie heeft geconstateerd dat de overgangsregeling van de WNT van toepassing is op de beloning van de algemeen directeur. Met de algemeen directeur zijn afspraken gemaakt over een versnelde afbouw van de variabele beloning.

De beloning van de algemeen directeur wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

De Remuneratiecommissie heeft begin 2013 een functioneringsgesprek gevoerd met de algemeen directeur.

## 1.6 Reguliere taken

### 1.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2012 vijf keer vergaderd.

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

De algemeen directeur treedt op als secretaris van de Raad van Commissarissen.

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

Daarnaast heeft in 2012 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg wordt de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en vindt de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats.

### 1.6.2 Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen per kwartaal een managementrapportage, welke wordt besproken in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen. De directie rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen en de resultaten.

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen persberichten en de berichten in de media over de stichting. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie tussentijds per e-mail geïnformeerd.

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

De Raad van Commissarissen hecht eraan nauw betrokken te zijn bij de ontwikkelingen binnen de organisatie. Tegen deze achtergrond heeft de voltallige Raad van Commissarissen op 26 januari 2012 gesproken met de Ondernemingsraad. Daarbij heeft de Ondernemingsraad een presentatie verzorgd over de samenwerking met de directie over de afgelopen drie jaren. De directie was niet aanwezig bij dit gesprek. Afgesproken is dat de Raad van Commissarissen jaarlijks een gesprek met de Ondernemingsraad voert.



In de vergadering van 26 april 2012 heeft de Raad van Commissarissen het verslag 2011 van de Raad van Commissarissen vastgesteld in het bijzijn van de externe accountant (PwC). Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2011 van de directie en de Jaarrekening 2011 goedgekeurd. Bij de Jaarrekening 2011 is door de externe accountant van de stichting een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Voorts is in deze vergadering het Accountantsverslag over 2011 besproken met de externe accountant (PwC). Daarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren. Aansluitend heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering, zoals eens per jaar gebruikelijk, buiten aanwezigheid van de algemeen directeur, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder.

### 1.6.3 Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 26 januari 2012 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur conform de wens van het kabinet per 1 januari 2012 de borgtochtprovisie te verhogen van 0,55% naar 0,70% en per 1 juli 2012 de (tijdelijk verhoogde) NHG-kostengrens te verlagen van € 350.000 naar € 320.000.

In de vergadering van 20 juni 2012 heeft de Raad van Commissarissen de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2012-2017 goedgekeurd.

In de vergadering van 1 oktober 2012 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2013 vooralsnog tijdelijk te verhogen van 0,70% naar 0,85%. Daarbij is afgeweken van het advies van Ortec Finance (0,70%). De reden hiervan is de blijvende onzekerheid over de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, mede tegen de achtergrond van de door het Rijk per 1 januari 2013 aangekondigde wijzigingen ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek alsmede de door het Rijk aangescherpte regelgeving voor hypothecaire leningen. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 1 oktober 2012 goedkeuring verleend aan de besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving per 1 januari 2013. Het betreft op hoofdlijnen:

- ▶ het in overeenstemming brengen van de regelgeving met de door het Rijk bij ministeriële regeling vastgelegde acceptatiecriteria voor hypotheekleningen:
  - ▷ annuïtair lenen voor starters; met een overgangsregeling voor doorstromers;
  - ▷ verlaging maximale lening van 108% naar 105% van de woningwaarde;
  - ▷ financiering woningverbetering tot maximaal de getaxeerde waarde na verbouwing;

- ▶ de jaarlijkse actualisering van de financieringslastpercentages, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- ▶ een aantal wijzigingen in de regelgeving in het kader van het in samenwerking met de geldgevers intensiveren van het intensief beheer met het oog op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen (woningbehoud) dan wel het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop zo veel mogelijk beperken van de omvang van het verlies;
- ▶ een aantal wijzigingen van technische en redactionele aard gericht op verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk.

Deze besluiten hebben de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

In de vergadering van 10 december 2012 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2013-2018. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

#### 1.6.4 Advisering aan de directie

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2012 de actuele ontwikkelingen waarmee de stichting wordt geconfronteerd nauwlettend gevolgd en de directie hierover gevraagd en ongevraagd met advies terzijde gestaan. Uiteraard stonden in 2012 de ontwikkelingen op de woningmarkt en het veranderende beleid van de overheid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit centraal.

In dit kader hebben de Raad van Commissarissen en de directie zich gezamenlijk beraden over de betekenis hiervan voor de strategie van de stichting voor zowel de korte als de lange termijn. Centraal daarin staat de vraag op welke wijze de stichting voor alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen van meerwaarde kan blijven in een sterk veranderende omgeving. Een belangrijke uitdaging daarbij is het ook onder conjunctureel ongunstige omstandigheden, mogelijk maken voor eigenaren-bewoners hun eigen woning te behouden en het realiseren van een klimaat waarin het eigenwoningbezit toegankelijk blijft voor met name huishoudens met lagere inkomens. Een en ander met als randvoorwaarde van een voor alle betrokken partijen beheersbaar risico.



Dit heeft onder meer geleid tot het besluit, in nauwe samenwerking met de geldgevers, het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen danwel het zo veel mogelijk beperken van verliezen te intensiveren. In dit verband is de regelgeving per 1 januari 2013 op een aantal punten zodanig aangepast dat scherper kan worden gestuurd op de processen in het kader van het intensief beheer ten aanzien van leningen met NHG bij zowel de geldgevers als de stichting.

Voorts is in overleg met de stakeholders van de stichting gesproken over de wijze waarop NHG kan worden geherpositioneerd in de context van veranderende opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit. Daarbij wordt gedacht aan een instrument dat zich primair richt op specifieke doelgroepen (starters) en aandachtsgebieden (woningverbetering; energiebesparing) van het woonbeleid. Daarbij zou de stichting haar vizier vooral kunnen richten op die situaties waarin de financiering zonder borgstelling niet mogelijk is of slechts onder ongunstige omstandigheden. De Raad van Commissarissen zal bij het in 2013 door de directie verder uitwerken van de strategie nauw betrokken blijven en de directie hierbij met advies terzijde staan.

In 2012 heeft ongeveer 87% van de kopers binnen de NHG-kostengrens de aankoop van hun woning gefinancierd met NHG. Daarmee is de stichting tegemoet gekomen aan de toegenomen behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan meer zekerheden. Hiermee heeft de stichting in een stagnerende koopwoningmarkt voor individuele kopers drempelverlagend gewerkt. De Raad van Commissarissen is van mening dat NHG ook in 2012 hiermee haar meerwaarde heeft aangetoond.

Het aantal verkopen met verlies is in 2012 conform verwachting sterk gestegen. Met het kunnen overnemen van de restschuld van de desbetreffende huishoudens heeft de stichting een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol gespeeld. Hiermee is voorkomen dat deze huishoudens in een uitzichtloze schuldpositie zouden zijn geraakt en onvermijdelijk direct dan wel indirect een beroep op algemene middelen hadden moeten doen.

De toename van de uitgekeerde verliezen is in 2012 wederom ruimschoots gecompenseerd door de inkomsten in verband met nieuwe garanties. Hierdoor is het garantievermogen op peil gebleven. De Raad van Commissarissen is van mening dat hiermee sprake is van een gedegen institutioneel vangnet voor de financiële risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de wens van het Rijk dat sprake is van een risicovergoeding ten behoeve van een reservering op de Rijksbegroting ter dekking van het risico van de achtervangfunctie van het Rijk. Afsproken is dat de algemeen directeur met het Rijk in overleg zal treden teneinde afspraken te maken over de wijze waarop dit kan worden gerealiseerd.



De Raad van Commissarissen heeft met teleurstelling ervan kennis genomen dat het Rijk bij ministeriële regeling heeft besloten het opdrachtgeverschap ten aanzien van de totstandkoming van het jaarlijkse advies van het Nibud inzake de financieringslasttabellen over te nemen van de stichting.

Tegen de achtergrond van de doelstellingen van de stichting had de Raad van Commissarissen graag gezien dat het kabinet het voorstel van de stichting een uitzondering op de nieuwe hypotheekregels te realiseren voor leningen met NHG, met name ten aanzien van starters en voor woningverbetering, zou hebben overgenomen. Het kabinet heeft helaas besloten hiervan af te zien.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de mede door de pensioenuitvoeringsorganisaties geïnitieerde gedachten over de totstandkoming van een Nationale Hypotheekinstelling en zal de verdere ontwikkelingen hiervan nauwlettend volgen.

## 1.7 Externe communicatie

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

De heer Kamminga is opgetreden als delegatieleider van de in 2012 door de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program (APEP) georganiseerde studiereis naar Madrid en Barcelona. Hieraan hebben, zoals gebruikelijk voor eigen rekening, deelgenomen vertegenwoordigers van bij de woning- en hypotheekmarkt betrokken partijen.

De heer Van der Heijden heeft in 2012 deelgenomen aan de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met de NVB.

## 1.8 Evaluatie

Zoals gebruikelijk in het kader van de corporate governance, heeft de Raad van Commissarissen in zijn laatste vergadering van het jaar op 10 december 2012 de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede zijn eigen functioneren geëvalueerd.



De stagnerende economie, het dalende consumentenvertrouwen, de oplopende werkloosheid en de voortgaande prijsdaling van koopwoningen maakten 2012 tot een spannend jaar.

Voor een goed functioneren van de Raad van Commissarissen is adequate en snelle informatieverstrekking essentieel. De vergaderingen van de Raad worden zorgvuldig voorbereid en de vergaderstukken zijn van goede kwaliteit. De algemeen directeur draagt er zorg voor dat alle relevante ontwikkelingen ook buiten de vergadering om aan de leden van de Raad van Commissarissen worden gemeld. In bredere zin ontvangen de leden van de Raad van Commissarissen op alle werkdagen actuele publicaties over de koopwoningmarkt. De leden van de Raad van Commissarissen voelen zich hierdoor nauw betrokken bij alle relevante ontwikkelingen.

De vergaderingen vinden plaats in een open sfeer waarin een kritisch debat niet wordt geschuwd. Er is een goede zakelijke relatie, zowel met de algemeen directeur als onderling. In het kader van een eerder afgesproken scholingsprogramma voor de Raad van Commissarissen met als doel het onderhouden en verbreden van kennis heeft prof. dr. J.A. van Manen een interactief programma verzorgd inzake corporate governance. Voorts heeft de Raad van Commissarissen tijdens een op haar initiatief georganiseerd diner-pensant gesproken met een aantal deskundigen op de woning- en hypotheekmarkt, alsmede met de belangrijkste stakeholders. De Raad van Commissarissen heeft haar rol als werkgever van de directie met de instelling van de Remuneratiecommissie beter en meer structureel vormgegeven.

Tijdens een gesprek met de Ondernemingsraad heeft de Raad van Commissarissen middels een presentatie kennis genomen van haar werkzaamheden en bevindingen van de afgelopen drie jaar. De directie was hierbij niet aanwezig. Afgesproken is om elk jaar een gesprek met de Ondernemingsraad te voeren. Zowel de leden van de Remuneratiecommissie als de Auditcommissie hebben meer contact met personen uit de organisatie. Dit versterkt bij de Raad van Commissarissen het beeld van de kwaliteit en betrokkenheid van sleutelfiguren binnen de organisatie.



## 1.9 Vooruitblik 2013

Gedurende 2012 hebben twee onderwerpen de agenda van de Raad van Commissarissen gedomineerd: een heroriëntatie op de strategie en het intensief beheer. Daarnaast is de Raad van Commissarissen geconfronteerd met soms onverwachte wijzigingen in het overheidsbeleid alsmede afbrokkelende regelgeving. De Raad van Commissarissen deelt de zorg van de directie over de gevolgen die deze wijzigingen kunnen hebben voor de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie in de markt, alsmede het risicoprofiel van de stichting.

Tegen deze achtergrond zal ook in 2013 de Raad van Commissarissen nauw betrokken zijn bij de door de directie verder uit te werken strategie en de directie hierbij met advies terzijde staan. Mede in het licht van de veranderingen in de markt en wijzigende inzichten bij de overheid heeft de Raad van Commissarissen zich voorgenomen om ook in 2013 extra aandacht te geven aan het risicoprofiel van de stichting.

De Raad van Commissarissen dankt de directie en de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2012 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 22 april 2013

Namens de Raad van Commissarissen,

*Origineel getekend door J.W. Remkes, voorzitter*



# Meerwaarde

*“We hebben meer dan ooit  
onze meerwaarde kunnen  
aantonen door onzekerheid  
bij huizenkopers en –bezitters  
weg te nemen.”*

*Karel Schiffer, algemeen directeur NHG*

Zeker in deze tijd!



## 2. Verslag van de directie

### *2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*

#### **2.1.1 Oprichting**

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

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

Het boekjaar 2012 is het achttiende operationele jaar van de NHG.

#### **2.1.2 Bestuurlijke organisatie**

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers is sprake van privaatrechtelijke achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten.

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

De Raad van State heeft op 12 november 1998 in een uitspraak in het kader van een geschil tussen de stichting en een aanvrager van NHG, de stichting jegens aanvragers van NHG aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De processen in deze zijn daarom ingericht conform de eisen die hieraan in het kader van het bestuursrecht worden gesteld.

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

### 2.1.3 Achtervangfunctie

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

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

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

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

De stichting beschikt over een Aaa-rating van Moody's en een AAA-rating van Fitch.

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



## 2.1.5 Doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting luidt als volgt.

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

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

*In dit verband richt de stichting zich primair op:*

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

De NHG is primair een instrument ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument (micro) als onderdeel van het woonbeleid van de overheid. Maar bij onverhoopt ongunstige conjuncturele omstandigheden kan de NHG tevens als marktstabiliserend instrument een belangrijke bijdrage leveren aan de continuïteit van de hypotheekmarkt (meso) en in het verlengde hiervan aan de nationale financiële stabiliteit (macro).

De statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van de stichting. Deze bijzondere positie van de stichting tussen markt en overheid stelt de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, in staat adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

## 2.1.6 Het overheidsbeleid in relatie tot de stichting

Het kabinet heeft eind 2012 duidelijkheid verschaft over het woonbeleid van de overheid, waaronder het beleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Centraal daarin staan de maatregelen gericht op het beperken van de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit. Enerzijds door middel van een beperking van de fiscale voordelen, anderzijds door middel van een aanscherping van de hypotheekvoorwaarden. Daarnaast is besloten dat de vaststelling van de jaarlijks door het Nibud op te stellen financieringslasttabellen niet langer door de stichting maar door de overheid worden vastgesteld.

De stichting is betrokken geweest bij de totstandkoming van de nieuwe regelgeving. De voorstellen van de stichting op onderdelen te kiezen voor uitzonderingen voor leningen met NHG, met name voor starters en voor de financiering van woningverbetering en energiebesparing, zijn helaas niet gehonoreerd.

De stichting heeft het nieuwe beleid per 1 januari 2013 onverkort geïmplementeerd in de NHG-regelgeving.

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

Ook is in het kader van het nieuwe woonbeleid besloten onder meer voor eigen woningen tot een tijdelijke verlaging van de BTW op woningverbetering en energiebesparing en de totstandkoming van een fonds voor energiebesparing. De verwachting is dat dit zal leiden tot een toename van de investeringen in woningverbetering en energiebesparing en dus ook van het aantal leningen met NHG in verband met woningverbetering.

In 2012 is een discussie ontstaan over de mogelijke rol van de pensioenuitvoerders bij het optimaliseren van de financieringsmogelijkheden van het eigenwoningbezit. Daarbij wordt gedacht aan het institutioneel (Nationale Hypotheekinstelling) securitiseren van leningen met NHG, ten einde de funding door geldgevers te optimaliseren. Uitgangspunt daarbij is dat de desbetreffende NHG-leningen volledig overheidsgegarandeerd zijn. Dat is thans niet het geval vanwege enerzijds de annuïtaire afloop van de borgstelling en anderzijds het operationele risico voor geldgevers dat verliesdeclaraties kunnen worden afgewezen. In dit verband wordt gedacht aan het omzetten van NHG-leningen in volledig overheidsgegarandeerde leningen. De Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Minister van Financiën hebben eind 2012 besloten een verkenning te laten plaatsvinden naar het draagvlak hiervoor en de technische mogelijkheden hiertoe. De stichting is hier uiteraard nauw bij betrokken.



In het kader van het Rijksgarantiebeleid van de overheid hecht de overheid eraan dat bij rijksgaranties, waaronder contragaranties in de vorm van een achtervangfunctie, sprake is van een risicovergoeding ten behoeve van een reservering op de Rijksbegroting ter dekking van het risico van het Rijk. De stichting is in overleg met het Rijk over de wijze waarop dit kan worden gerealiseerd.

### 2.1.7 Strategie

De strategie van de stichting is erop gericht de statutair bepaalde doelstellingen met inachtneming van het actuele overheidsbeleid te realiseren. Centraal daarin staat het optimaliseren van financieringsmogelijkheden van huishoudens die zonder NHG niet of uitsluitend tegen ongunstige voorwaarden de aankoop en/of verbetering van hun woning kunnen financieren. Met als uitgangspunt een voordelige, veilige en verantwoorde lening.

De stichting staat onder grote invloed van de onzekerheden over de ontwikkeling van de economie. Vanwege een toenemende behoefte aan zekerheden bij zowel de geldgevers als bij de woonconsumenten is het aantal huishoudens dat voor de financiering van de eigen woning gebruik maakt van NHG in de afgelopen jaren spectaculair gegroeid.

Maar ook het aantal eigenaren-bewoners dat genoodzaakt is vanwege een gedwongen verkoop met verlies een beroep te doen op het vangnet van NHG is verder toegenomen.

Hiermee toont de stichting weliswaar meer dan ooit haar meerwaarde aan, maar tegelijkertijd zal de stichting zich moeten heroriënteren op een voor de stichting veranderende omgeving. Uitgangspunt daarbij is het ook in die veranderende omgeving meerwaarde kunnen blijven leveren voor het woonbeleid van de overheid en de daarbij betrokken en belanghebbende marktpartijen.

Met het oog op de continuïteit van de stichting is het bewaken van het achtervangrisico van de overheid een belangrijk onderdeel van de strategie. Een en ander mede tegen de achtergrond van de toenemende zorg van het Rijk over de ontwikkeling van de omvang van de garantieverplichtingen van het Rijk en in het bijzonder die van de stichting. Tegen deze achtergrond



streeft de stichting ernaar voor de toekomst een balans te vinden tussen enerzijds een blijvende meerwaarde van NHG voor het woonbeleid en anderzijds een beperking van de risico's hiervan in het kader van de achtervang voor de overheid. In dat kader worden modellen uitgewerkt waarin NHG wordt omgezet van een generiek instrument naar een specifiek instrument, gericht op specifieke doelgroepen.

Belangrijk element binnen de actuele strategie is het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de omvang van het verlies. Enerzijds vanuit overwegingen van de zorgplicht jegens de desbetreffende eigenaren-bewoners, anderzijds met het oog op het beperken van de risico's voor de stichting en de achtervang van de overheid.

In dit verband heeft de stichting haar beleid in de loop van 2012 verder aangescherpt. Daarbij wordt bij dreigende gedwongen verkoop in samenwerking met de geldgevers op dossierniveau bezien of er mogelijkheden zijn de woning in eigendom te behouden. Indien blijkt dat een verkoop niet kan worden voorkomen, wordt gezamenlijk gestuurd op onderhandse verkoop in plaats van gedwongen verkoop via de veiling teneinde het verlies zo veel mogelijk te beperken.

De kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers alsmede de efficiëntie van de uitvoeringspraktijk van de NHG zijn van doorslaggevende betekenis voor de resultaten en het maatschappelijk rendement van de stichting. In de borgstellingsconstructie ligt immers besloten dat de voordelen van de borgstelling voor de geldgevers bepalend zijn voor de omvang van het profijt van de NHG voor de consument.

Operational excellence, waaronder het in control zijn van de processen, staat daarom centraal in de strategie van de stichting. Hieronder wordt tevens verstaan het zodanig inrichten van de processen dat oneigenlijke verliezen worden voorkomen. Onderdeel hiervan zijn de controles die worden uitgevoerd bij gedwongen verkopen gerelateerd aan relatiebeëindiging. Daarbij dient te worden aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van een beëindiging van de relatie en vinden controles op samenwonen plaats. Voorts vindt een inkomens- en vermogenstoets plaats teneinde te bezien of de verkoop noodzakelijk is. Indien men in voorkomende gevallen toch kiest voor een niet noodzakelijke verkoop vervalt het recht op kwijtschelding van de restschuld.



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

Samenvattend richt de strategie van de stichting zich erop dat de NHG met een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak, blijvend een impactvol onderdeel uitmaakt van het woonbeleid van de overheid, in het bijzonder gericht op de bevordering van het eigenwoningbezit en met name voor huishoudens met lagere inkomens. Daarbij richt de stichting zich primair op het wegnemen van belemmeringen voor een vrije keuze tussen huren en kopen en het ondersteunen van huishoudens bij het kwaliteitsbeheer en het behoud van de eigen woning.

## 2.2 Resultaten

### 2.2.1 NHG

#### *Inleiding*

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

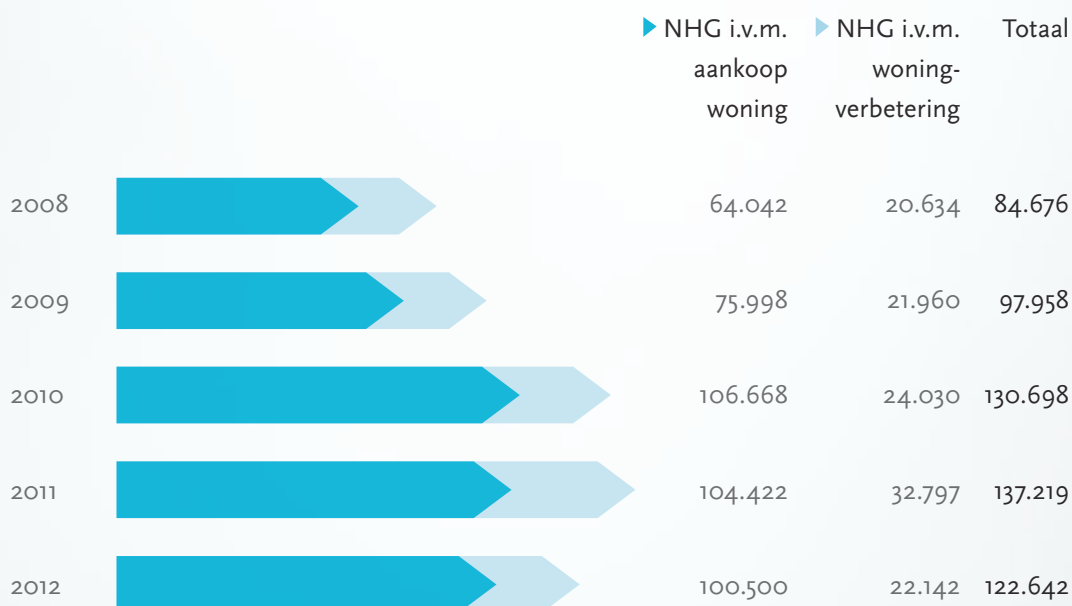
#### *Totale volume*

In 2012 heeft de stichting in totaal 122.642 (2011: 137.219) nieuwe leningen met NHG geregistreerd. Dat is een daling van 11% ten opzichte van 2011.

In de Liquiditeitsprognose 2012-2017 is voor 2012 uitgegaan van in totaal 100.000 hypotheekgaranties. Ondanks de daling van het totaal aantal NHG's ten opzichte van 2011 is het resultaat in 2012 dus boven verwachting.

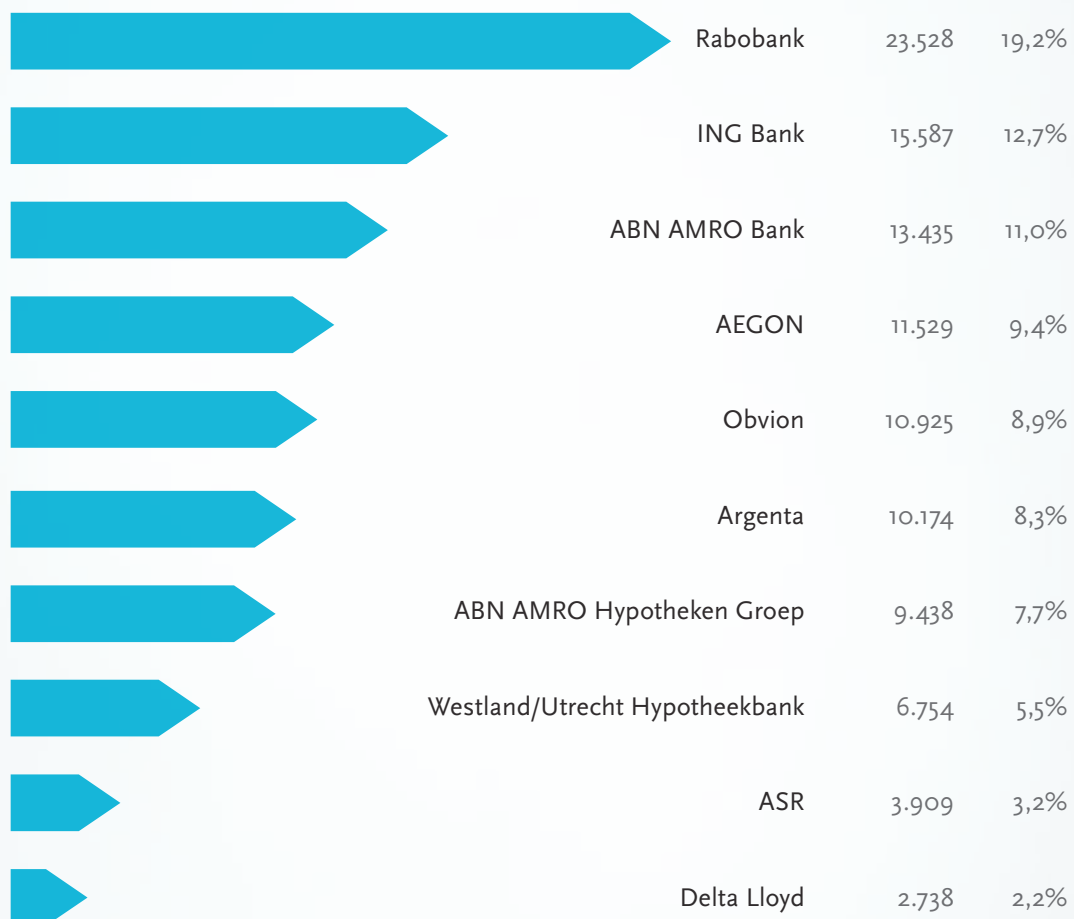
#### *Ontwikkeling aantal leningen met NHG*

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



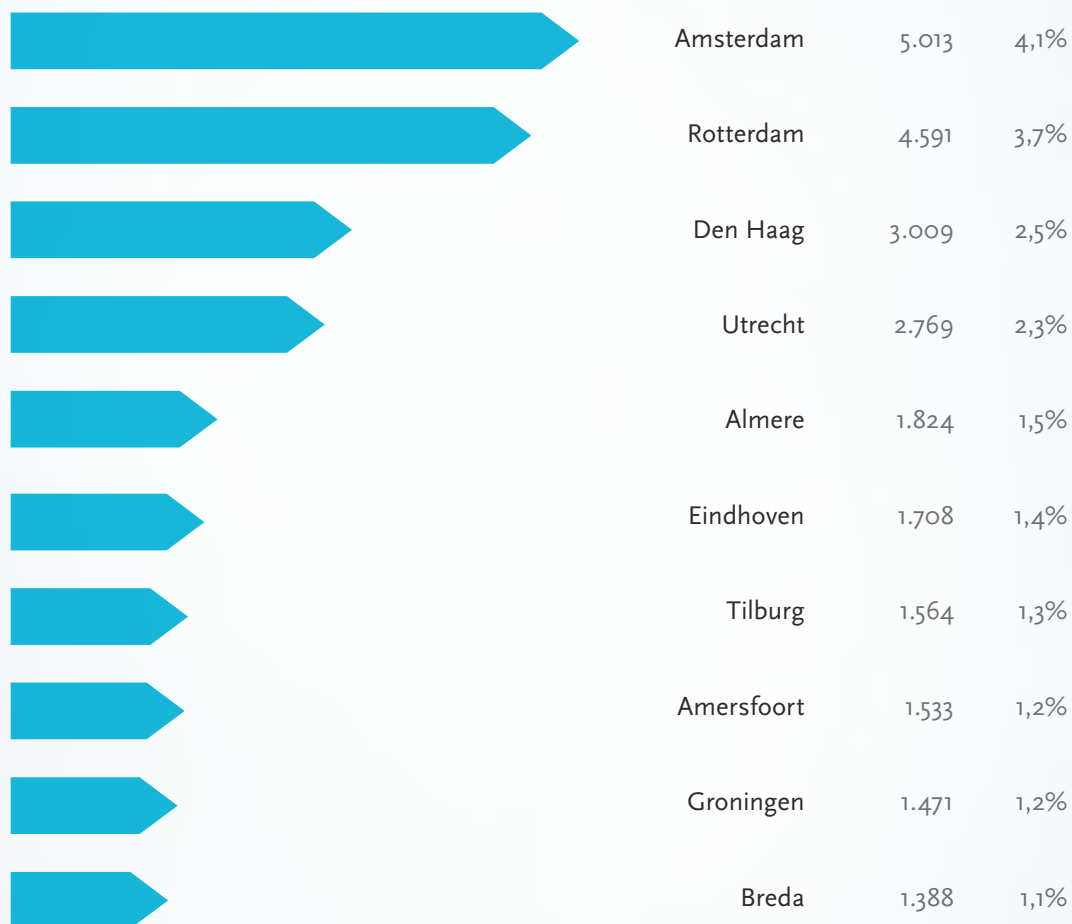
### Top 10 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's

Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2012 ongeveer 88% van alle leningen met NHG zijn verstrekt door 10 geldgevers. Van alle geldgevers heeft in 2012 Rabobank de meeste leningen met NHG verstrekt.



### Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's

Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2012 in de vier grote steden de meeste leningen met NHG zijn verstrekt.

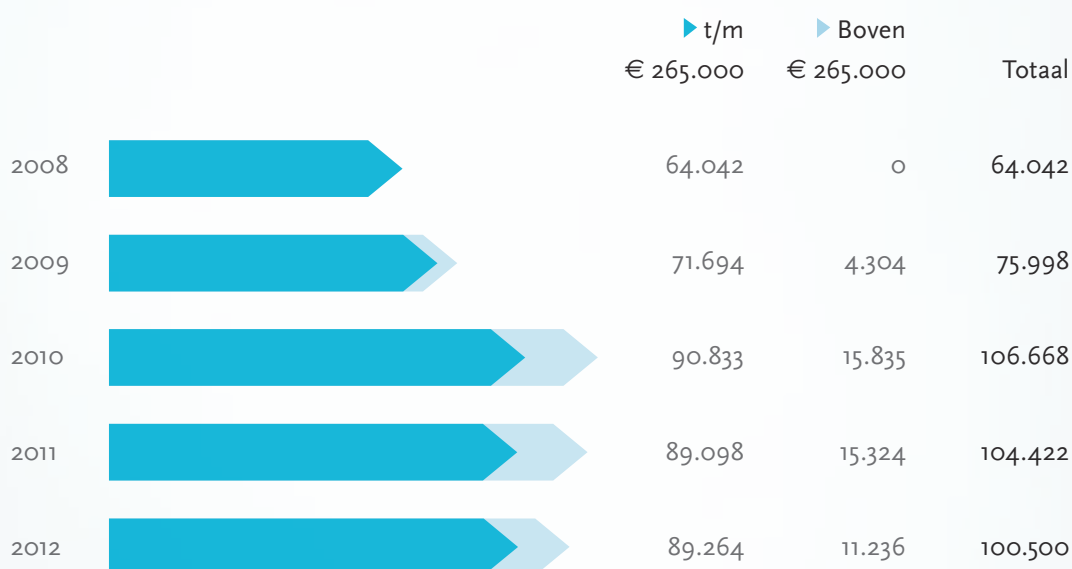


## Aankoop van woningen

In 2012 heeft de stichting 100.500 (2011: 104.422) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd.

### Ontwikkeling NHG in verband met aankoop woning

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



Uit deze grafiek blijkt dat in het reguliere segment tot € 265.000, ondanks een stagnerende koopwoningmarkt in 2012 zelfs iets meer nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning zijn verstrekt dan in 2011. Achtergrond hiervan is dat naar verhouding meer huishoudens de aankoop van hun woning financieren met NHG. Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster wordt thans ruim 90% van de woningen gefinancierd met NHG terwijl dat voor de kredietcrisis doorgaans circa 60% was. Hiermee wordt bevestigd dat kopers onder ongunstige economische omstandigheden meer behoefte hebben aan extra zekerheden. Daarmee heeft NHG een marktstabiliserend effect waarmee een verdere stagnatie van de koopwoningmarkt is voorkomen.

Voor nieuwbouwwoningen is geen vergelijking mogelijk, vanwege het ontbreken van een betrouwbare bron voor het vaststellen van het aantal transacties.

Voorts blijkt uit deze grafiek dat het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een woning in het segment vanaf € 265.000 met 27% is gedaald van 15.324 in 2011 naar 11.236 in 2012. Hiervan hadden 9.299 (2011: 11.759) leningen betrekking op bestaande woningen en 1.937 (2011: 3.565) leningen op nieuwbouwwoningen. Deze daling mag worden toegerekend aan de verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2012.

Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2012 in het segment vanaf € 265.000 ongeveer 60% (2011: 50%) van de verkochte bestaande woningen gefinancierd met NHG.

Op basis hiervan mag worden gesteld dat de NHG ook in het segment vanaf € 265.000 heeft voorzien in een onder invloed van de kredietcrisis toenemende behoefte aan meer zekerheden bij zowel geldgevers als geldnemers.

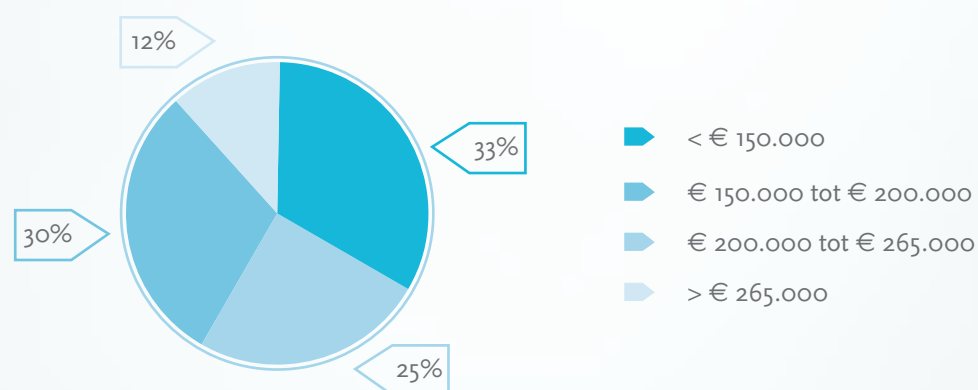
De som van de in 2012 gewaarborgde leningen in verband met de aankoop van woningen bedroeg € 17,8 miljard (2011: € 19,5 miljard).

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 118.793.269 (2011: € 106.184.693) aan borgtochtprovisie ontvangen. Deze stijging ten opzichte van 2011 laat zich grotendeels verklaren door de verhoging van de borgtochtprovisie per 1 januari 2012 van 0,55% naar 0,70%.

Ten aanzien van NHG voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2012 € 176.341 (2011: € 185.035).

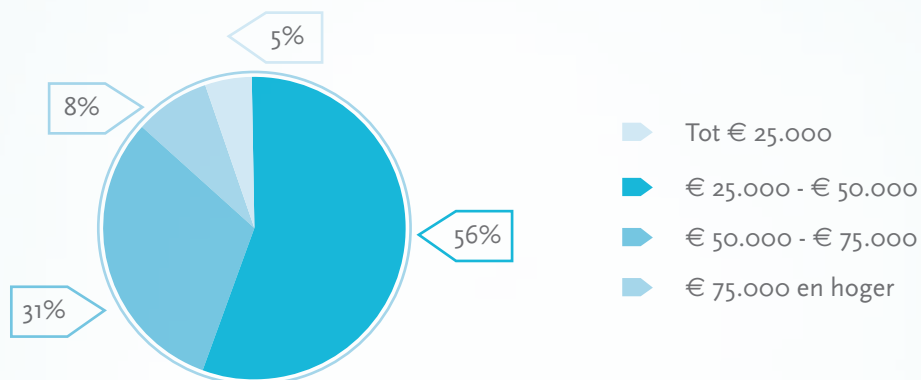
### Verdeling verstrekte NHG's naar leningbedrag

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



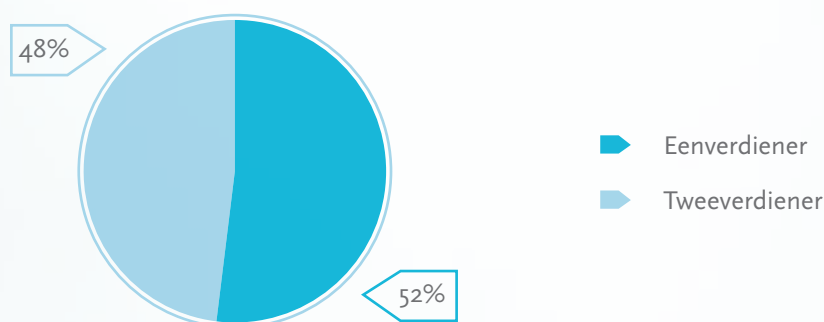
### Verdeling naar gezamenlijk inkomen

De huishoudens die in 2012 de aankoop van hun woning hebben gefinancierd met NHG hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 49.094 (2011: € 47.728). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar gezamenlijk inkomen weergegeven.



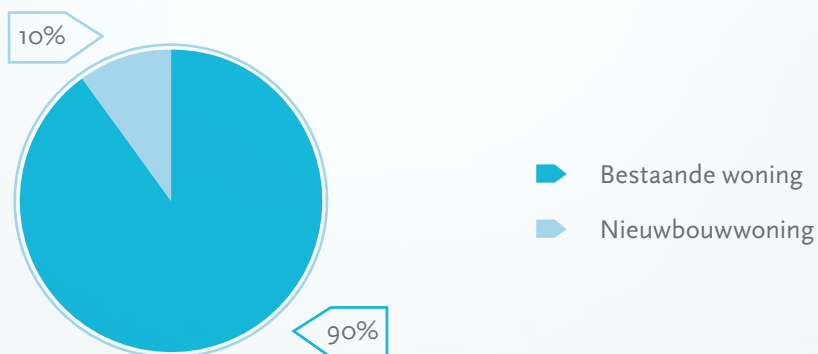
### Verdeling naar type verdiener

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



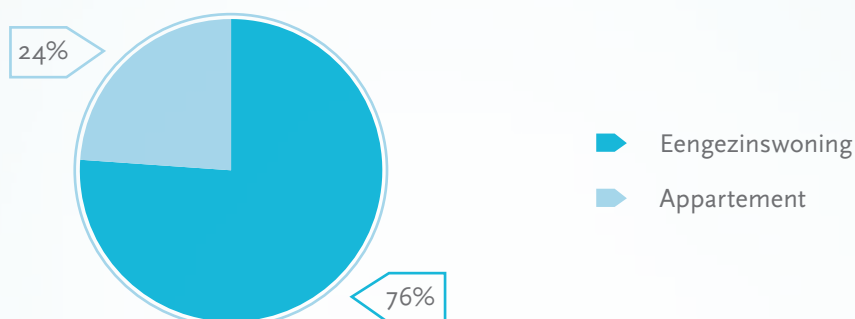
In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de leningen met NHG naar de verschillende woningtypen weergegeven.

### Verdeling naar bouw woning



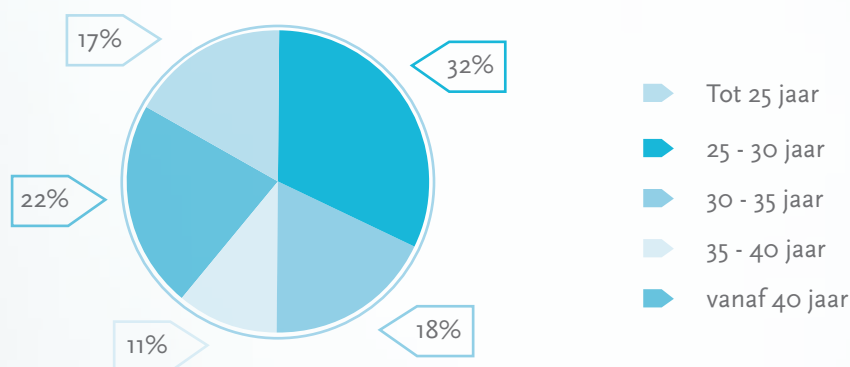


### Verdeling naar type woning



### Verdeling naar leeftijdscategorieën

De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 33 jaar (2011: 33 jaar). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leeftijd van de kopers weergegeven.



### Woningverbetering

In 2012 heeft de stichting 22.142 (2011: 32.797) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen geregistreerd. Dit is 32% minder dan in 2011.






Deze forse daling kan onder meer worden verklaard door de per 1 augustus 2011 aangescherpte hypotheekvoorwaarden voor de financiering van woningverbetering en energiebesparende voorzieningen in de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Vanaf genoemde datum kunnen investeringen in woningverbetering niet meer volledig maar slechts tot maximaal de hieruit voortvloeiende waardevermeerdering worden meegefinancierd. Vanwege de hiertoe benodigde inbreng van eigen geld is een deel van de eigenaren-bewoners genoodzaakt af te zien van investeringen in woningverbetering.

Daarnaast kan de daling worden verklaard door de per 1 oktober 2011 beëindiging van de tijdelijke verlaging van de BTW voor arbeidsloon bij woningverbetering.



### Ontwikkeling NHG in verband met woningverbetering

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

		▶ t/m € 265.000	▶ boven € 265.000	Totaal
2008		20.634	0	20.634
2009		20.863	1.097	21.960
2010		23.805	225	24.030
2011		32.792	5	32.797
2012		22.142	0	22.142

De som van de in 2012 gewaarborgde leningen bedroeg € 3,7 miljard (2011: € 5,5 miljard). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 24.733.117 (2011: € 30.366.045) aan borgtochtprovisie ontvangen.

In 8% (2011: 9%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 92% (2011: 91%) van de gevallen van een volledige herfinanciering. Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met NHG door de lagere rentelasten doorgaans per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met NHG.

Ten aanzien van NHG in verband met woningverbetering bedroeg de gemiddelde lening in 2012 € 168.930 (2011: € 168.144). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 46.908 (2011: € 53.922). De gemiddelde leeftijd van alle eigenaren-bewoners is 42 jaar (2011: 40 jaar). In 91% (2011: 92%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 9% (2011: 8%) van de gevallen van een appartement.

Het ondanks de afname nog steeds grote aantal NHG's in verband met de financiering van woningverbetering bevestigt dat deze garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is sprake van een additioneel beleidsinstrument ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van het particuliere eigenwoningbezit.

## 2.2.2 Aanspraken op de borgstelling

### *Ontwikkeling aanspraken*

In 2012 heeft de stichting in totaal 3.576 (2011: 2.021) verliesdeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van een woning gefinancierd met NHG. Dat is 77% meer dan in 2011.

Van de 3.576 (2011: 2.021) in 2012 ontvangen verliesdeclaraties, zijn bij de afsluiting van het boekjaar door de stichting 3.067 (2011: 1.818) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn vooralsnog 375 (2011: 203) verliesdeclaraties afgewezen, waaronder een aantal afwijzingen vanwege een onvolledige verliesdeclaratie welke na eventuele aanvulling van de benodigde documenten mogelijk alsnog kunnen worden gehonoreerd. Bij de afsluiting van het boekjaar waren nog 134 verliesdeclaraties in behandeling.

Weliswaar is in 2012 opnieuw sprake van een forse toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies, maar tegen de achtergrond van de kredietcrisis en het totale volume aan actieve hypotheekgaranties is de totale omvang hiervan relatief goed beheersbaar. Dit mag mede worden toegerekend aan het door de stichting in de afgelopen jaren gevoerde beleid gericht op het verantwoord financieren van het eigenwoningbezit door consumenten. Dit bevestigt de betekenis van de NHG als referentiepunt voor het verantwoord financieren van het eigenwoningbezit. Voorts heeft de stichting in 2012 meer dan ooit haar betekenis aangetoond als vangnet voor het opvangen van verliezen als gevolg van gedwongen verkopen voor zowel geldgevers als geldnemers. Dit sterkt de stichting erin vast te houden aan haar uitgangspunten ten aanzien van het veilig en verantwoord financieren van het eigenwoningbezit.

De stichting heeft in verband met de in 2012 ingediende verliesdeclaraties in totaal een bedrag van € 105.269.996 (2011: € 60.677.449) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 80% meer dan in 2011.

Het in 2012 uitbetaalde bedrag in verband met verliesdeclaraties is lager dan verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2012-2017 (€ 111.721.923), met dien verstande dat nog sprake is 134 te behandelen verliesdeclaraties met een gedeclareerd bedrag van in totaal € 6.724.469 en dat een aantal afgewezen declaraties na completering alsnog in behandeling kunnen worden genomen.






Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie is € 34.323 (2011: € 33.376). Dat is 3% meer dan in 2011. Dat deze stijging lager is dan de negatieve prijsontwikkeling van woningen in 2012 (6%) is een resultaat van het beleid gericht op het zo veel mogelijk beperken van de verliezen, waaronder het terugdringen van executoriale verkopen via de veiling.



Onttrekkingen in verband met verliesdeclaraties worden in de jaarrekening verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. In 2012 is € 115.348.230 (2011: € 66.475.327) aan verliesbetalingen verantwoord, waarbij een bedrag van € 25.532.760 betrekking heeft op de nog te ontvangen verliesdeclaraties in 2013 in verband met gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2012 of eerdere jaren.

### *Ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties*

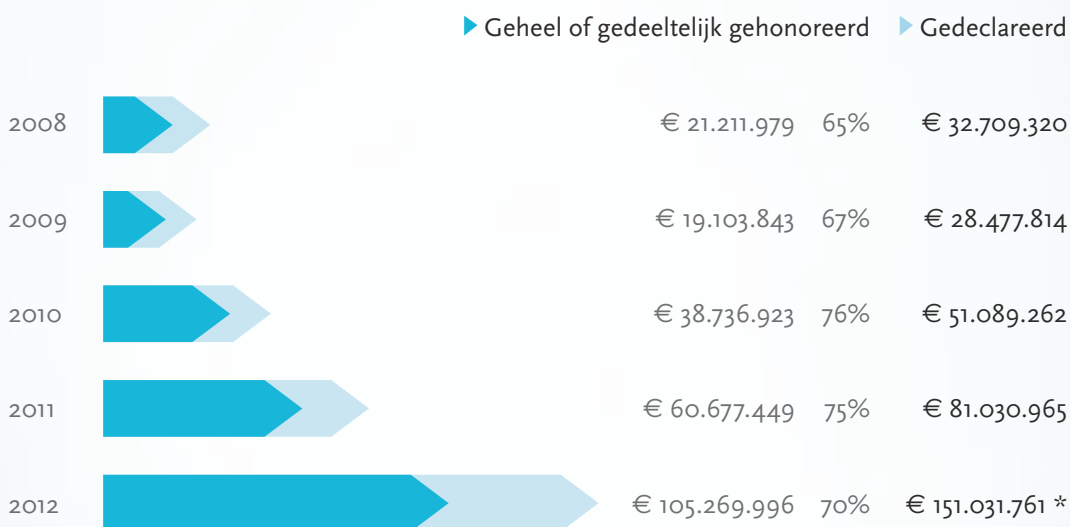
In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.

		▶ Gehonoreerd	▶ Afgewezen	Declaraties
2008		766 (83%)	155 (17%)	921
2009		651 (86%)	102 (14%)	753
2010		1.220 (91%)	115 (9%)	1.335
2011		1.818 (90%)	203 (10%)	2.021
2012		3.067 (86%*)	375 (10%)	3.576

\* Nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar 134 (4%)

### Ontwikkeling van de gedeclareerde bedragen

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



\* Nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar 6.724.469 (4%)

Deze cijfers geven ten onrechte het beeld dat de mate waarin verliesdeclaraties worden gehonoreerd sterk zou zijn afgenomen. De daling is echter onder meer het gevolg van het beleid van de stichting vanaf 1 januari 2012 onvolledige verliesdeclaraties af te wijzen indien de opgevraagde stukken niet binnen twee weken zijn ontvangen. Na completering van de afgewezen verliesdeclaratie kan deze opnieuw in behandeling worden genomen en alsnog leiden tot een betaling. Dit betekent dat een deel van de in 2012 afgewezen verliesdeclaraties in 2013 alsnog tot betaling kan leiden.

Voorts dient te worden bedacht dat de stichting in toenemende mate wordt geconfronteerd met verliesdeclaraties ten aanzien van al langer lopende leningen. Omdat verliesdeclaraties vaak moeten worden gecorrigeerd in verband met de annuïtaire afloop van de borgstelling, zijn de correcties hoger bij langer lopende leningen. Er is immers sprake van een hogere annuïtaire daling.

Voor een zuiver beeld van de mate waarin verliesdeclaraties in 2012 zijn gehonoreerd zij verwezen naar de volgende paragraaf inzake de (netto) payout-ratio.



### *Payout-ratio (netto)*

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

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

Tegen deze achtergrond publiceert de stichting vanaf 2010 ook de netto payout-ratio.

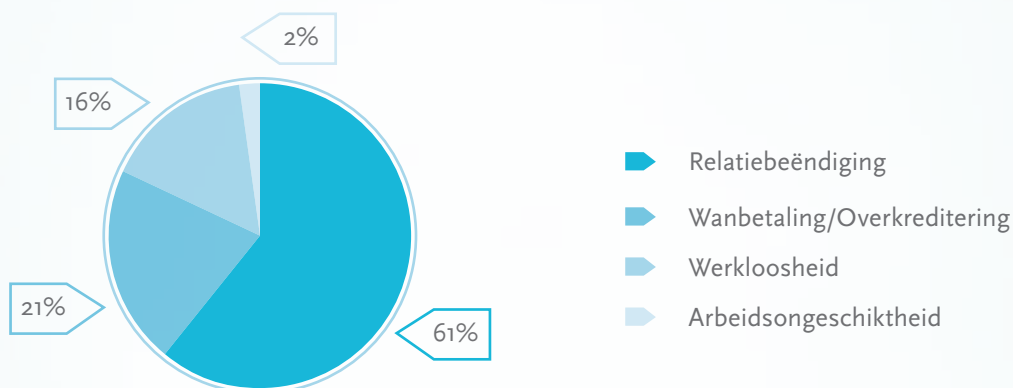
Met in achtneming van het feit dat nog ten aanzien van 4% van de gedeclareerde bedragen een beoordeling door de stichting dient plaats te vinden en het feit dat een aantal afgewezen dossiers alsnog in behandeling zullen worden genomen bedraagt de netto payout-ratio over 2012 thans 93% (2011: 94%).

Het in 2009 geïnitieerde beleid gericht op het hiertoe samen met de geldgevers aanscherpen van zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG door de geldgevers lijkt dus een blijvend positief effect te hebben op de mate waarin verliesdeclaraties worden gehonoreerd. Dit beleid zal derhalve worden gecontinueerd en daar waar mogelijk geïntensiveerd. Daarbij is het streven erop gericht dat de mate waarin de stichting verliesdeclaraties kan honoreren de komende jaren verder zal toenemen.

## Oorzaak aanspraken

### Verdeling naar oorzaak van gedwongen verkoop

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



De gedwongen verkopen met verlies in 2012 werden in 61% (2011: 50%) van de gevallen veroorzaakt door relatiebeëindiging en in 16% (2011: 21%) van de gevallen door werkloosheid. In 21% (2011: 27%) van de gevallen was sprake van wanbetaling en/of overkreditering. In 2% (2011: 2%) van de gevallen was arbeidsongeschiktheid de oorzaak van de gedwongen verkoop.

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

Dat in totaal 77% (2011: 71%) van de gedwongen verkopen is veroorzaakt door relatiebeëindiging en werkloosheid bevestigt dat de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies sterk gerelateerd is aan de kredietcrisis en de hieraan gerelateerde prijzending van woningen. Met name bij een volledige financiering leidt een bij relatiebeëindiging noodzakelijke verkoop vaker tot een verlies.

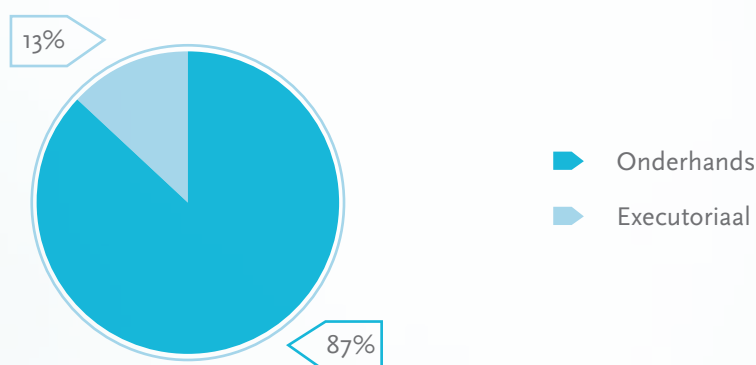


Tegen de achtergrond van de toegenomen werkloosheid valt op dat het aantal gedwongen verkopen met verlies als gevolg van werkloosheid relatief beperkt is gebleven. Hierbij mag worden verondersteld dat het sociale verzekeringsstelsel een belangrijke rol speelt in het voorkomen van onoplosbare betalingsachterstanden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

### *Verkoopwijze bij aanspraken*

#### *Verdeling naar wijze gedwongen verkoop*

In 87% (2011: 75%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een onderhandse verkoop en in 13% (2011: 25%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop.



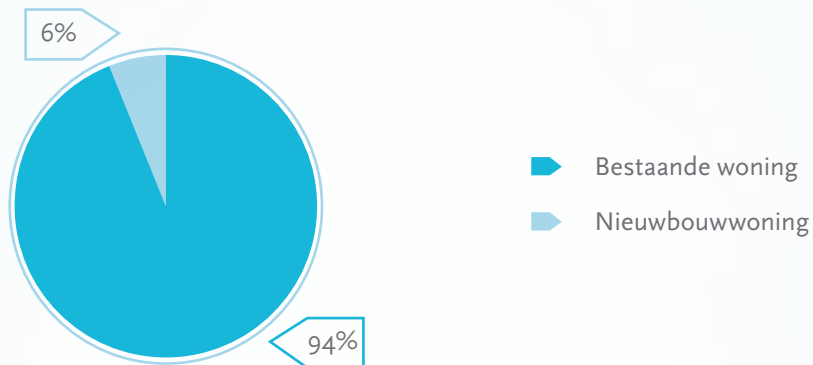
Dat de gedwongen verkoop in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvindt, is een trendbreuk die zich vanaf 2008 heeft ingezet als resultaat van het beleid van de stichting gericht op het bij onvermijdelijke verkoop stimuleren van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop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



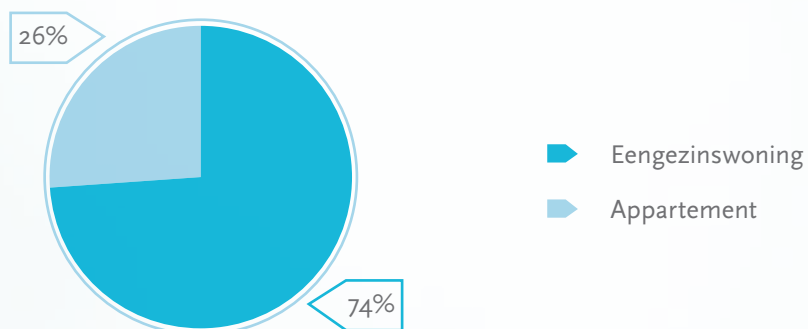
## Woningtype bij aanspraken

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

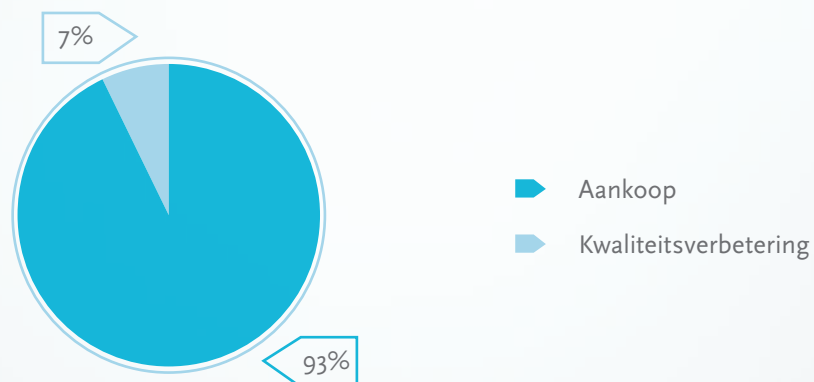
### Verdeling naar bouw woning



### Verdeling naar type woning



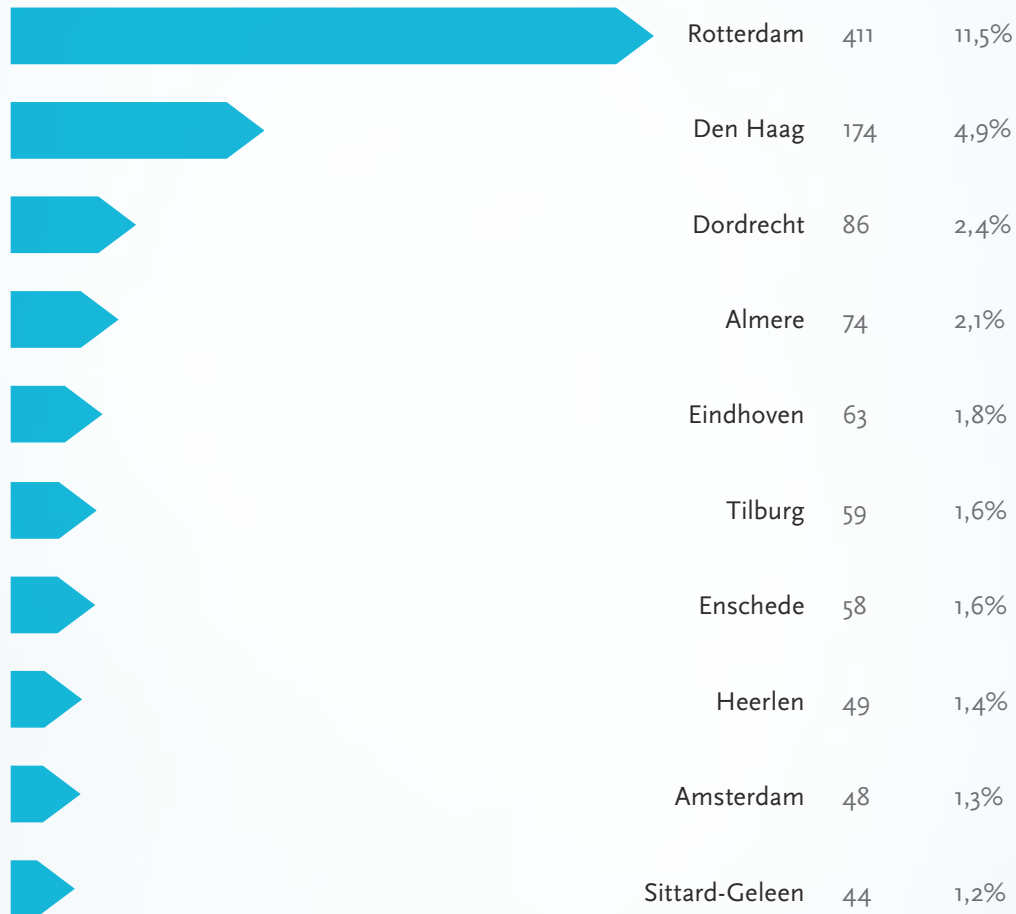
### Verdeling naar soort garantie



## Aanspraken naar gemeente

### Top 10 gemeente naar aantal verliesdeclaraties

In onderstaande grafiek worden de aanspraken weergegeven naar gemeente.



Uit deze grafiek blijkt dat in totaal 11,5% (2011: 13,4%) van de aanspraken betrekking heeft op woningen in de gemeente Rotterdam. Het aandeel in de verliezen is daarmee nog steeds groter dan het aandeel in het aantal lopende hypotheekgaranties (4,2%), maar er is wel sprake van een voortdurende dalende trend. In 2009 was immers nog sprake van een aandeel in de verliezen van 15,4%.

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

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

### 2.2.3 De regresfaciliteit

In 2012 heeft de stichting in 87% (2011: 79%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtgescholden.

Deze verdere toename ten opzichte van 2011 hangt direct samen met het feit dat gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden. Bij executoriale verkoop vindt doorgaans geen kwijtschelding plaats, omdat de debiteur dan niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium.

Voorts is de stijging het gevolg van de toename van het aantal relatiebeëindigingen als oorzaak van de gedwongen verkoop. Relatiebeëindiging valt in beginsel binnen het “te goeder trouw” criterium.

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

### 2.2.4 Beperking oneigenlijke verliezen

#### *Intensief beheer*

Het intensief beheer is een belangrijk onderdeel van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen danwel het beperken van de verliezen.

In 2012 heeft in nauwe samenwerking met de geldgevers een intensivering van het beleid plaatsgevonden. Voorts zijn in 2012 de voorbereidingen getroffen voor de aanscherping van de regelgeving vanaf 1 januari 2013, waarin invulling wordt gegeven aan de eisen die de stichting stelt aan de processen bij de geldgevers en aan de samenwerking met de geldgevers ten aanzien van



het intensief beheer. Centraal hierin staat het in nauwe samenwerking met de geldgevers in een zo vroeg mogelijk stadium signaleren van dreigende gedwongen verkopen en het gezamenlijk sturen op oplossingsrichtingen ter voorkoming danwel beperking van de verliezen.

Onderdeel van het nieuwe beleid, vooralsnog als pilot voor 2013, is het door de stichting aanbieden van concrete oplossingen bij betalingsproblemen of hulp bij de herfinanciering teneinde een gedwongen verkoop te voorkomen, danwel hulp bij de verkoop van de woning teneinde een executoriale verkoop te voorkomen en het verlies zo veel mogelijk te beperken.

Hiermee wordt beoogd de zorgplicht van de stichting en de geldgever jegens de eigenaren-bewoners ook in het proces van het intensief beheer zo optimaal mogelijk vorm te geven. Primair gericht op het behoud van de eigen woning, maar wanneer verkoop onvermijdelijk is met een zo laag mogelijke restschuld.

Deze pilot heeft de goedkeuring verkregen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Daarbij is afgesproken de resultaten hiervan eind 2013 te evalueren en op basis van de uitkomsten hiervan te bezien of en in hoeverre deze aanpak vanaf 2014 wordt gecontinueerd.

Op onderdelen worden de eerste resultaten van het nieuwe beleid al zichtbaar. Ten aanzien van de ontvangen verzoeken tot goedkeuring van de executoriale verkoop blijkt dat na onderzoek ongeveer de helft van het aantal verzoeken is gehonoreerd. In de andere 50% van de gevallen is door onderzoek en interventie door de stichting een executoriale verkoop voorkomen. Bij ongeveer 40% van de gevallen kon in overleg met de geldgever en de eigenaar-bewoner de woning in eigendom worden behouden. In ongeveer 60% van de gevallen kon de woning onderhands worden verkocht.

### *Oneigenlijke verliezen*

De vraag of daadwerkelijk sprake is van een noodzakelijke verkoop wordt door de stichting gecontroleerd op basis van een inkomens- en vermogenstoets.

Indien hieruit blijkt dat het huishouden, danwel bij relatiebeëindiging een van beide partners de woonlasten kan betalen, is geen sprake van een noodzakelijke verkoop en vindt geen kwijtschelding van de restschuld plaats. In 2012 was dit in 15 gevallen aan de orde.

Vermogen wordt geacht te worden verrekend met de restschuld. In 2012 heeft 1 keer een verrekening van de restschuld met aanwezig vermogen plaatsgevonden.

Ook is de stichting alert op strategisch gedrag, waarbij mogelijk ten onrechte de beëindiging van de relatie wordt opgegeven als aanleiding voor de gedwongen verkoop teneinde op basis hiervan

in aanmerking te komen voor kwijtschelding van de restschuld. In dit verband vindt aan de hand van te overleggen bewijsstukken een toets plaats of daadwerkelijk sprake is van een beëindiging van de relatie. Voorts vindt een controle plaats op het eventueel opnieuw samenwonen. Dit heeft in 2012 in 1 geval geleid tot een aantoonbaar geval van strategisch gedrag en heeft verhaal van de restschuld plaatsgevonden.

De stichting heeft in 2012 in totaal 6.372 (2011: 4.703) nieuwe meldingen van geldgevers ontvangen ten aanzien van knelpunten die mogelijk kunnen leiden tot een gedwongen verkoop. Het betreft voortdurende betalingsachterstanden, voorgenomen verkopen en beslaglegging door derden.

### ***Bewaking veilingopbrengsten***

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

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

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

De stichting heeft in 2012 in totaal 16 (2011: 22) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2012 in totaal 18 (2011: 12) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2012 nog 21 (2011: 23) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 18 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een positief resultaat geboekt van € 64.423 (2011: € 21.453).



### *Incasso regresvorderingen*

In het boekjaar 2012 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 2.708.799 (2011: € 2.794.201) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2012 gehonoreerde verliesdeclaraties.

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

### **2.2.5 Beleggingen**

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

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

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2012 € 803.995.269 (2011: € 733.912.205).

In het boekjaar 2012 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 27.556.130 (2011: € 23.702.357).

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

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2012 is opgebouwd.

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaaarde	
Ontvangen rente	€ 27.688.465	3,49%	€ 27.688.465	3,49%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 2.753.755	0,34%	€ 741.442-	0,10%-
<b>Gerealiseerd rendement</b>	<b>€ 30.442.220</b>	<b>3,83%</b>	<b>€ 26.947.023</b>	<b>3,39%</b>
Amortisatie	€ 2.886.090-	0,36%-		
Ongerealiseerd koersresultaat			€ 28.560.661	3,60%
<b>Rendement</b>	<b>€ 27.556.130</b>	<b>3,47%</b>	<b>€ 55.507.684</b>	<b>6,99%</b>
Gemiddeld belegd vermogen	€ 793.973.276		€ 793.973.276	

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2012 3,47% (2011: 3,32%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaaarde) berekende rendement bedraagt in 2012 6,99% (2011: 5,07%).

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 1,1% tot 6,0%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 3,34% (2011: 3,69%).

In het risicomodel van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose wordt voor 2012 een rendement verondersteld van 0,44%.



## 2.2.6 Garantievermogen

### *Garantievermogen stichting*

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2012 toegenomen met € 57.336.669 van € 741.162.455 naar € 798.499.124.

### *Garantievermogens NHG*

Het totale garantievermogen van de NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2012 toegenomen met € 57.490.786 van € 728.613.925 naar € 786.104.711.

In de Liquiditeitsprognose 2012-2017 is voor 2012 verondersteld dat het garantievermogen NHG zou toenemen naar € 755.562.500.

Het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2012 toegenomen met € 17,9 miljard van € 136,2 miljard naar € 154,1 miljard.

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

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

### *Gegarandeerd vermogen NHG*

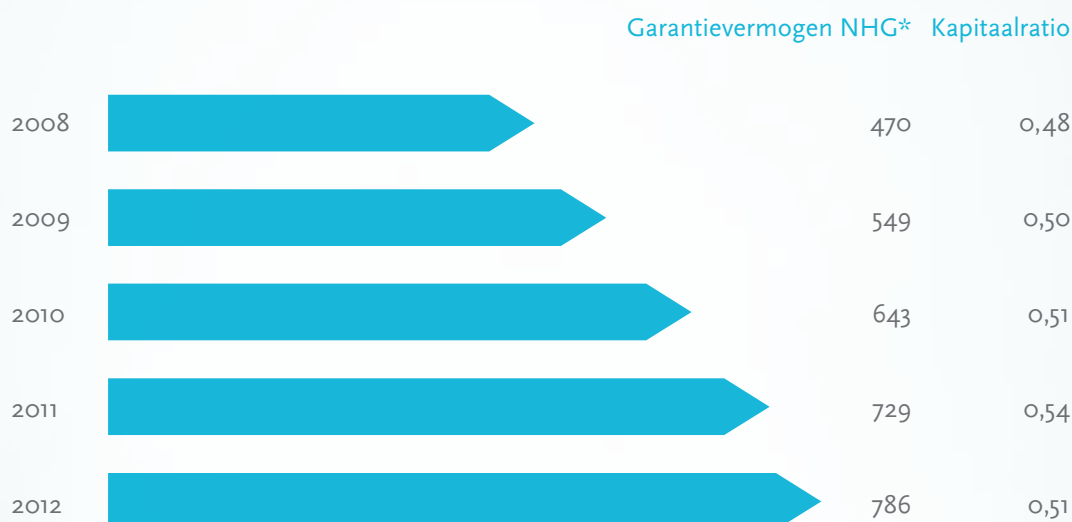
x € 1 mln. euro





### Garantievermogen NHG en kapitaalratio

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



\* x € 1 mln. euro

Het weerstandsvermogen van de stichting is in 2012 onder invloed van toegenomen verliezen ten opzichte van 2011 iets afgenomen, maar zit nog wel op hetzelfde niveau als in de daaraan voorafgaande jaren.

De ontwikkeling van de kapitaalratio is onder meer van belang bij de vaststelling van de borgtochtprovisie. In dit verband zij verwezen naar hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

### Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen aankoop woningen is in 2012 evenals in 2011 € 10.000.000. Het meerdere boven € 10.000.000 is toegevoegd aan het garantievermogen NHG. Achtergrond hiervan is het destijds gekozen uitgangspunt dat het meerdere boven € 10.000.000 wordt toegevoegd aan het garantievermogen NHG.

### Garantievermogen afkoop regres

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



Het garantievermogen afkoop regres is in 2012 afgenomen met € 154.117 van € 2.548.530 naar € 2.394.413.

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

### 2.2.7 Overige resultaten

#### *Bezwaarschriften geldgevers*

In 2012 heeft de stichting in totaal 21 (2011: 91) nieuwe bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het definitief geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties.

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

Van de in totaal 22 te behandelen bezwaarschriften (inclusief de overloop uit 2011) zijn er in 2012, 8 geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 13 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2012 was nog 1 bezwaarschrift in behandeling.

Dat een deel van de bezwaarschriften van de geldgevers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldgevers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe aanvullende informatie. De geldgevers waarvan het bezwaarschrift is afgewezen, hebben afgezien van de mogelijkheid de gang naar de rechter te maken.

#### *Bezwaarschriften geldnemers*

In 2012 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), in totaal 146 (2011: 160) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen.

Terwijl het aantal verliesdeclaraties en daarmee het aantal beslissingen over het al dan niet kwijtschelden van de restschuld aanzienlijk is toegenomen, is het aantal bezwaarschriften van geldnemers sterk gedaald. Dit is een resultaat van de optimalisering van de interne processen in dit kader, waarin vaker dan voorheen voorafgaande aan de besluitvorming aanvullende informatie wordt gevraagd aan de geldgever en/of de geldnemer.

Van de in totaal 177 (inclusief de overloop uit 2011) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2012, na een hoorzitting conform de Awb, 56 gehonoreerd en 70 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2012 waren nog 51 bezwaarschriften in behandeling.

Dat een substantieel deel van de bezwaarschriften van de geldnemers is gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldnemers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe feiten en documenten die bij het initiële oordeel van de stichting op basis van de van de geldgever ontvangen informatie nog niet voorhanden waren.

In 2012 hebben 10 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter.

In 2012 is het in 15 gevallen (inclusief de overloop uit 2011) gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in 12 gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond is verklaard en in 3 gevallen het beroep van de geldnemer niet-ontvankelijk is verklaard. Daarnaast hebben in 2012 in totaal 2 geldnemers hun beroep ingetrokken. Aan het einde van 2012 moest de rechter nog ten aanzien van 7 beroepszaken uitspraak doen.

In 2012 hebben 2 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard een hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Van de in totaal 5 lopende hoger beroepszaken (inclusief de overloop uit 2011) heeft 1 geldnemer zijn beroep ingetrokken en zijn 2 beroepen ongegrond verklaard. Aan het einde van 2012 moest de rechter nog ten aanzien van 2 hoger beroepszaken uitspraak doen.

### *Hardheidsclausule*

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



In 2012 heeft de stichting desgevraagd ten aanzien van 219 (2011: 111) aanvragers de hardheidsclausule toegepast. In het merendeel van de gevallen betrof het verzoeken om ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid bij relatiebeëindiging. Daarnaast was sprake van een substantieel aantal verzoeken tot het aflossingsvrij maken van leningdelen in het kader van het saneren van leningen gekoppeld aan woekerpolissen.

### *Securitisatie*

In 2012 heeft de stichting 10 (2011: 10) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 69.235 (2011: 173.705) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal € 12,3 miljard (2011: € 28,7 miljard) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 85 letters of comfort afgegeven voor in totaal 560.417 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal € 88,5 miljard.

Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG. In verband met de hiertoe benodigde matching van bestanden brengt de stichting voor het afgeven van een letter of comfort een kostendekkende vergoeding in rekening. Over 2012 is in dit verband een bedrag ontvangen van € 35.250 (2011: € 36.500).

## 2.3 *Risicobeheer*

### 2.3.1 **Inleiding**

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

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

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

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

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

De belangrijkste beheersmaatregelen op dit gebied zijn:

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

### 2.3.2 In Control Statement

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

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



### *In Control Statement*

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

*De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2012 de risico-beheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.*

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

Zoetermeer, 22 april 2013

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

### **2.3.3 Informatiebeleid**

Onder invloed van een voortdurende kredietcrisis bevindt de stichting zich in het middelpunt van een veranderende omgeving welke nieuwe eisen stelt aan de positionering en het functioneren van de stichting. Daarnaast is de productie van de stichting ten aanzien van het aantal te verwerken en te beheren garanties als voor de verliesdeclaraties, regreszaken en bezwaarschriften in een hoog tempo gestegen. De groei van de te beheren informatie stelt in toenemende mate hogere eisen aan de kwaliteit van de informatievoorziening van de stichting. Dit geldt zowel voor de systemen die de productie ondersteunen als voor de applicaties ten behoeve van het realiseren van adequate managementinformatie.

Tegen deze achtergrond is in 2012 nadrukkelijke aandacht geweest voor de professionalisering van de ICT afdeling en versterking van het informatiemanagement. Daarbij heeft de stichting voor specifieke projecten een beroep gedaan op externe deskundigheid.

Binnen de stichting is de maatwerkapplicatie RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) het primaire systeem waarin de garantieadministratie van de stichting plaatsvindt en dat de verwerking van de verliesdeclaraties ondersteunt. Dit systeem is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden.

In 2012 is onderzocht welke stappen de stichting moet nemen om het primaire systeem toekomstbestendig te houden en mee te laten groeien met de veranderende omgeving van de stichting. Een belangrijk aspect hierbij is de ondersteuning van de processen in het kader van het intensief beheer. De intensivering van het beleid gericht op het voorkomen dan wel beperken van de verliezen en het behoud van de woning voor de geldnemer, stelt immers hogere eisen aan de informatievoorziening.

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

In het kader van het regresbeleid is ten behoeve van de ondersteuning van de hiermee samenhangende werkprocessen sprake van een maatwerkapplicatie RIS (Regres Informatie Systeem).

Ten behoeve van de acceptatie van hypotheekgaranties is ter ondersteuning van de geldgevers sprake van een webapplicatie (online NHG-toets) en een webservice. Hiermee kan een inkomenstoets of een volledigheidstoets worden uitgevoerd.

Ten behoeve van een volledigheidsccontrole door middel van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties, beschikt de stichting over een match-engine. Ook in 2012 heeft een matching plaatsgevonden op basis waarvan de garantie-administratie kon worden geactualiseerd.

Teneinde de continuïteit van de dienstverlening en de bedrijfsvoering te optimaliseren, is de hosting en het operationeel beheer van de volledige ICT-infrastructuur uitbesteed.

### 2.3.4 Borgtochtprovisie

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





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

De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Vanaf 2006 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Dit scenario-analysemodel vormt de basis voor de berekening van de borgtochtprovisie, het opstellen van de liquiditeitsprognose en het periodiek uitvoeren van stresstesten.

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

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

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



Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2013 van 0,85% (2012: 0,70%) als volgt opgebouwd:

	2013	2012
risicodekkende premie	0,326%	0,310%
opslag exploitatiekosten	0,057%	0,050%
risico-opslag	0,467%	0,340%

In de borgtochtprovisie voor 2013 is voorzichtigheidshalve een hogere risico-opslag aangehouden dan in 2012 vanwege de grote onzekerheden over de economische ontwikkelingen en de effecten van het nieuwe woonbeleid van de overheid. Dit vormt de basis voor het besluit de borgtochtprovisie per 1 januari 2013 vooralsnog tijdelijk te verhogen van 0,70% naar 0,85%.

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

### 2.3.5 Beleggingsbeleid

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

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

In het beleggingsstatuut is vastgelegd dat de stichting belegt voor minimaal 50% in staatsobligaties met een rating van Aaa of AAA en voor het overige in vastrentende waarden van instellingen met een rating van minimaal Aa of AA (vastgesteld door Moody's respectievelijk Standard & Poor's) binnen de Eurozone.



In de beleggingsafspraken met de betrokken banken is onder meer aanvullend vastgelegd dat de uitzetting per individuele debiteur met een AAA-rating maximaal 15% van de totale beleggingen mag zijn. Voor een debiteur met een AA-rating is dit maximaal 5%.

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

Voorts is in 2012 besloten 2 obligaties met een A-rating niet te verkopen, omdat deze in 2013 worden afgelost en er thans geen aanleiding is te veronderstellen dat de desbetreffende debiteur niet aan zijn verplichting kan voldoen.

In 2012 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen waarvan de stichting obligaties in eigendom heeft, voortdurend en nauwlettend gevolgd. Op basis daarvan is een aantal obligaties verkocht waarvan de rating onder de toegestane rating is gekomen of hieronder dreigde te komen. Dit betreft met name obligaties van financiële instellingen. Door deze verkopen is een betere risicospreiding gerealiseerd.

### 2.3.6 Volledigheidscontrole

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

In 2012 heeft een matching plaatsgevonden met door de geldgevers aangeleverde bestanden met betrekking tot in totaal ruim 1,3 miljoen leningen verstrekt tot en met het jaar 2011. Het resultaat is een match van 99,64%. De resterende 0,36% aan leningen wordt met de desbetreffende geldgevers nader geanalyseerd.

### 2.3.7 Beperking (oneigenlijke) verliezen

De stichting heeft haar beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen in 2012 verder geïntensiveerd.

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

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

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

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



## 2.4 Organisatie

### 2.4.1 Management

De betekenis van de NHG is mede onder invloed van de kredietcrisis in een stroomversnelling geraakt. Dit uit zich in een toenemende bestuurlijke en maatschappelijke aandacht voor de stichting en in een verdere toename van de productie ten aanzien van het aantal garanties, verliesdeclaraties en regresdossiers. Als gevolg hiervan nemen de eisen die worden gesteld aan de kwaliteit van de organisatie navenant toe. Dat geldt zowel voor het management en de medewerkers als voor de processen, de informatievoorziening en het risicomanagement. Teneinde de kwaliteit van de organisatie ook voor de toekomst te kunnen blijven waarborgen, is sprake van een intensief veranderingsproces.

Belangrijk onderdeel van het veranderingsproces is de versterking van de kwaliteit van de organisatie en van de strategische besluitvorming.

Mede in dit verband is sinds 2010 sprake van een tweehoofdige directie, bestaande uit de heer K.J.R. Schiffer als algemeen directeur en vooralsnog enig bestuurder en de heer Drs. D. Dresens als directeur Operations. De aandacht van de algemeen directeur is met name gericht op de strategie en beleid, financiën en control, het fondsbeheer, juridische zaken en communicatie. De aandacht van de directeur Operations is met name gericht op de bedrijfsvoering, waaronder de aansturing van de operationele afdelingen en het informatiemanagement.

In 2012 is veel aandacht besteed aan het verbeteren van de efficiëntie van de processen teneinde de toegenomen productie zo veel mogelijk binnen de bestaande omvang van de personele organisatie te kunnen verwerken. Dit heeft geleid tot een veranderde besturing en inrichting van operationele afdelingen. Op basis hiervan kon in 2012 binnen de bestaande personele omvang van de organisatie de toegenomen productie worden verwerkt. In het kader van de intensivering van het beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen is in 2012 een nieuwe afdeling Intensief Beheer ingericht. In 2013 zal sprake zijn van een versterking van de beleidsstaf en van de afdeling Intensief Beheer.

Met inachtneming van het vorengestelde kan het organisatieschema van de stichting per 31 december 2012 als volgt worden weergegeven.



## 2.4.2 Personele organisatie

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

Op 31 december 2012 bestond de personele organisatie uit 58 personen (2011: 58). Daarbij was in “full time equivalenten” sprake van 53,1 fte's (2011: 53,2).

In 2012 zijn 10 (2011: 10) nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 10 (2011: 7) medewerkers is in 2012 afscheid genomen.

Per 31 december was sprake van 8 vacatures, waarvan 3 in verband met de versterking van de beleidsstaf en 5 ter versterking van de nieuwe afdeling Intensief Beheer.

In 2012 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 41,7 jaar (2011: 41,4). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 5,1 (2011: 4,5).

Het ziekteverzuim bedroeg 5,8% (2011: 3,9%). De stijging is volledig toe te rekenen aan een drietal langdurige ziektegevallen.

In 2012 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers in totaal € 98.177 (2011: € 58.425). Dit is 3,2% (2011: 2,0%) van de totale loonsom.

In 2012 heeft evenals in 2009 een medewerkersbelevingsonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met een extern bureau. Op hoofdlijnen is de conclusie dat medewerkers graag bij de stichting werken. Op een schaal van tien scoorde de overall tevredenheid van de medewerkers op 7,2. De belangrijkste aandachtspunten zijn ter verdere verbetering opgepakt.

## 2.4.3 Ondernemingsraad

Per 2 maart 2012 is een nieuwe Ondernemingsraad geïnstalleerd, bestaande uit drie personen.

In januari 2012 heeft de voltallige Raad van Commissarissen gesproken met de toenmalige Ondernemingsraad. De directie was daarbij niet aanwezig. De Ondernemingsraad heeft een presentatie verzorgd over haar bevindingen in de afgelopen drie jaren.

Afgesproken is dat de Raad van Commissarissen eens per jaar een gesprek voert met de Ondernemingsraad.

De Ondernemingsraad is ook in 2012 nauw betrokken geweest bij de veranderingen in de organisatie, waarbij de Ondernemingsraad constructief heeft meegedacht met de directie.

De Ondernemingsraad heeft in 2012 ingestemd met:

- ▶ een aantal wijzigingen in de rechtspositionele regeling van de stichting;
- ▶ het inroosteren van een verplicht op te nemen ADV-dag;
- ▶ een aantal wijzigingen in de organisatie;
- ▶ het medewerkersbelevingsonderzoek.

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

#### 2.4.4 Exploitatiekosten

In 2012 bedroeg het saldo uit exploitatie € 8.280.518 (2011: € 8.639.718). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2012 (€ 8.630.512) gebleven.

## 2.5 Samenwerking

### 2.5.1 Rijk: Minister van BZK en Minister van Financiën

Met de statutenwijziging per 1 januari 2011 in verband met de totstandkoming van de 100% Rijksachtervang is de formele betrokkenheid van de VNG vervallen.

Vanaf 1 januari 2011 is op basis van de gewijzigde statuten de Minister van BZK de belangrijkste stakeholder van de stichting. Bovendien is de Minister van BZK de contractpartner in het kader van de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk.

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

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



In 2012 concentreerde het overleg zich op de uitwerking van het Woonbeleid van het nieuwe kabinet en in het bijzonder de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden per 1 januari 2013 en de effecten hiervan voor de regelgeving van NHG. Hierover heeft frequent overleg plaatsgevonden met het Ministerie van BZK.

Voorts heeft in 2012 intensief overleg plaatsgevonden over de door het Rijk gewenste risicovergoeding ten behoeve van een reservering op de Rijksbegroting ter dekking van het risico van de achtervangfunctie van het Rijk.

In 2012 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren de visie van de stichting op een herpositionering van NHG en de nieuwe hypotheekvoorwaarden per 1 januari 2013. Daarbij is door de stichting gepleit voor een optimalisering van de financieringsmogelijkheden voor starters en voor woningverbetering en energiebesparing. Voorts heeft de stichting kenbaar gemaakt het te betreuren dat is besloten dat de financieringslasttabellen vanaf 1 januari 2013 niet langer door de stichting maar door het Rijk worden vastgesteld.

### 2.5.2 Geldgevers

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

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

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

In 2012 is met de NVB, naast de benodigde afstemming over de implementatie van de nieuwe hypotheekvoorwaarden vanaf 1 januari 2013, uiteraard intensief gesproken over de aanscherping van het beleid van de stichting gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen.



Ter introductie van het nieuwe beleid gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het beperken van de verliezen alsmede ter optimalisering van het draagvlak hiervoor heeft de stichting een roadshow langs de geldgevers georganiseerd. Hiertoe hebben gesprekken en presentaties plaatsgevonden op zowel directieniveau als operationeel niveau.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2012 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de NVB.

### 2.5.3 VEH

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

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en de VEH ingericht.

In 2012 heeft frequent overleg plaatsgevonden over de actuele ontwikkelingen ten aanzien van de totstandkoming van het woonbeleid van het nieuwe kabinet.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2012 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de VEH.

Ook in 2012 heeft de VEH in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de NHG.

### 2.5.4 Overige externe contacten

In 2012 heeft de stichting het overleg met de direct bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen geïntensiveerd. Enerzijds met het oog op de effecten van de actuele economische ontwikkelingen, maar anderzijds vanwege de onder invloed hiervan veranderende politieke en maatschappelijke opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit.

In dit verband hebben gesprekken plaatsgevonden met de bestuursvoorzitter van de AFM en met de President van DNB, waarin onder meer gesproken is over de visie van de stichting over de toekomst van NHG. Daarnaast hebben in dit verband gesprekken op bestuurlijk niveau plaatsgevonden met de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs, de ketens van hypotheekadviseurs en de brancheverenigingen in de bouw. Ook zijn gesprekken gevoerd met leden van de Tweede Kamer.



### 2.5.5 NHG-kennisnetwerk

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruikmaken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal ruim 1,5 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 12.000 verliesdeclaraties. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. En niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Met de in 2013 beoogde versterking van de beleidsstaf zullen de activiteiten van de stichting in het kader van het NHG-kennisnetwerk worden geïntensiveerd. De ambitie is om dit in 2013 zichtbaar te maken in de vorm van een toenemend aantal publicaties betreffende de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarbij zal de data waarover de stichting beschikt worden ontsloten en zal ook gebruik worden gemaakt van externe data. In dit kader worden samenwerkingsverbanden aangegaan met onderzoeksinstituten en met organisaties die eveneens beschikken over data die relevant zijn voor het optimaliseren van het inzicht in het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

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

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met APEP jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten, Denemarken, Zweden en het Verenigd Koninkrijk, Rusland en Brussel/Frankfurt is in 2012 Spanje (Madrid en Barcelona) bezocht. De gesprekken hadden ten doel inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in Spanje in verband met enerzijds de actuele landenproblematiek in Europa en anderzijds meer in het bijzonder de dramatische ontwikkelingen op de woningmarkt in Spanje.

In dit verband is in Spanje onder meer gesproken met de centrale bank van Spanje, een aantal grotere banken (Santander; Caixa), de makelaarsvereniging en op de universiteit van Barcelona met hoogleraren en studenten.

Aan deze studiereis met in totaal 29 deelnemers hebben vertegenwoordigers deelgenomen van de geldgevers, het intermediair, de makelaardij, de VEH, het BKR en het Ministerie van BZK. De heer Kamminga, de toenmalige voorzitter van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider.

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

## 2.6 *Communicatie*

### 2.6.1 **Inleiding**

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

De stichting beoogt hiermee het draagvlak voor de NHG aan zowel de vraagkant als de aanbodkant te optimaliseren.

Hierna wordt ingegaan op de door de stichting gebruikte communicatiemiddelen en de resultaten daarvan.

### 2.6.2 **Mediabeleid**

Met het mediabeleid wordt beoogd de naamsbekendheid en het maatschappelijk draagvlak voor de NHG te onderhouden.

In 2012 heeft de NHG onder invloed van haar toenemende betekenis als beleidsinstrument in het kader van de kredietcrisis weer veel aandacht in de media gekregen. Ook hebben de media een blijvende interesse getoond in de standpunten van de stichting inzake actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft in 2012, in samenhang met de publicatie van factsheets inzake de kwartaalcijfers, vier persberichten uitgegeven. In 2012 hebben de media hier veel aandacht aan besteed. Achtergrond hiervan is met name de toenemende belangstelling voor de ontwikkeling van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen.



Voorts heeft de stichting twee persberichten gepubliceerd in verband met de publicatie van twee door de stichting geïnitieerde onderzoeken. Het eerste onderzoek heeft betrekking op de mogelijke gevolgen van het voorstel van De Nederlandsche Bank hypothecaire leningen op termijn te beperken tot maximaal 90% van de waarde van de woning. Het tweede onderzoek betrof het draagvlak voor kooprecht bij huurders.

Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de NHG in de media gemeten. In 2012 bedroeg de commerciële waarde hiervan € 8,7 miljoen (2011: € 8,9 miljoen).

### 2.6.3 Internet

De website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Deze richt zich primair op de ondersteuning van de bij de NHG betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument). Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel betreffende aangelegenheden van corporate governance. De website is in 2012 gemiddeld 87.500 (2011: 84.000) keer per maand bezocht.

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

Achtergrond van de digitalisering is primair een verbetering van de toegankelijkheid van de regelgeving teneinde de telefonische bevraging hierover terug te dringen. Daarnaast is sprake van kostenbesparing en toegenomen flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de regelgeving alsmede eventueel benodigde aanpassingen van de toelichting. Dit nieuwe onderdeel van de website is in 2012 gemiddeld 20.700 (2011: 19.000) keer per maand bezocht.

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

Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met NHG mogelijk is en wordt de bezoeker middels een hyperlink verwezen naar de NHG-website. In samenwerking met Funda worden de resultaten continu gevolgd en de uitingen aangepast, teneinde de aandacht voor de NHG te optimaliseren. Via de website van Funda zijn in 2012 gemiddeld 8.900 (2011: 13.500) bezoekers per maand op de NHG-website terecht gekomen.

## 2.6.4 Accountmanagement

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van de geldgevers, het intermediair en de service-organisaties bij de uitvoering van de NHG. Dit vindt plaats door middel van het zoveel mogelijk digitaal beschikbaar stellen van de NHG-regelgeving (Voorwaarden en Normen), de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en de nieuwsbrief.

De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de NHG, is in 2012 in totaal 5 keer verschenen. De nieuwsbrief wordt digitaal verspreid via e-mail aan ongeveer 5.000 abonnees.

De stichting beantwoordt vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de NHG. In 2012 zijn circa 78.000 (2011: 80.000) vragen telefonisch beantwoord. Dit is 3% minder dan in 2011. Daarnaast zijn in 2012 in totaal 3.772 (2011: 4.000) schriftelijke vragen beantwoord. Dit is 6% minder dan in 2011. Deze afname van zowel het aantal telefonische als schriftelijke vragen mag worden gezien als eerste resultaat van de toegenomen digitalisering van de informatievoorziening via internet.

In het kader van het accountmanagement hebben ook in 2012 afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers. Daarbij kan het gaan om concrete dossiers en knelpunten in de uitvoering, maar ook over de ontwikkelingen in de NHG-portefeuille van de desbetreffende geldgever. Met deze gesprekken wordt beoogd de geldgevers te ondersteunen bij de uitvoering van de NHG. Tegen de achtergrond van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen ligt daarbij het accent op het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met NHG.

## 2.6.5 Congressen

Ook in 2012 hebben de algemeen directeur en de directeur operations lezingen verzorgd op een aantal congressen en seminars op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

## 2.6.6 Stichting Leven en Financiën (LEF)

De stichting is vanaf 2012 mede-hoofdsponsor van de Stichting Leven en Financiën. LEF heeft tot doel jongeren financieel bewuster te maken. Hiertoe organiseert de stichting lessen op ROC's, die op vrijwillige basis worden gegeven door mensen die professioneel werken in de financiële dienstverlening.



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

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

## 2.7 Vooruitblik 2013

De kredietcrisis en de hiermee samenhangende onzekerheden over de ontwikkelingen van de economie hebben ook in Nederland geleid tot een stagnatie van de koopwoning- en hypotheekmarkt. De nog steeds voortdurende prijsdaling van woningen en de hiermee samenhangende toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies maken zichtbaar dat aan de eigendom en financiering van een woning voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's zijn verbonden. Dit heeft geleid tot veranderende politieke opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit die gestalte hebben gekregen in de vorm van het Woonakkoord van het nieuwe kabinet. Met het oog op het beperken van de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit zijn zowel de fiscale faciliteiten als de acceptatievoorwaarden voor hypothecaire leningen aangescherpt.

Voor 2013 zal daarom sprake zijn van een vooralsnog blijvende onzekerheid over de ontwikkeling van de economie, een afgenomen koopkracht van huishoudens en een beperking van de financieringsmogelijkheden voor kopers. Dit zal per saldo leiden tot een verdere vraaguitval en prijsdaling van koopwoningen.

Daarom verwacht de stichting in 2013 enerzijds minder hypotheekgaranties te verstrekken en anderzijds te worden geconfronteerd met een verdere toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies. Met de vooralsnog tijdelijke verhoging van de borgtochtprovisie van 0,70% naar 0,85% wordt beoogd het waarborgfonds ook in 2013 op peil te houden. Aanspraken op de achtervangfunctie worden thans zowel in 2013 als in de liquiditeitsprognose voor de komende jaren, niet verwacht. Een en ander laat onverlet dat de stichting zich zorgen maakt over de actuele ontwikkeling van het aantal gedwongen verkopen met verlies. Enerzijds vanwege de consequenties hiervan voor de desbetreffende huishoudens, maar anderzijds vanwege het budgettaire beslag hiervan voor de stichting.



Daarom zal de stichting de aangekondigde aanscherping van haar beleid gericht op het zo veel mogelijk voorkomen van gedwongen verkopen, danwel het zo veel mogelijk beperken van de verliezen, in 2013 in nauwe samenwerking met de geldgevers voortvarend implementeren. Hiertoe geeft de stichting ook onder economische ongunstige omstandigheden nadrukkelijk invulling aan haar maatschappelijke betekenis en haar meerwaarde voor zowel de overheid als de betrokken marktpartijen.

Voorts zal de stichting in samenspraak met Ortec Finance, de actuaaris van de stichting, de ontwikkeling van het risico van de borgstelling in 2013 continu en nauwlettend monitoren.

In 2013 zal de stichting zich tegen de achtergrond van de veranderde opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit beraden over de mogelijkheid en wenselijkheid van een herpositionering van NHG. Centraal daarin staat de optimalisering van de meerwaarde van NHG als instrument voor het woonbeleid in goede balans met de daarmee samenhangende risico's voor de stichting en de achtervang van het Rijk. In dit kader zal de stichting ook in gesprek gaan met de pensioenuitvoerders over hun gedachte van een Nationale Hypotheekinstelling en de daarbij betrokken partijen.

De stichting staat onder invloed van de actuele ontwikkelingen voor grote uitdagingen. Dit stelt navenant nieuwe en hogere eisen aan de kwaliteit van de organisatie. In het verlengde hiervan zal de stichting ook in 2013 verder investeren in de kwaliteit van de organisatie. Daarbij blijven de efficiency en kostenbeheersing een belangrijk aandachtspunt.

Meer dan ooit wordt de meerwaarde van NHG aangetoond. Ook in de komende jaren zal de stichting bij een naar verwachting structureel hoger niveau aan gedwongen verkopen met verlies zelfstandig en dus zonder aanspraken op de achtervang van de overheid als vangnet kunnen fungeren voor de risico's van het eigenwoningbezit voor alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen.

In relatie met de achtervangfunctie van de overheid is daarmee sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

De directie dankt de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2012 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 22 april 2013

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



# *In balans*

*“Nu het erop aankomt is sprake van een gedegen vangnet voor huishoudens die worden geconfronteerd met een onvermijdelijke restschuld.”*

*Else Bos, plaatsvervangend voorzitter Raad van Commissarissen*

Zeker in deze tijd!





# 3. Jaarrekening 2012

## 3.1 Balans (na resultaattoewijzing)

Activa (in euro's)	Ref.	31-12-2012	31-12-2011
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	3.627.039	4.098.044
Machines, installaties en apparatuur	3.7.1	24.636	39.466
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	864.676	1.128.486
		4.516.351	5.265.996
<i>Financiële vaste activa</i>			
Beleggingen	3.7.1	737.512.583	695.634.925
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>742.028.934</b>	<b>700.900.921</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraad woningen	3.7.2	1.642.201	2.020.744
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren	3.7.2	10.488.266	7.636.173
Overlopende activa	3.7.2	26.132.594	22.002.128
		36.620.860	29.638.301
Liquide middelen	3.7.2	61.878.194	38.240.870
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>100.141.255</b>	<b>69.899.915</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>842.170.189</b>	<b>770.800.836</b>

Passiva (in euro's)	Ref.	31-12-2012	31-12-2011
<b>Garantievermogen</b>			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.2	607.901.028	572.316.737
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.2	178.203.683	156.297.188
Garantievermogen regres afkoop	3.7.2	2.394.413	2.548.530
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.2	10.000.000	10.000.000
		<b>798.499.124</b>	<b>741.162.455</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Pensioenvoorziening	3.7.2	648.954	867.109
<b>Vlottende passiva</b>			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3.7.3	307.753	343.628
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.3	240.361	231.813
Overlopende passiva	3.7.3	42.473.997	28.195.831
		<b>43.022.111</b>	<b>28.771.272</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>842.170.189</b>	<b>770.800.836</b>



## 3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2012	Realisatie 2011
<b>Activiteiten</b>			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	147.961.515	134.407.316
Baten uit beleggingen	3.8.2	27.556.130	23.702.357
Baten in- en verkoop woningen		64.423	-
Regres	3.8.3	5.871.224	2.509.061
		181.453.292	160.618.734
<i>Lasten</i>			
Kosten regres		229.423	225.367
Kosten in- en verkoop woningen		12.016	242.812
Kosten Intensief beheer		246.436	-
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	115.348.230	66.475.327
		115.836.105	66.943.506
<b>Saldo uit activiteiten</b>		<b>65.617.187</b>	<b>93.675.228</b>
<b>Exploitatie</b>			
<i>Baten</i>	3.8.5	106.644	162.713
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.6	4.517.963	5.321.844
Huisvestingskosten	3.8.7	163.308	168.338
Kantoorkosten	3.8.7	136.880	127.754
Afschrijvingskosten	3.8.7	1.131.330	739.532
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	468.816	310.799
Automatiseringskosten	3.8.7	1.040.743	1.083.156
Organisatiekosten	3.8.7	466.864	481.689
Communicatiekosten	3.8.7	192.566	317.429
Raad van Commissarissen	3.8.7	68.692	61.806
Strategische ambities	3.8.7	200.000	190.084
		8.387.162	8.802.431
<b>Saldo uit exploitatie</b>		<b>-8.280.518</b>	<b>-8.639.718</b>
<b>Saldo baten en lasten</b>		<b>57.336.669</b>	<b>85.035.510</b>

### 3.3 Kasstroomoverzicht

(in euro's)	Ref.	2012	2011
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Saldo baten en lasten	3.2	57.336.669	85.035.510
Aanpassingen voor:			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	1.131.330	739.532
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	2.886.090	2.411.453
Mutatie voorzieningen	3.7.2	-218.154	829.772
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	-6.604.015	794.839
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	14.250.837	-43.539.259
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		68.782.757	46.271.847
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investeringen in materiële vaste activa	3.7.1	382.129	185.367
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-444	-12.403
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	44.763.748	80.147.880
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		45.145.433	80.320.844
Mutatie liquide middelen		23.637.324	-34.048.997
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	61.878.194	38.240.870
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	38.240.870	72.289.867
Mutatie liquide middelen		23.637.324	-34.048.997



## 3.4 Algemene toelichtingen

### 3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

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

### 3.4.2 Schattingen

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

### 3.4.3 Kasstroomoverzicht

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

## 3.5 Waarderingsgrondslagen

### 3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Richtlijn 640 Organisaties zonder winststreven, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

### 3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 3.5.3 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte levensduur en de restwaarde. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.12.

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

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



### 3.5.4 Financiële vaste activa

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

### 3.5.5 Voorraad woningen

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

### 3.5.6 Vorderingen en schulden

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

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

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

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



### 3.5.7 Leasing

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

### 3.5.8 Liquide middelen

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

### 3.5.9 Garantievermogen

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

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

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

### 3.5.10 Voorzieningen

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

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



### 3.5.11 Pensioenen

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

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

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

### 3.5.12 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode. Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de geamortiseerde bedragen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord.

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

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

### 3.5.13 Bijzondere waardeverminderingen

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast of financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde wordt bepaald met behulp van de actieve markt. De bedrijfswaarde wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen.

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

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

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

## 3.6 Risico's

### 3.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG, alsmede de hierop gebaseerde afspraken met de banken, wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA-rating afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA-rating. Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.



### 3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op en op basis daarvan een beleggingsplan voor de korte termijn. Mede in het licht van de onzekerheden op de koopwoning- en hypotheekmarkt is de liquiditeitspositie van de stichting verhoogd en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 4,9 jaar (2011: 4,9 jaar). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,79% (2011: 1,9%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2013	105.959.112
2014-2018	459.292.758
2019-2023	281.200.993
2024-2025	8.972.500
Totaal	855.425.363

### 3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

Dit risico is niet aanwezig vanwege het feit dat de stichting achtervangovereenkomsten heeft gesloten met het Rijk en met de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties die worden verstrekt vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk. Uit het door Ortec Finance opgestelde actuariële rapport “Eindrapport Premieberekening 2013 en Risiconormering Nationale Hypotheek Garantie” blijkt eveneens dat het garantievermogen naar verwachting ruim voldoende is om alle toekomstige verliezen te kunnen dragen, zonder aanspraak te maken op de achtervang.

### 3.6.4 Significante concentraties beleggingsportefeuille

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. Vanuit het oogpunt van risicospreiding is in 2012 een aantal obligaties van met name financiële instellingen verkocht. In de portefeuille bevinden zich momenteel 2 obligaties met een A-rating. Besloten is deze obligaties niet te verkopen, omdat deze in 2013 worden afgelost en er thans geen aanleiding is te veronderstellen dat de desbetreffende debiteur niet aan zijn verplichting kan voldoen.



## 3.7 Toelichting op de balans

### 3.7.1 Vaste activa

#### Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2012 weergegeven.

	Kantoorpand en terreinen*	Machines, installaties, apparatuur*	Andere vaste bedrijfs- middelen*	Totaal*
Aanschafwaarde 1-1-2012	4.621.986	182.029	4.672.747	9.476.762
Investerings	-	5.705	376.424	382.129
Desinvesteringen	-	-1.700	-2.558	-4.258
Aanschafwaarde 31-12-2012	4.621.986	186.034	5.046.613	9.854.633
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2012	523.942	142.563	3.544.261	4.210.766
Afschrijvingen	471.005	20.535	639.790	1.131.330
Desinvesteringen	-	-1.700	-2.114	-3.814
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2012	994.947	161.398	4.181.937	5.338.282
Boekwaarde 31-12-2012	3.627.039	24.636	864.676	4.516.351
Boekwaarde 31-12-2011	4.098.044	39.466	1.128.486	5.265.996

\* in euro's

Periodiek wordt bezien of de marktwaarde van het kantoorpand nog overeenstemt met de boekwaarde. Dit gebeurt aan de hand van de verkoopprijs van vergelijkbare panden in de omgeving. Uit deze waardebeoordeling is gebleken dat de boekwaarde van het pand per 31 december 2012 hoger was dan de naar verwachting te realiseren opbrengstwaarde. Op grond hiervan heeft een extra afschrijving van € 383.547 plaatsgevonden. Daarnaast is een extra bedrag van € 148.755 afgeschreven op de software (andere vaste bedrijfsmiddelen) in verband met de inrichting en implementatie van een nieuw datawarehouse.

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

#### *Financiële vaste activa*

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

	2012*	2011*
Waarde per 1 januari	695.634.925	617.898.498
Bij: aankopen	119.344.080	134.725.226
Af: verkopen en lossingen	76.805.225	55.276.304
Mutatie amortisatie	-661.197	-1.712.495
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>737.512.583</b>	<b>695.634.925</b>

\* in euro's



In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2012 weergegeven.

	Marktwaaarde*	Geamortiseerde kostprijs*	Kostprijs of lagere marktwaarde*	In % van de marktwaarde	Duration	Rendement o.b.v. marktwaarde
Staatsobligaties Aaa/ AAA	409.400.355	372.573.072	375.357.804	50,92%	4,32	6,04%
Staatsobligaties Aa/ AA	66.379.100	60.468.374	60.953.531	8,26%	6,15	11,20%
Niet-staatsobligaties Aaa/AAA	150.149.367	139.227.553	140.152.497	18,68%	4,54	8,29%
Niet-staatsobligaties Aa/AA	168.800.102	156.137.763	157.805.491	20,99%	3,46	7,36%
Niet-staatsobligaties A	9.266.345	9.105.821	9.266.345	1,15%	0,90	9,94%
<b>Totaal 31-12-2012</b>	<b>803.995.269</b>	<b>737.512.583</b>	<b>743.535.668</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,37</b>	<b>7,26%</b>

\* in euro's

Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 7,26% (2011: 5,28%). Indien rekening wordt gehouden met de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2012 behaalde rendement 6,99% (2011: 5,07%). Het relatief hoge rendement is een gevolg van de opgetreden rentedaling op de kapitaalmarkt als gevolg van de eurocrisis waardoor de koersen van obligaties zijn opgelopen.



### 3.7.2 Vlottende activa

#### *Voorraad woningen*

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

	2012		2011	
	Waarde*	Aantallen	Waarde*	Aantallen
Stand per 1 januari	2.020.744	23	1.116.354	13
Bij: aankoop woningen	1.323.000	16	1.960.632	22
Bij: verbeteringskosten	123.998	-	67.997	-
Af: verkoop woningen	1.825.541	18	1.094.965	12
Herwaardering woningen	-	-	-29.274	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.642.201</b>	<b>21</b>	<b>2.020.744</b>	<b>23</b>

\* in euro's

Een woning is in 2010 afgewaardeerd met € 29.274 naar € 50.000 in verband met geconstateerde funderingsproblemen aan deze woning.



### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

	2012*	2011*
Debiteuren regres	9.715.127	6.782.125
Debiteuren borgtochtprovisie	767.968	825.931
Overige debiteuren	5.171	28.117
	<b>10.488.266</b>	<b>7.636.173</b>

\* in euro's

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 115.709.189 en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 105.994.062. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 89.156.707 betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

### Overlopende activa

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

	2012*	2011*
Nog te ontvangen rente beleggingen	14.247.449	14.702.445
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	10.960.000	6.435.000
Overige overlopende activa	925.145	864.683
	<b>26.132.594</b>	<b>22.002.128</b>

\* in euro's

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2012 waarvan de melding in 2013 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar.

### Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de totaal € 61.878.194 aan liquide middelen is € 35.911.704 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen.

### Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2011 en 2012 als volgt opgebouwd.

	NHG aankoop woning*	NHG kwaliteit*	Regres afkoop*	In- en ver- koop wonin- gen*	Totaal 2012*	Totaal 2011*
Vermogen per 1 januari	572.316.737	156.297.188	2.548.530	10.000.000	741.162.455	656.126.945
Saldo baten en lasten	35.347.583	21.837.105	-154.117	306.098	57.336.669	85.035.510
Overboeking surplus	236.708	69.390	-	-306.098	-	-
<b>Vermogen per 31 december</b>	<b>607.901.028</b>	<b>178.203.683</b>	<b>2.394.413</b>	<b>10.000.000</b>	<b>798.499.124</b>	<b>741.162.455</b>

\* in euro's

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

Het garantievermogen regres afkoop is opgebouwd uit ontvangsten uit het regresrecht voor betaalde verliezen die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de door de stichting overgenomen verplichtingen van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelname. Hieraan is per ultimo 2010 het resterende bedrag van de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten toegevoegd. In 2012 is als pilot het intensief beheer van leningen met NHG geïntensiveerd, de initiële kosten van deze pilot zijn ten laste gebracht van dit garantievermogen. Het garantievermogen in- en verkoop woningen (€ 10 miljoen) is in 2007 onttrokken aan de toenmalige garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Dit vermogen wordt revolverend ingezet ten behoeve van de inkoop, verbetering en verkoop van woningen. Indien het garantievermogen in- en verkoop woningen per ultimo boekjaar hoger is dan € 10 miljoen, wordt het surplus naar rato verdeeld over het garantievermogen NHG aankoop en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.



### *Pensioenvoorziening*

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening weergegeven.

	2012*	2011*
Stand 1 januari	867.109	37.337
Mutatie	-218.155	829.772
Stand 31 december	648.954	867.109

\* in euro's

Het betreft een voorziening voor pensioenlasten in verband met verplichtingen die reeds voor de balansdatum zijn aangegaan. De mutatie in 2012 heeft betrekking op de gedeeltelijke betaling aan de verzekeraar van de in 2011 getroffen voorziening en op de nog af te financieren waardeoverdrachten van in dienst getreden medewerkers.

### **3.7.3 Vlottende passiva**

#### *Schulden aan leveranciers*

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

#### *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

#### *Overlopende passiva*

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

	2012*	2011*
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	239.659	165.778
Huisvestingskosten	426	2.711
Kantoorkosten	1.748	4.914
Organisatiekosten	49.091	35.247
Automatiseringskosten	80.673	50.455
Normerings- en beleidskosten	52.451	1.476
Communicatiekosten	9.597	628
Projectmanagement	16.335	-
Juridische kosten	6.308	-
Strategische ambities	-	10.353
Overige kosten	1.390	-
	457.678	271.562
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Vooruit ontvangen van BZK inzake GEBK	1.870.944	1.853.779
Nog te betalen kosten intensief beheer	62.713	-
Nog te betalen kosten beleggingen	71.649	68.032
Nog te betalen verliesdeclaraties	40.011.013	26.002.458
	42.016.319	27.924.269
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>42.473.997</b>	<b>28.195.831</b>

\* in euro's

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2012.



### 3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### *Gegarandeerd vermogen NHG*

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

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

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

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

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 154,1 miljard.

Na balansdatum zijn circa 8.000 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 1,4 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Daarnaast is een schatting opgenomen voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In dit verband is rekening gehouden met circa 800 nog te ontvangen leningen met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard.

Ten behoeve van de volledigheidscntrole beschikt de stichting over een match-engine waarmee op basis van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties een volledigheidscntrole is uitgevoerd. In de staat van baten en lasten is uit hoofde hiervan rekening gehouden met circa 1.000 door geldgevers nog te melden leningen met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard.

In de staat van baten en lasten is rekening gehouden met 800 nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op gedwongen verkopen die in 2012 hebben plaatsgevonden. Het oorspronkelijke leningbedrag van deze garanties bedraagt circa € 0,1 miljard.

### *Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen*

De stichting staat per 31 december 2012 borg voor een bedrag van € 120,9 miljard (2011: € 112,9 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd Vermogen 31-12-2012	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.023	3.527	28.941	2.312	28	2	357	15.054	856
1996	60.280	5.296	39.865	3.504	58	4	519	20.357	1.269
1997	56.280	5.318	37.617	3.564	59	4	482	18.604	1.268
1998	57.196	5.809	36.005	3.670	72	6	554	21.119	1.579
1999	58.768	6.500	37.159	4.138	100	10	580	21.509	1.772
2000	62.175	7.593	42.687	5.254	295	32	466	19.193	1.841
2001	58.383	7.590	40.809	5.349	657	78	388	16.917	1.775
2002	51.733	7.197	34.500	4.826	859	109	371	16.374	1.891
2003	62.057	9.516	33.258	5.071	1.161	163	675	27.638	3.607
2004	77.527	12.220	37.938	5.946	1.496	219	852	38.093	5.203
2005	76.473	12.608	25.750	4.173	1.366	211	1.069	49.357	7.155
2006	65.021	11.046	14.241	2.336	964	163	909	49.816	7.638
2007	56.367	9.731	8.312	1.325	1.004	175	628	47.051	7.603
2008	64.034	10.955	6.045	948	1.441	252	526	56.548	9.229
2009	75.990	13.531	3.635	584	1.172	213	455	71.183	12.279
2010	106.661	20.029	2.169	371	732	142	451	103.760	19.065
2011	104.418	19.452	2.649	182	212	44	151	101.557	19.075
2012	100.500	17.822	112	19	21	4	1	100.367	17.798
<b>Totaal</b>	<b>1.237.886</b>	<b>185.740</b>	<b>431.692</b>	<b>53.572</b>	<b>11.697</b>	<b>1.831</b>	<b>9.434</b>	<b>794.497</b>	<b>120.903</b>



### Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per 31 december 2012 borg voor een bedrag van € 33,2 miljard (2011: € 31,2 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd Vermogen 31-12-2012	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1999	49	5	27	3	1	0	1	21	1
2000	166	12	113	8	0	0	1	53	3
2001	219	18	128	11	0	0	1	91	6
2002	257	23	151	14	0	0	1	106	8
2003	8.483	1.073	4.373	566	23	3	79	4.087	425
2004	18.918	2.519	8.770	1.206	69	10	184	10.079	1.119
2005	35.465	5.077	10.751	1.559	121	20	446	24.593	3.052
2006	57.644	8.655	10.822	1.637	138	25	744	46.684	6.249
2007	34.647	5.205	4.863	730	76	14	352	29.708	4.109
2008	20.630	2.889	1.994	277	73	11	144	18.563	2.457
2009	21.958	3.256	1.289	191	36	6	116	20.633	2.943
2010	24.030	3.856	639	101	28	5	88	23.363	3.662
2011	32.796	5.515	319	54	25	5	48	32.452	5.408
2012	22.142	3.741	28	5	2	0	0	22.112	3.736
<b>Totaal</b>	<b>277.404</b>	<b>41.844</b>	<b>44.267</b>	<b>6.362</b>	<b>592</b>	<b>99</b>	<b>2.205</b>	<b>232.545</b>	<b>33.178</b>



### *Langlopende contracten*

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen € 759.354 (2011: € 1.155.144). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 589.730 (2011: € 705.463) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

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

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit huur- en operationele leasecontracten per ultimo 2012 gespecificeerd.

<b>Te betalen</b>	<b>In euro's</b>
Binnen 1 jaar	589.730
Tussen 1 jaar en 5 jaar	169.624
<b>Totaal te betalen</b>	<b>759.354</b>



## 3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

### 3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

	2012*	2011*
Aankoop woningen	123.386.583	104.084.354
Kwaliteitsverbetering	24.574.932	30.322.962
* in euro's	<b>147.961.515</b>	<b>134.407.316</b>

De hogere baten uit borgtochtprovisie in verband met de aankoop van woningen laten zich verklaren door de verhoging van de borgtochtprovisie van 0,55% naar 0,70% met ingang van 1 januari 2012. De lagere baten uit borgtochtprovisie in verband met kwaliteitsverbetering laten zich verklaren door een lager aantal garanties dan in 2011.

### 3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

	2012*	2011*
Couponrente obligaties	27.331.577	26.043.687
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	2.753.755	-310.571
Amortisatie	-2.886.090	-2.411.453
Rente liquide middelen	674.821	609.097
Kosten beleggingen	-317.933	-228.403
* in euro's	<b>27.556.130</b>	<b>23.702.357</b>

### 3.8.3 Regres

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

	2012*	2011*
Ontvangen uit regres	2.938.222	3.019.568
Mutatie voorziening regresdebiteuren	2.933.002	-510.507
* in euro's	<b>5.871.224</b>	<b>2.509.061</b>

### 3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

	2012*	2011*
Aankoop woningen	108.347.528	63.022.121
Kwaliteitsverbetering	7.000.702	3.453.206
* in euro's	<b>115.348.230</b>	<b>66.475.327</b>

Het hogere bedrag in 2012 laat zich verklaren door een hoger aantal verliesdeclaraties als gevolg van de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies.



### 3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

	2012*	2011*
Bijdrage administratiekosten	10.252	27.746
Toetsingen	1.200	1.100
Documentatiemateriaal	3.106	5.774
0900-informatielijn	13.310	9.613
NHG-trainingen	31.875	68.215
Letters of comfort	38.750	48.500
Overige opbrengsten	8.151	1.765
* in euro's	<b>106.644</b>	<b>162.713</b>

De totale exploitatiebaten zijn in 2012 lager dan in 2011. Het verschil ten opzichte van 2011 laat zich met name verklaren door het feit dat in 2012 minder NHG-trainingen hebben plaatsgevonden dan in het voorgaande jaar.

### 3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2012 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 53,1 (2011: 53,2). In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

	2012*	2011*
Salarissen	2.982.676	3.076.995
Sociale lasten	421.260	361.143
Pensioenlasten	584.132	1.460.099
Uitzendkrachten	152.624	85.768
Overige personeelskosten	377.271	337.839
* in euro's	<b>4.517.963</b>	<b>5.321.844</b>

De totale personeelskosten zijn in 2012 lager dan in 2011. De verschillen per onderdeel hiervan laten zich verklaren door:

- ▶ ontvangen uitkering ziekteverzuimverzekering als gevolg van een aantal langdurige ziektegevallen;
- ▶ hogere sociale lasten als gevolg van gewijzigde wetgeving;
- ▶ lagere pensioenkosten in 2012;
- ▶ inhuur van uitzendkrachten als gevolg van de vervanging van langdurig zieken.

### 3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

	2012*	2011*
Huisvestingskosten	163.308	168.338
Kantoorkosten	136.880	127.754
Afschrijvingskosten	1.131.330	739.532
Normerings- en beleidskosten	468.816	310.799
Automatiseringskosten	1.040.743	1.083.156
Organisatiekosten	466.864	481.689
Communicatiekosten	192.566	317.429
Raad van Commissarissen	68.692	61.806
Strategische ambities	200.000	190.085
<b>* in euro's</b>	<b>3.869.199</b>	<b>3.480.588</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2012 hoger dan in 2011. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- ▶ hogere afschrijvingskosten vanwege de extra afschrijving op het kantoorpand en op het datawarehouse;
- ▶ hogere normerings- en beleidskosten als gevolg van additionele onderzoekskosten en het optimaliseren van de datakwaliteit;
- ▶ lagere automatiseringskosten als gevolg van minder maatwerk;
- ▶ lagere communicatiekosten vanwege het niet continueren van de plaatsing van NHG-speelhuisjes en lagere uitgaven voor media-inkoop.



### 3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

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

	PwC Accountants NV*	PwC overig*	Totaal PwC netwerk*
Onderzoek van de jaarrekening	60.500	-	60.500
Andere controleopdrachten	24.192	-	24.192
Andere niet-controlediensten	22.518	13.003	35.521
<b>Totaal 2012</b>	<b>107.210</b>	<b>13.003</b>	<b>120.213</b>
Onderzoek van de jaarrekening	58.834	-	58.834
Andere controleopdrachten	25.849	-	25.849
Adviesdiensten op fiscaal terrein	23.800	-	23.800
Andere niet-controlediensten	30.220	-	30.220
<b>Totaal 2011</b>	<b>138.703</b>	<b>-</b>	<b>138.703</b>

\* in euro's

### 3.8.9 Begroting exploitatie 2012

In de Meerjarenbegroting 2012-2017 is voor 2012 uitgegaan van een bedrag van € 124.000 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2012 € 17.356 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2012-2017 is voor 2012 uitgegaan van een bedrag van € 8.754.512 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2012 € 367.350 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2012-2017 is voor 2012 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 8.630.512 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2012 € 349.994 minder negatief was dan begroot.

### 3.8.10 Beloning algemeen directeur en commissarissen

#### *Algemeen directeur*

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2012 € 191.715 (2011: € 187.062).

Daarnaast is op basis van vooraf afgesproken criteria op basis van de resultaten een variabele beloning van € 15.000 bruto (2011: € 25.000) toegekend.

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

### *Raad van Commissarissen*

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2012 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 56.218 (2011: € 53.905). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

	Vergoeding*	Reiskosten*	Totaal*
J. Kamminga	19.437	267	19.704
F.A.H. van der Heijden	8.330	349	8.679
Mr. F.A.P.M. van Loon	8.330	70	8.400
Drs. E.F. Bos	10.982	86	11.068
Dr. P.J.G. Tang	8.330	37	8.367
<b>Totaal</b>	<b>55.409</b>	<b>809</b>	<b>56.218</b>

\* in euro's

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

De Jaarrekening 2012 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 22 april 2013

*Origineel getekend door:*

Algemeen directeur

K.J.R. Schiffer

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter

Drs E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter

F.A.H. van der Heijden

Mr. F.A.P.M. van Loon

Dr. P.J.G. Tang



# Zorgplicht

*“Wij vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid dat wij mensen helpen hun woning te behouden of het verlies bij verkoop zoveel mogelijk te beperken.”*

Dylan Dresens, Directeur Operations NHG

Zeker in deze tijd!





# 4. Overige gegevens

## 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

## 4.2 Resultaatverdeling 2012

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2012 bedraagt € 57.336.669.  
De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

	NHG aankoop*	NHG kwaliteit*	Regres afkoop*	Inkoop Woningen*	Totaal*
Borgtochtprovisie	123.386.583	24.574.932	-	-	147.961.515
Regres	5.572.279	65.016	4.506	-	5.641.801
Rendement beleggingen	21.095.694	6.009.450	87.813	363.173	27.556.130
Verliesdeclaraties	-108.347.528	-7.000.702	-	-	-115.348.230
Intensief beheer	-	-	-246.436	-	-246.436
Inkoop woningen	-	-	-	52.407	52.407
Saldo uit exploitatie	-6.359.446	-1.811.591	-	-109.481	-8.280.518
<b>Totaal</b>	<b>35.347.582</b>	<b>21.837.105</b>	<b>-154.117</b>	<b>306.099</b>	<b>57.336.669</b>

\* in euro's

### 4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2012.

### 4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de staat van baten en lasten over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het saldo van baten en lasten getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het directieverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

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



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

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

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

## Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2012 en van het saldo van baten en lasten over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

## Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

*Zwolle, 22 april 2013*

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



Zeker in deze tijd!

*Liquiditeitsprognose*  
**2013-2018**

Zeker in deze tijd!

## **1. Uitgangspunten**

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

## **2. Liquiditeitsprognose op onderdelen**

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

## **3. Aanspraak achtervangfunctie**

- 3.1 Fondsvermogen
- 3.2 Gemiddeld verliesniveau
- 3.3 Aanspraak achtervangfunctie

## **4. Conclusies**



# 1. Uitgangspunten

## 1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

De stichting dient overeenkomstig haar statuten tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast te stellen. Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

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

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

## 1.2 Methodiek

### *Geldstromen*

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende vijf geldstromen:

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

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

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

### *Rekenmethodieken*

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

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2013 vastgesteld op 0,85%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,85%.

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

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

Vanwege het uitgangspunt dat obligaties door de stichting in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn in de jaarrekening de beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

In de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten is echter aangegeven dat voor het vaststellen van de liquiditeitsprognose de beleggingen dienen te worden gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde. Derhalve komen de bedragen van de garantievermogens in de liquiditeitsprognose niet overeen met die in de jaarrekening. Dit wordt in de verschillende onderdelen van de liquiditeitsprognose expliciet vermeld.

### *Uitgangspunten*

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het, ten behoeve van de vaststelling van de benodigde borgtochtprovisie, door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model. In dit scenarioanalyse model is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd.

In deze uitgangspunten wordt rekening gehouden met een prijsontwikkeling van koopwoningen conform de verwachte inflatie van gemiddeld 2% per jaar.

In verband met de actuele prijsontwikkeling van woningen is in de thans voorliggende liquiditeitsprognose hiervan afgeweken. Voor 2013 is gerekend met een prijsdaling van 6%, voor 2014 met een prijsdaling van 2% en voor 2015 met gelijkblijvende prijzen. Vanaf 2016 wordt uitgegaan van het lange termijn uitgangspunt conform de verwachte inflatie van gemiddeld 2% per jaar.

### 1.3 Achtervangfunctie

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

Per 1 januari 2011 is de achtervangfunctie van de gemeenten voor nieuw af te geven hypotheekgaranties vervallen. Vanaf deze datum is voor nieuw af te geven hypotheekgaranties sprake van een 100% rijksachtervang.

In dit verband zijn de achtervangovereenkomsten per 1 januari 2011 zodanig aangepast dat de gemeenten niet worden aangesproken op de risico's die voortvloeien uit hypotheekgaranties die worden afgegeven vanaf 1 januari 2011.

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

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

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

aandeel per gemeente in het volume van de verliesdeclaraties wordt betrokken.

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

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

## 2. Liquiditeitsprognose op onderdelen

### 2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2013-2018.

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Exploitatie-opbrengsten	65.600	64.600	63.600	62.600	62.600	62.600
Exploiatiekosten	-9.958.061	-9.039.395	-9.265.809	-9.425.210	-9.665.480	-9.738.588
T.l.v. NHG garantievermogens	9.892.461	8.974.795	9.202.209	9.362.610	9.602.880	9.675.988
<b>Ultimo boekjaar</b>	o	o	o	o	o	o

### 2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

#### Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2012 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 607.901.028.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 612.486.430.

### ***Risicovergoedingen***

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

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,85% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2013 gerekend met 80.000 en vanaf 2014 met 70.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning (gerealiseerd in 2012: 100.500).

In de berekeningen (aantal nieuwe hypotheekgaranties; gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor aankoop van een woning van thans € 320.000 naar respectievelijk € 290.000 per 1 juli 2013 en € 265.000 per 1 juli 2014.

### ***Rendement***

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

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

### ***Regres***

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

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

### ***Verliesdeclaraties***

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model.

Tabel 2. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning (in euro's)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanvang boekjaar	612.486.430	602.240.568	547.495.434	461.586.700	393.859.401	352.408.433
Risicovergoeding	110.478.298	101.654.063	100.347.062	100.377.985	100.411.372	100.300.348
Rendement	15.621.066	14.687.286	12.758.109	11.278.604	11.231.047	11.838.708
Regresopbrengsten	6.146.862	8.634.686	10.092.083	9.050.613	7.658.591	6.078.082
Toerekening exploitatiekosten	-7.817.040	-7.027.440	-7.264.320	-7.422.240	-7.580.160	-7.659.120
Betaling van verlies-declaraties	-134.675.048	-172.693.729	-201.841.668	-181.012.261	-153.171.818	-121.561.649
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>602.240.568</b>	<b>547.495.434</b>	<b>461.586.700</b>	<b>393.859.401</b>	<b>352.408.433</b>	<b>341.404.802</b>

## 2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

### Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2012 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 178.203.683. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 179.547.875.

### Risicovergoedingen

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,85% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor alle jaren gerekend met 20.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning (gerealiseerd in 2012: 22.142).

In de berekeningen (gemiddelde lening) is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000) voor kwaliteitsverbetering.

### Rendement

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

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

### Regres

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

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

### Verliesdeclaraties

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenarioanalyse model.

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanvang boekjaar	179.547.875	195.521.100	206.123.765	213.490.748	223.558.483	237.806.142
Risicovergoeding	27.619.574	25.413.516	25.086.765	25.094.496	25.102.843	25.075.087
Rendement	4.835.388	5.174.791	5.401.807	5.935.648	7.207.992	8.764.249
Regresopbrengsten	436.417	959.410	1.121.343	1.005.624	850.955	675.342
Toerekening exploitatiekosten	-1.954.260	-1.756.860	-1.816.080	-1.855.560	-1.895.040	-1.914.780
Betaling van verliesdeclaraties	-14.963.894	-19.188.192	-22.426.852	-20.112.473	-17.019.091	-13.506.850
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>195.521.100</b>	<b>206.123.765</b>	<b>213.490.748</b>	<b>223.558.483</b>	<b>237.806.142</b>	<b>256.899.190</b>

## 2.4 In- en verkoop woningen

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



toegevoegd aan het garantievermogen NHG. Per 31 december 2012 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 10.000.000. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 10.075.430.

### Resultaat

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

### Rendement

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

Tabel 4. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen (in euro's)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanvang boekjaar	10.075.430	10.224.370	10.308.868	10.463.572	10.674.614	10.895.031
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	270.101	274.993	276.513	295.852	348.097	402.241
Toerekening exploitatiekosten	-121.161	-190.495	-121.809	-84.810	-127.680	-102.088
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>10.224.370</b>	<b>10.308.868</b>	<b>10.463.572</b>	<b>10.674.614</b>	<b>10.895.031</b>	<b>11.195.184</b>

## 2.5 Regres afkoop

### Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2012 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 2.394.413.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 2.412.474.

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

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

## *Rendement*

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

*Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in euro's)*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanvang boekjaar	2.412.474	2.476.761	2.542.761	2.610.564	2.684.078	2.771.085
Rendement	64.287	66.000	67.803	73.514	87.007	101.830
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>2.476.761</b>	<b>2.542.761</b>	<b>2.610.564</b>	<b>2.684.078</b>	<b>2.771.085</b>	<b>2.872.915</b>

# 3. Aanspraak achtervangfunctie

## 3.1 Fondsvermogen

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

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

- ▶ het totale vermogen is de som van de verschillende garantievermogens, waarbij de beleggingen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten zijn gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde;
- ▶ de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- ▶ de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen uit vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- ▶ het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- ▶ het bedrag voor de passiva exclusief de som van de verschillende garantievermogens wordt als een pro memorie-post beschouwd.

Tabel 6. Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Som van de garantievermogens	810.462.799	766.470.828	688.151.584	630.776.576	603.880.691	612.372.091
Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Fondsvermogen</b>	<b>810.462.799</b>	<b>766.470.828</b>	<b>688.151.584</b>	<b>630.776.576</b>	<b>603.880.691</b>	<b>612.372.091</b>

### 3.2 Gemiddeld verliesniveau

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

Het gemiddeld verliesniveau voor 2013 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2008-2012.

Tabel 7. Vaststelling gemiddeld verliesniveau 2013 (bedragen x 1.000 euro)

Jaar	Uitgekeerd
2008	19.026
2009	22.029
2010	49.992
2011	66.475
2012	115.348
<b>Totaal:</b>	<b>272.870</b>
<b>Verliesniveau 2013</b>	<b>54.574</b>

### 3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2013-2018 het fondsvermogen en het gemiddeld verliesniveau berekend. De gemiddelde verliesniveaus voor 2014 en de volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2013 tot en met 2017. Het gemiddeld verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 8. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2013-2018 (in euro's)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fondsvermogen	810.462.799	766.470.828	688.151.584	630.776.576	603.880.691	612.372.091
Gem. verliesniveau x 1½	81.861.228	121.045.143	172.000.985	224.283.882	264.678.704	281.131.508
<b>Aanspraak achtervang</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

## 4. Conclusies

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

In de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de actuele inzichten ten aanzien van de variabelen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. In dit verband is voor 2013 gerekend met een prijsdaling van 6%, voor 2014 met een prijsdaling van 2% en voor 2015 met gelijkblijvende prijzen alvorens vanaf 2016 weer naar het lange termijn uitgangspunt van gemiddeld 2% per jaar terug te keren. Ook is rekening gehouden met de actuele veronderstellingen van het Centraal Planbureau over de ontwikkeling van de werkloosheid. Daarnaast is onder meer in samenhang met de stapsgewijze afbouw van de NHG-kostengrens naar € 265.000 per 1 juli 2014, het aantal te verwachten nieuwe hypotheekgaranties neerwaarts bijgesteld.

Hiermee neemt de stichting haar verantwoordelijkheid, met inachtneming van het vorengestelde over de betekenis van de liquiditeitsprognose, op basis van de thans beschikbare informatie een zo realistisch mogelijke liquiditeitsprognose af te geven.

Op basis van de voorliggende liquiditeitsprognose is op dit moment en bij ongewijzigd beleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder NHG, de verwachting dat voor de periode van 2013 tot en met 2018 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

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

Op basis van de huidige inzichten en bij ongewijzigd beleid zal het fondsvermogen zich naar verwachting vanaf 2018 snel kunnen herstellen richting het huidige niveau.

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

Zoetermeer, 25 juni 2013

**K.J.R. Schiffer, algemeen directeur**

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 25 juni 2013.

**J.W. Remkes, voorzitter**

## Liquiditeitsprognose 2013-2018 (in euro's)

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Exploitatie</b>	Exploitatieopbrengsten	65.600	64.600	63.600	62.600	62.600	62.600
	Exploitatiekosten	-9.958.061	-9.039.395	-9.265.809	-9.425.210	-9.665.480	-9.738.588
	Ten laste van NHG garantievermogens	9.892.461	8.974.795	9.202.209	9.362.610	9.602.880	9.675.988
	<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NHG aankoop woning</b>	Aanvang boekjaar	612.486.430	602.240.568	547.495.434	461.586.700	393.859.401	352.408.433
	Risicovergoeding	110.478.298	101.654.063	100.347.062	100.377.985	100.411.372	100.300.348
	Rendement	15.621.066	14.687.286	12.758.109	11.278.604	11.231.047	11.838.708
	Regresopbrengsten	6.146.862	8.634.686	10.092.083	9.050.613	7.658.591	6.078.082
	Toerekening exploitatiekosten	-7.817.040	-7.027.440	-7.264.320	-7.422.240	-7.580.160	-7.659.120
	Betaling van verliesdeclaraties	-134.675.048	-172.693.729	-201.841.668	-181.012.261	-153.171.818	-121.561.649
	<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>602.240.568</b>	<b>547.495.434</b>	<b>461.586.700</b>	<b>393.859.401</b>	<b>352.408.433</b>	<b>341.404.802</b>
<b>NHG kwaliteitsverbetering</b>	Aanvang boekjaar	179.547.875	195.521.100	206.123.765	213.490.748	223.558.483	237.806.142
	Risicovergoeding	27.619.574	25.413.516	25.086.765	25.094.496	25.102.843	25.075.087
	Rendement	4.835.388	5.174.791	5.401.807	5.935.648	7.207.992	8.764.249
	Regresopbrengsten	436.417	959.410	1.121.343	1.005.624	850.955	675.342
	Toerekening exploitatiekosten	-1.954.260	-1.756.860	-1.816.080	-1.855.560	-1.895.040	-1.914.780
	Betaling van verliesdeclaraties	-14.963.894	-19.188.192	-22.426.852	-20.112.473	-17.019.091	-13.506.850
	<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>195.521.100</b>	<b>206.123.765</b>	<b>213.490.748</b>	<b>223.558.483</b>	<b>237.806.142</b>	<b>256.899.190</b>
<b>In- en verkoop woningen</b>	Aanvang boekjaar	10.075.430	10.224.370	10.308.868	10.463.572	10.674.614	10.895.031
	Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
	Rendement	270.101	274.993	276.513	295.852	348.097	402.241
	Toerekening exploitatiekosten	-121.161	-190.495	-121.809	-84.810	-127.680	-102.088
	<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>10.224.370</b>	<b>10.308.868</b>	<b>10.463.572</b>	<b>10.674.614</b>	<b>10.895.031</b>	<b>11.195.184</b>
<b>Regres afkoop</b>	Aanvang boekjaar	2.412.474	2.476.761	2.542.761	2.610.564	2.684.078	2.771.085
	Rendement	64.287	66.000	67.803	73.514	87.007	101.830
	<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>2.476.761</b>	<b>2.542.761</b>	<b>2.610.564</b>	<b>2.684.078</b>	<b>2.771.085</b>	<b>2.872.915</b>
	<b>Totaal</b>	<b>810.462.799</b>	<b>766.470.828</b>	<b>688.151.584</b>	<b>630.776.576</b>	<b>603.880.691</b>	<b>612.372.091</b>
	AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, overige activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Aanspraak achtervang</b>	<b>FONDSVERMOGEN</b>	<b>810.462.799</b>	<b>766.470.828</b>	<b>688.151.584</b>	<b>630.776.576</b>	<b>603.880.691</b>	<b>612.372.091</b>
	GEMIDDELD VERLIESNIVEAU x 1½	81.861.228	121.045.143	172.000.985	224.283.882	264.678.704	281.131.508
	Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
<b>Leningen</b>	Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

Zeker in deze tijd!

## Colofon

### Uitgave

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

Concept en ontwerp  
BOOM Communicatie