



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Jaarverslag 2000

Liquiditeitsprognose 2001-2006

Voorwoord

Doel van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is de bevordering van het eigen woningbezit. In dat opzicht gaat het beter dan ooit. Mede door de groeiende welvaart telde Nederland niet eerder zo veel koopwoningen en ook het aantal verstrekte Nationale Hypotheek Garanties bereikte in 2000 een record.

Illustratief is de prijsontwikkeling van koopwoningen het afgelopen decennium. Begin 1991 kostte de gemiddelde koopwoning circa 140.000 gulden. Nu, tien jaar later, is die prijs bijna verdrievoudigd tot zo'n 400.000 gulden. Deze buitensporige prijsstijging is het gevolg van de toenemende vraag naar koopwoningen en een aanbod dat daarbij achterblijft. Dit proces wordt nog versterkt door optimisme over de toekomstige ontwikkeling van de koopwoningenmarkt. Dit leidt ertoe dat steeds meer kopers letterlijk en figuurlijk een hypotheek op de toekomst nemen.

Door de almaar stijgende welvaart en huizenprijzen raakt de zorg over de financiële risico's die onlosmakelijk aan het eigenwoningbezit verbonden zijn, helaas wat op de achtergrond. Met het oog op mindere tijden is het juist nu van belang vast te houden aan objectieve maatstaven voor de financiering. De financieringslastpercentages van de stichting, die het NIBUD jaarlijks berekent, hebben bewezen hiervoor het instrument bij uitstek te zijn. Daarom zijn de financieringslastpercentages van de Nationale Hypotheek Garantie voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen hét referentiepunt voor veilig en verantwoord financieren.

De prijsontwikkeling in de koopwoningenmarkt leidt ook tot een aanzienlijke beperking van de bereikbaarheid van de eigen woning voor de lagere inkomens. Het streven van de overheid voor alle inkomensgroepen een vrije keuze tussen huren en kopen mogelijk te maken, komt door het gebrek aan goedkopere koopwoningen sterk onder druk te staan. Tegen deze achtergrond is de stichting nauw betrokken bij initiatieven voor de verkoop van huurwoningen en de uitvoering van de Wet bevordering eigenwoningbezit.

Gelukkig financieren steeds meer huishoudens de aankoop van hun woning met Nationale Hypotheek Garantie. Maar liefst 45% van de hypothecaire leningen tot 420.000 gulden, het maximale bedrag dat met Nationale Hypotheek Garantie kan worden geleend, is vorig jaar met Nationale Hypotheek Garantie gefinancierd. In 2000 heeft de stichting in totaal zo'n 62.000 garanties verstrekt. Verheugend is te constateren dat dit, conform de doelstelling van het instrument, vooral starters op de koopwoningenmarkt betreft.

Naast de betekenis van het instrument is gebleken dat de efficiency van de uitvoering van grote waarde is voor het draagvlak van de Nationale Hypotheek Garantie. Naar mijn stellige overtuiging is dit draagvlak voor alle bij het eigen woningbezit betrokken partijen de basis voor een verdere verantwoorde ontwikkeling van het eigenwoningbezit in Nederland, ook als de marktomstandigheden onverhoopt mochten veranderen.



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

Inhoudsopgave Jaarverslag

1.	Directieverslag	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Achternvangfunctie van de overheid	8
1.3	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	9
1.4	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	12
1.5	Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelname	14
1.6	De exploitatiekosten	17
1.7	Aanspraken obligo's en achtervang	18
1.8	Organisatie	19
1.9	Beleid	21
1.10	Toekomst	25
2.	Jaarrekening	26
2.1	Balans	26
2.2	Exploitatiekosten	28
2.3	Toelichting	29
2.4	Toelichting op de balans	30
2.5	Toelichting op de exploitatiekosten	34
3.	Overige gegevens	36
3.1	Accountantsverklaring	36
3.2	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	36
3.3	Resultaatverdeling 2000	36

Inhoudsopgave Liquiditeitsprognose

1.	Inleiding	39
1.1	Statuten	39
1.2	Achternvangovereenkomsten	39
2.	Doel	39
2.1	Achternvangfunctie	39
2.2	Obligo's	39
3.	Uitgangspunten	40
3.1	Geldstromen binnen de stichting	40
3.2	Rekenmethodieken	40
4.	Liquiditeitsprognose op onderdelen	41
4.1	Exploitatie van de stichting	41
4.2	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	42
4.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	43
4.4	Afkoop Rijk	44
4.5	Afkoop gemeenten	46
4.6	Regres afkoop	46
5.	Aanspraak achternvangfunctie	47
5.1	Fondsvermogen	47
5.2	Verliesniveau	48
5.3	Vaststelling aanspraak achternvangfunctie	48
6.	Conclusies	49







1. Directieverslag

1.1 Inleiding

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is op 11 november 1993 opgericht met als doel de bevordering van het eigen woningbezit vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens. Achtergrond hiervan was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. Hiertoe heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. De Nationale Hypotheek Garantie is het stelsel van voorwaarden en normen op basis waarvan de stichting borg staat voor hypothecaire leningen voor de aankoop van eigen woningen en voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen.

Voorts heeft de stichting per 1 januari 1995 de financiële risico's welke voortvloeien uit borgstellingen die door gemeenten zijn afgegeven in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming, overgenomen van het Rijk en van de in dit kader participerende gemeenten.

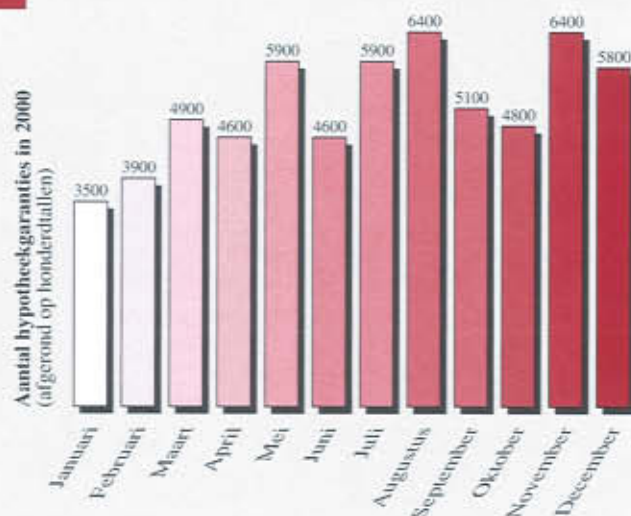
Het boekjaar 2000 is het zesde operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Van de 61.786 huishoudens die in 2000 de aankoop van

hun woning hebben gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie is de gemiddelde leeftijd 30 jaar. Daarbij is 60% tweeverdiener en is het gezamenlijk inkomen gemiddeld f 80.500,-. De met Nationale Hypotheek Garantie geborgde leningen bedroegen in 2000 gemiddeld f 269.400,-. Uit deze cijfers kan op hoofdlijnen worden opgemaakt dat ook in 2000 met name door relatief jonge starters op de koopwoningenmarkt gebruik is gemaakt van Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2000 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens.

In het boekjaar 2000 heeft de Tweede Kamer bij de totstandkoming van de Wet bevordering eigenwoningbezit per 1 januari 2001 besloten de financiering met Nationale Hypotheek Garantie als subsidievoorwaarde te hanteren. Hiermee is de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als instrument bij uitstek ter beperking van de financiële risico's van het eigen woningbezit onderstreept.

Facts & Figures



Teneinde de uitvoering van de koopsubsidieregeling in samenhang met de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie voor de geldgevers per 1 januari 2001 mogelijk te maken, heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de subsidieregeling geïntegreerd in de software die jaarlijks aan de geldgevers ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt. Hiermee heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de introductie van de Wet bevordering eigenwoningbezit.

Vanaf 1 januari 2000 is de Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk in Rotterdam. Dit betekent dat Nationale Hypotheek Garantie alleen nog niet in Arnhem mogelijk is. Onder meer door deze ontwikkelingen heeft de Nationale Hypotheek Garantie zich in het boekjaar 2000 verder versterkt als institutionele waarborg voor het verantwoord financieren van de aankoop en het beheer van eigen woningen vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens.

In dit directieverslag worden de ontwikkelingen in het boekjaar 2000 op onderdelen beschreven en verantwoord. Tevens zijn in dit jaarverslag op grafische wijze de meest relevante facts & figures over het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie opgenomen.

1.2 Achtervangfunctie van de overheid

1.2.1 De betekenis van de achtervangfunctie

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

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

1.2.2 De achtervangovereenkomsten

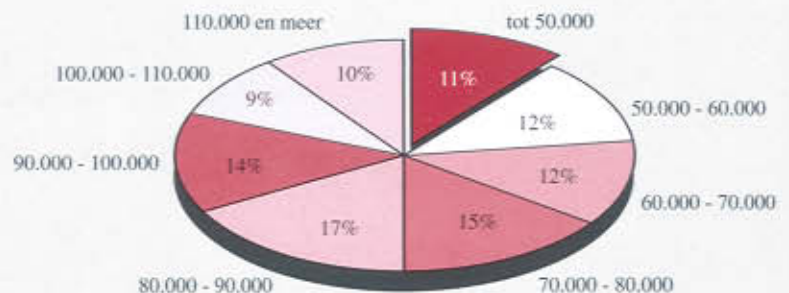
De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en standaard achtervangovereenkomsten tussen de stichting en afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op renteloze leningen van het Rijk (50%) en van participerende gemeenten (50%). Uitgangspunt is dat de gemeenten vrijwillig participeren zonder nadere wetgeving. Bij de introductie van de

Facts & Figures

Hoogte van de gemiddelde lening
1995- 2000 in gulden



Huishoudinkomen in gulden in 2000
(afgerond op volle percentages)



Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1995 hebben alleen de gemeenten Arnhem, Groningen en Rotterdam afgezien van participatie in de achtervangfunctie van de stichting.

De gemeente Groningen en de gemeente Rotterdam hebben zich inmiddels respectievelijk per 1 januari 1999 en per 1 januari 2000 aangesloten bij de Nationale Hypotheek Garantie. Dit betekent dat Nationale Hypotheek Garantie in 2000 alleen in de gemeente Arnhem nog niet mogelijk was. De gemeente Arnhem heeft een eigen gemeentegarantieregeling.

1.2.3 Aanvullende achtervangovereenkomsten

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

Per 31 december 2000 zijn met 482 van de op dat moment in totaal 537 gemeenten aanvullende achtervangovereenkomsten afgesloten en is in die gemeenten ook Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering mogelijk.

1.3 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

1.3.1 Borgstellingen NHG aankoop woning

In het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning zijn in 2000 in totaal 61.786 (1999: 58.247) borgstellingen verleend.

In de Liquiditeitsprognose 2000-2005 is voor alle jaren uitgegaan van 57.500 borgstellingen per jaar.

Dat het aantal borgstellingen in 2000 hoger was dan in 1999 wordt met name veroorzaakt door de participatie van de gemeente Rotterdam vanaf 1 januari 2000. In Rotterdam hebben in het boekjaar 2000 in totaal 2.669 huishoudens hun woning gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. In Den Haag (3.047) en Groningen (1.593) hebben nog nooit zo veel huishoudens de aankoop van hun woning gefinancierd met een hypotheekgarantie. De som van de in 2000 gewaarborgde leningen bedroeg

f 16.642.918.259,- (1999: f 14.205.536.111,-). In 2000 bedroeg de gemiddelde lening f 269.400,- (1999: f 243.900,-).

1.3.2 Borgtochtprovisie NHG aankoop woning

In 2000 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie 0,32% (1999: 0,36%) van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning is in 2000 een bedrag van f 54.690.585,- (1999: f 51.139.930,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg f 885,- (1999: f 878,-).

1.3.3 Aanspraken NHG aankoop woning

In 2000 zijn 49 (1999: 39) declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie gefinancierde woningen.

Hiervan zijn 8 (1999: 8) declaraties afgewezen. Achtergrond hiervan was dat bij de beoordeling van deze declaraties bleek dat de geldgever bij de acceptatie heeft gehandeld in strijd met essentiële onderdelen van de voorwaarden en normen. Voorts zijn 2 (1999: 3) declaraties door de desbetreffende geldgever ingetrokken. Van de overige 39 (1999: 28) declaraties zijn er 33 geheel



danwel gedeeltelijk gehonoreerd en waren er bij de afsluiting van het boekjaar 2000 nog 6 in behandeling. In totaal is met deze declaraties een bedrag van f 1.237.499,- (1999: f 1.047.594,-) gemoeid.

In totaal 2 (1999: 10) gehonoreerde declaraties vloeien nog voort uit een fraudezaak in Den Haag welke de stichting in 1998 gezamenlijk met de Nederlandse Vereniging van Banken onder de aandacht van Justitie heeft gebracht. Naar aanleiding hiervan heeft justitieel onderzoek plaatsgevonden dat in 1999 heeft geleid tot veroordelingen met gevangenisstraffen. Bij de beoordeling heeft de stichting geconstateerd dat het aannemelijk is dat de desbetreffende geldgevers bij de acceptatie voldoende zorgvuldig hebben gehandeld. Derhalve heeft de stichting deze declaraties gehonoreerd. In totaal was hiermee een bedrag van f 58.439,- (1999: f 612.479,-) gemoeid.

De overige 31 (1999: 15) gedwongen verkopen met verlies werden veroorzaakt door wanbetaling (17), echtscheiding (3), overkreditering (3), beslaglegging door derden (3), werkloosheid (2), brand (1), detentie (1) en fraude (1). De gedwongen verkoop vond in 23 gevallen plaats door middel van een executoriale verkoop en in 10 gevallen door middel van een openbare onderhandse verkoop. Het betrof in alle gevallen bestaande woningen (geen nieuwbouw), waarvan in 17 gevallen sprake was van een eengezinswoning. In de overige 16 gevallen was sprake van een appartement.

In 2000 bedroeg het door de stichting vastgestelde verlies gemiddeld f 31.700,- (1999: ca. f 37.400,-).

1.3.4 Regres NHG aankoop woning

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

Vanaf 1 januari 1998 hanteert de stichting het beleid dat de vordering buiten invordering wordt gesteld indien de voormalige eigenaar-bewoner(s) naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies. In dit verband zijn ten aanzien van in het boekjaar 2000 gehonoreerde verliesdeclaraties 2 vorderingen buiten invordering gesteld.

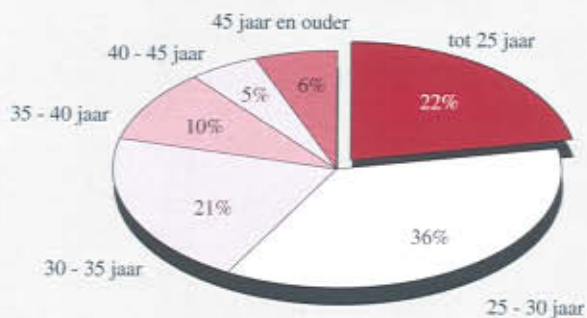
In 2000 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van in totaal f 46.262,- (1999: f 31.455,-) aan regresinkomsten ontvangen. Hiervan heeft f 9.966,- betrekking op in 1998, f 31.796,- op in 1999 en f 4.500,- op in 2000 door de stichting uitbetaalde bedragen.

1.3.5 Garantievermogen NHG aankoop woning

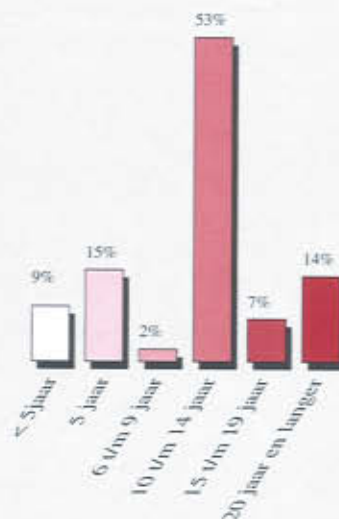
De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het garantie-

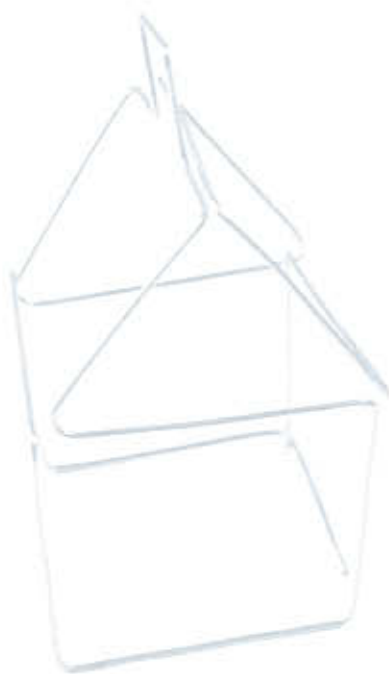
Facts & Figures

Verdeling leeftijd
(afgerond op volle procenten)



Verdeling rentevastperiode
(afgerond op volle procenten)





Het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie bedroeg per 31 december 2000 f 304.363.651,- (1999: f 234.968.029,-).

1.3.6 Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning

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

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

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

Per 31 december 2000 bedroeg het gegarandeerd vermogen f 68.519 miljoen (1999: f 54.284 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 311.834 (1999: 259.334) nog lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

vermogen Nationale Hypotheek Garantie.

De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie gebracht.

De regresinkomsten worden eveneens toegevoegd aan het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie.

Aan het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie gebracht.

garantie jaar	nominaal		volledig afgelost		gedwongen verkoop		annuïtaire aflossing
	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	x f 1 milj.
1995	44.023	7.773,1	10.294	1.783,6	21	2,5	291,2
1996	60.253	11.665,7	9.207	1.748,4	50	8,1	425,2
1997	56.185	11.698,9	4.392	894,8	43	6,8	348,9
1998	56.922	12.741,5	1.226	260,6	28	4,4	254,1
1999	58.243	14.206,3	228	52,7	9	2,1	105,6
2000	61.786	16.642,9	80	20,4	0	0	0
totaal	337.412	74.728,4	25.427	4.760,5	151	23,9	1.425,0



Het aantal garanties en het nominale bedrag kunnen na een boekjaar nog wijzigen als gevolg van correcties van geldgevers op onjuiste meldingen. Het nominale aantal garanties in 1997 en 1999 is om die reden lager dan in het jaarverslag 1999 is verantwoord.

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

1.4 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

1.4.1 Borgstellingen NHG kwaliteitsverbetering

De stichting heeft in 2000 in totaal 166 (1999: 50) borgstellingen verleend voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. In 121 gevallen was sprake van een totale herfinanciering en in 45 gevallen van een aanvullende lening (2de hypotheek). In de Liquiditeitsprognose 2000-2005 is voor alle jaren uitgegaan van 2.500 borgstellingen. Het tegenvallende aantal borgstellingen in verband met kwaliteitsverbetering wordt verklaard door:

- de gebleken onbekendheid met deze nieuwe garantiefaciliteit bij de marktpartijen;
- de gewilligheid van de hypotheekmarkt voor oversluitingen;
- het gegeven dat (nog) niet alle geldgevers de nieuwe garantiefaciliteit automatiseringstechnisch kunnen verwerken.

De som van de in 2000 gewaarborgde leningen bedroeg f 27.040.175,- (1999: f 10.320.278,-).

In 2000 bedroeg de gemiddelde lening f 162.900,- (1999: f 206.400,-).

1.4.2 Borgtochtprovisie NHG kwaliteitsverbetering

De door de koper te betalen borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering is gelijk aan die voor Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en bedroeg in 2000 0,32% (1999: 0,36%) van het bedrag van de gewaarborgde lening. In totaal heeft de stichting in 2000 een bedrag van f 94.943,- (1999: f 37.153,-) aan borgtochtprovisie ontvangen. De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg f 572,- (1999: f 743,-).

1.4.3 Aanspraken NHG kwaliteitsverbetering

In het boekjaar 2000 zijn geen declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering gefinancierde woningen.

1.4.4 Regres NHG kwaliteitsverbetering

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

In 2000 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering geen regresinkomsten ontvangen.

1.4.5 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering. De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering gebracht.

De regresinkomsten in verband met de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering worden

eveneens toegevoegd aan het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering. Aan het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering gebracht. Het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering bedroeg per 31 december 2000 f 137.294,- (1999: f 37.768,-).

1.4.6 Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

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

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

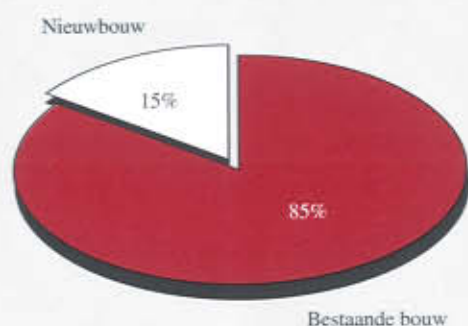
Het gegarandeerd vermogen vermindert maandelijks, overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, volgens het aflossingschema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf, met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar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

Per 31 december 1999 bedroeg het gegarandeerd vermogen f 37,1 miljoen (1999: f 10,3 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 215 (1999: 50) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

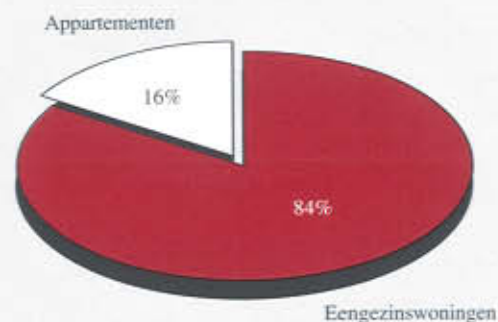
garantie jaar	nominaal		volledig afgelost		gedwongen verkoop		annuïtaire aflossing
	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	x f 1 milj.
1999	50	10,2	0	0	0	0	0,1
2000	166	27,0	1	0	0	0	0
totaal	216	37,2	1	0	0	0	0,1

Facts & Figures

Verdeling bestaande bouw en nieuwbouw



Verdeling appartementen en eengezinswoningen



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

1.5 Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.1 Afkoopovereenkomsten

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

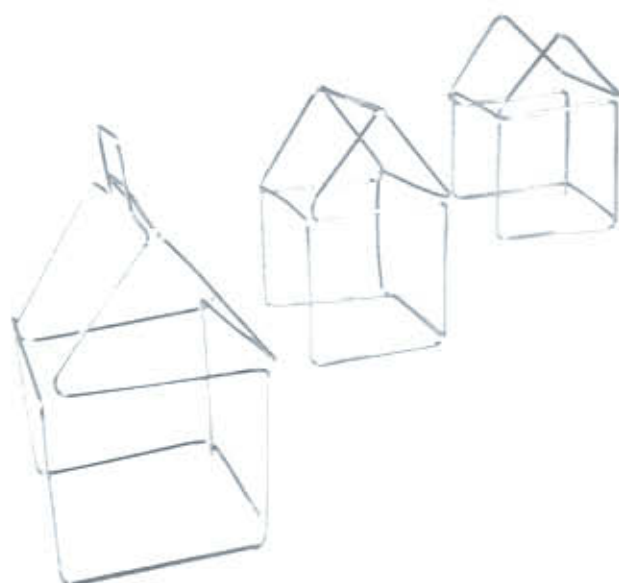
In de afkoopovereenkomsten is sprake van een actuariel berekende afkooppremie en een daarvan afgeleid obligo. Het obligo kan door de stichting worden aangesproken indien mocht blijken dat de afkooppremie niet toereikend is voor de geleden schade. Het obligo loopt tot en met 31 december 2006. Voor eventuele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

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

1.5.2 Aanspraken gemeentegarantie met rijksdeelneming

In het boekjaar 2000 zijn door de gemeenten in totaal 3 (1999: 9) declaraties ingediend voor vergoeding van het verlies in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming. Hiervan is 1 declaratie afgewezen omdat is gehandeld in strijd met de toenmalige rijksdeelnemingsregeling. De overige 2 declaraties zijn volledig gehonoreerd. De gedwongen verkopen met verlies werden beide veroorzaakt door wanbetaling.

De gedwongen verkoop vond in 1 geval plaats door middel van een executoriale verkoop en in 1 geval door middel van een onderhandse verkoop. Het betrof in beide gevallen bestaande koopwoningen (geen nieuwbouw), waarvan in 1 geval sprake was van een appartement en in 1 geval sprake was van een eengezinswoning.



In het boekjaar 2000 is in verband met deze declaraties in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming in totaal een bedrag van f 30.687,- (1999: f 58.879,-) gemoeid. Dit bedrag is ten laste gebracht van het garantievermogen, waarvan f 27.896,- (1999: f 30.037,-) ten laste is gebracht van het garantievermogen afkoop Rijk en f 2.791,- (1999: f 28.842,-) ten laste van het garantievermogen afkoop gemeenten. Het verschil tussen het bedrag ten laste van het garantievermogen afkoop Rijk en het bedrag ten laste van het garantievermogen afkoop gemeenten laat zich verklaren door het feit dat ten aanzien van 1 verliesdeclaratie sprake was van een declaratie van een gemeente die geen afkoopovereenkomst met de stichting heeft gesloten (uitsluitend 50% vergoeding ten laste van het garantievermogen afkoop Rijk).

In 2000 bedroeg het door de stichting na behandeling van de verliesdeclaratie vastgestelde verlies gemiddeld f 15.300,- (1999: f 11.800,-).

1.5.3 Regres gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.3.1 Afkopende gemeenten

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

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 2000 de gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens dan wel betalingsregelingen van maximaal 36 maanden.

In het boekjaar 2000 heeft de stichting in totaal een bedrag van f 73.133,- (1999: f 128.293,-) aan regresinkomsten gerealiseerd. Hiervan had f 28.632,- betrekking op in 1995, f 16.985,- op in 1996 en f 27.516,- op in 1997 door de stichting uitbetaalde bedragen.

1.5.3.2 Niet afkopende gemeenten

Ten aanzien van gemeenten die geen afkoopovereenkomst met de stichting hebben, geldt dat het regres aan de gemeenten is, met dien verstande dat de stichting - vanwege de vergoeding van 50% van het verlies (Rijksdeelneming)- recht heeft op 50% van de regresopbrengsten. Jaarlijks worden de desbetreffende gemeenten

gevraagd opgave te doen van de regresopbrengsten en verzocht 50% hiervan te doen toekomen aan de stichting. In het boekjaar 2000 heeft de stichting in dit verband van de desbetreffende gemeenten een bedrag van f 43.863,- (1999: f 4.795,-) ontvangen. Hiervan had f 25.137,- betrekking op in 1995, f 13.801,- op in 1996, f 4.137,- op in 1997 en f 788,- op in 1998 door de stichting uitbetaalde bedragen.

1.5.4 Garantievermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

De in verband met de rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het garantievermogen afkoop Rijk.

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

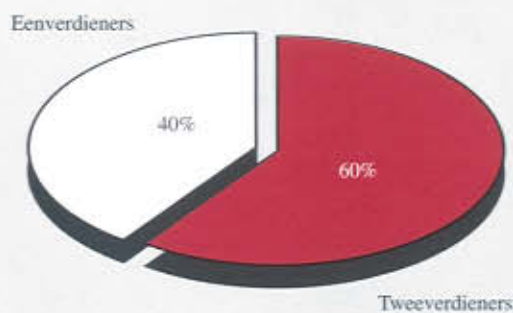
Het garantievermogen afkoop Rijk bedroeg per 31 december 2000 f 52.461.319,- (1999: f 49.457.388,-).

1.5.4.2 Garantievermogen afkoop gemeenten

De in verband met het gemeentelijk aandeel in de gemeentegarantie met rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het garantievermogen afkoop gemeenten.

Facts & Figures

Verdeling een- en tweeverdieners



Aantal hypotheekgaranties per gemeente





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

Het garantievermogen afkoop gemeenten bedroeg per 31 december 2000 f 41.531.940,- (1999: f 39.135.161,-).

1.5.4.3 Garantievermogen regres afkoop

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

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

Het garantievermogen regres afkoop bedroeg per 31 december 2000 f 658.798,- (1999: f 507.755,-).

1.5.5 Gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

Het aantal nog lopende leningen met gemeentegarantie en het daarmee gemoeide bedrag aan leningen is niet bekend. In dit verband is het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming jaarlijks geschat op basis van de ontwikkeling van het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie zoals De Nederlandsche Bank dit jaarlijks aan de stichting deed toekomen.

De Nederlandsche Bank heeft echter bij schrijven van 6 april 1999 laten weten dat als gevolg van een wijziging in het monetaire rapportagesysteem per 1 januari 1998 niet langer een overzicht kan worden verstrekt van het uitstaand bedrag aan woninghypotheken onder overheidsgarantie.

Tot en met het boekjaar 1999 is op basis van de oude cijfers van De Nederlandsche Bank het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van gemeentegarantie met rijksdeelneming als volgt geschat (in nominale bedragen):

	gemeentegarantie+NHG (opgave DNB)	gemeentegarantie (schatting stichting)
per 31-12-1995	f 82.168 miljoen	f 66.955 miljoen
per 31-12-1996	f 80.605 miljoen	f 55.035 miljoen
per 31-12-1997	f 78.248 miljoen	f 42.556 miljoen
per 31-12-1998	onbekend	f 30.090 miljoen
per 31-12-1999	onbekend	f 17.325 miljoen

Continuering van de in 1998 en 1999 -bij het ontbreken van nieuwe cijfers van De Nederlandsche Bank- gehanteerde interpolatiemethodiek voor het vaststellen van het gegarandeerd vermogen zou als uitkomst geven dat het gegarandeerd vermogen per 31 december 2000 nog slechts f 2,2 miljard zou bedragen. In dit verband heeft Rabo Nederland desgevraagd laten weten dat het totale nominale bedrag van alle nog lopende leningen met gemeentegarantie bij de Rabobanken nog f 5,7 miljard bedroeg. Dit betekent in elk geval dat de in 1998 en in 1999 gehanteerde schattingsmethodiek niet kan worden gecontinueerd.

Bij het ontbreken van alternatieven is er thans voor gekozen het gegarandeerd vermogen te schatten op basis van het door Rabo Nederland opgegeven cijfer. Veronderstellende dat de Rabobanken gezamenlijk een marktaandeel van 25% van het totale aantal verstrekte gemeentegaranties hebben, kan het totale bedrag aan nog lopende leningen met gemeentegarantie per 31 december 2000 worden geschat op f 23 miljard. Het Rijk heeft zijn aandeel van 50% in het hieruit voortvloeiende risico volledig overgedragen aan de stichting. De in dit kader participerende gemeenten hebben gezamenlijk in totaal 80% van het gemeentelijke aandeel van 50% in het risico overgedragen aan de stichting. Aldus kan het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming per 31 december 2000 worden geschat op nominaal f 21 miljard (1999: f 17.325 miljoen).

1.6 De exploitatiekosten

1.6.1 Inleiding

Het bestuur van de stichting heeft op 17 juni 1999 besloten voor garanties die vanaf 1 januari 2000 worden verstrekt de administratiekosten van f 40,- per garantie te laten vervallen. De exploitatiekosten van de stichting worden vanaf die datum naar rato ten laste gebracht van de verschillende fondsvermogens. Achtergrond hiervan is dat in de voorheen beoogde kostendekkende exploitatie op basis van opbrengsten uit administratiekosten per garantie, de opbrengsten bijna volledig afhankelijk waren van het vooraf niet te calculeren aantal borgstellingen. Dit wordt bij het ontbreken van voldoende sturingsinstrumenten onwenselijk geacht. Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

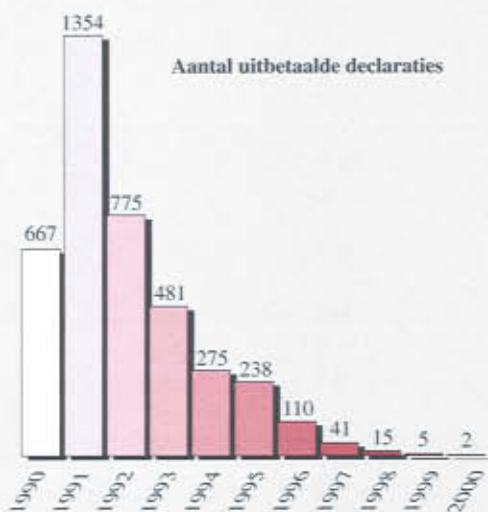
In dit verband wordt vanaf 1 januari 2000 bij de berekening van de borgtochtprovisie rekening gehouden met de exploitatiekosten conform de begroting voor het desbetreffende jaar. Voorts is in dit verband het eigen vermogen van de exploitatie per 1 januari 2000 vervallen waarbij het resterende saldo van f 545.027,- naar rato is toegerekend aan de verschillende garantievermogens. In het verlengde hiervan is in het Jaarverslag 2000 geen sprake meer van een resultatenrekening maar van een verantwoording van de totale exploitatiekosten.

1.6.2 Opbrengsten

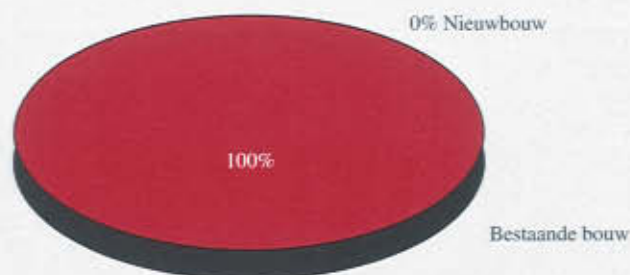
In het boekjaar 2000 is in verband met 13.947 borgstellingen een bedrag van f 557.880,- aan administratiekosten ontvangen. Het betreft de in het jaar 2000 door de stichting ontvangen meldingen van borgstellingen die nog onder de regelgeving van voor 1 januari 2000 zijn verstrekt.

Facts & Figures

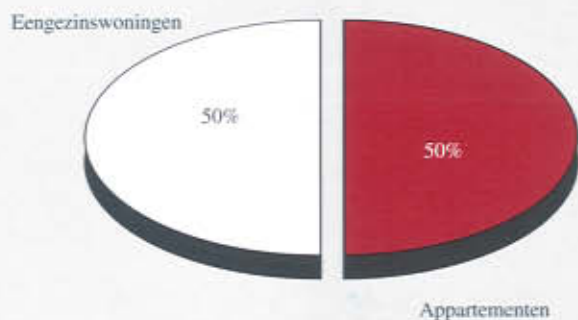
Gedwongen verkopen met verlies gemeentegarantie



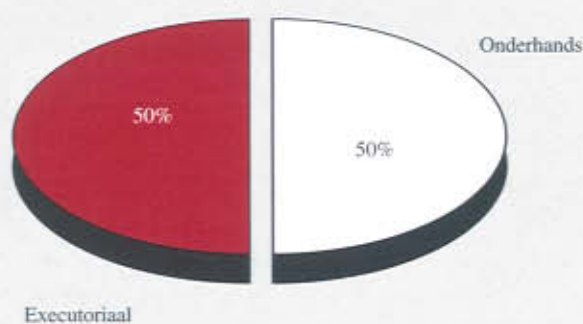
Bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw



Appartementen ten opzichte van eengezinswoningen



Onderhandse verkopen ten opzichte van executoriale verkopen



Voorts was in het boekjaar 2000 sprake van overige inkomsten voor een bedrag van in totaal f 530.390,-.

Derhalve bedroegen de opbrengsten in totaal f 1.088.270,-.

In de Meerjarenbegroting 2000-2005 van de stichting is voor 2000 uitgegaan van een bedrag van f 781.750,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2000 f 306.520,- hoger waren dan begroot. Achtergrond hiervan is onder meer dat:

- het aantal ontvangen meldingen die nog onder de regelgeving van voor 1 januari 2000 zijn verstrekt hoger waren dan begroot;
- de opbrengsten uit abonnementen en bestellingen van brochures en diskettes hoger waren dan begroot;
- een bedrag aan schadevergoeding (bijzondere bate) is ontvangen in verband met de beëindiging van een niet naar tevredenheid uitgevoerd automatiseringsproject.

1.6.3 Kosten

In het boekjaar 2000 bedroegen de kosten in totaal f 3.232.282,- (1999: f 2.951.214,-).

In de Meerjarenbegroting 2000-2005 van de stichting is voor 2000 uitgegaan van een bedrag van f 3.522.573,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2000 f 290.291,- lager waren dan begroot. Achtergrond hiervan is met name dat:

- de communicatiekosten lager zijn uitgevallen dan begroot, met name als gevolg van een lager aantal nummers van het Info-bulletin in 2000;
- de afschrijvingskosten in 2000 lager waren dan begroot in verband met de desinvestering ten aanzien van de beëindiging van een niet naar tevredenheid uitgevoerd automatiseringsproject.

1.6.4 Totale exploitatiekosten

In het boekjaar 2000 bedroegen de totale exploitatiekosten per saldo f 2.144.012,-.

In de Meerjarenbegroting 2000-2005 van de stichting is voor 2000 uitgegaan van een bedrag aan kosten van de organisatie van in totaal f 2.740.823,-. Dit betekent dat de totale kosten van de organisatie in het boekjaar 2000 f 596.811,- lager waren dan begroot.

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

1.7 Aanspraken obligo's en achtervang

1.7.1 Aanspraak obligo's

Het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten zijn in het boekjaar 2000 niet negatief geweest.

Evenals in voorgaande jaren is derhalve in het boekjaar 2000 geen aanspraak gedaan op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopende gemeenten.

1.7.2 Aanspraak achtervangfunctie

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

Het fondsvermogen is de som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Per 31 december 2000 bedroeg het fondsvermogen f 385.750.419,- (1999: f 313.744.027,-). Het gemiddelde verliesniveau is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtovereenkomsten aan geldgevers heeft uitbetaald. Voor het jaar 2000 gelden aldus de verliezen in de periode 1995-1999.

Tabel 1: Uitbetaalde bedragen 1995 tot en met 1999

Jaar	Uitbetaalde bedragen (x f 1000)
1995	0
1996	47
1997	391
1998	1.716
1999	1.048
Totaal	3.202

Per 31 december 2000 bedroeg het gemiddelde verliesniveau derhalve f 640.400,- (1999: f 1.346.800,-).

Wanneer het fondsvermogen lager is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau zal de stichting een beroep doen op de achtervangfunctie. Anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau is f 960.600,- (1999: f 2.020.200,-). Per 31 december 2000 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 2000, geen aanspraak gedaan op de achtervangfunctie.

1.8. Organisatie

1.8.1 Bestuur

De samenstelling van het bestuur van de stichting was in 2000 als volgt.

J. Kamminga	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door vereniging eigen huis; plv. voorzitter
Drs. J.H.R. Bergh	benoemd door de Minister van VROM (tot 1 februari 2000)
R.L.O. Linschoten	benoemd door de Minister van VROM (vanaf 1 september 2000)
Mr. G.R. de Goede	benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (tot 30 april 2000)
Drs. H.H. Apotheker	benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (vanaf 1 mei 2000)
Drs. J.H.P.M. van Lange	benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken

Met het oog op de totstandkoming van een commissarissenmodel heeft het bestuur in haar vergadering van 14 november 2000 besloten de statuten van de stichting aan te passen. In het beoogde commissarissenmodel zal het bestuur worden gevormd door een statutaire directie en zal sprake zijn van een Raad van Commissarissen. De statutenwijziging is nog in het boekjaar 2000 ter goedkeuring voorgelegd aan de Minister van VROM en aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De statuten zullen onder voorbehoud van de hiervoor bedoelde goedkeuring worden verleden op 14 februari 2001.

De Minister van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hebben met de benoeming van respectievelijk de heren Linschoten en Apotheker op de beoogde aanpassing van de bestuurlijke organisatie geanticipeerd. Het bestuur van de stichting heeft in haar vergadering van 14 september 2000 de vergoedingsregeling voor de bestuursleden herzien. De nieuwe vergoedingsregeling is conform de statuten goedgekeurd

door de minister van VROM en door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het bestuur heeft in het boekjaar 2000 in totaal 4 keer vergaderd.

1.8.2 Personele organisatie

In 2000 werd de directie -evenals in de voorgaande jaren- gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer.

Per 13 maart 2000 is de heer Drs. J.H. Mersmann in dienst getreden in de functie van plaatsvervangend directeur. Op 31 december 2000 bestond de personele organisatie uit 18 personen (1999: 11) en was er 1 vacature. De personele uitbreiding is met name het gevolg van:

- de toegenomen telefonische bevraging van de helpdesk;
- de toegenomen behoefte van geldgevers en het intermediair aan voorlichtingsbijeenkomsten over de Nationale Hypotheek Garantie;
- de toegenomen beleidsmatige bevraging in het kader van de specifieke deskundigheid bij de stichting;
- de toename van beheersactiviteiten ten aanzien van de groeiende portefeuille aan hypotheekgaranties.

Vooralsnog is de verwachting dat de personele organisatie bij gelijkblijvende omstandigheden in de komende jaren zal doorgroeien naar ca. 25 medewerkers.

1.8.3 Bestuurlijke organisatie

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 november 1998 inzake een hoger beroep tegen een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem - betreffende een beroepsschrift van een aanvrager van Nationale Hypotheek Garantie- vastgesteld dat de stichting ten aanzien van besluiten op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie, dient te worden aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht. Mede in dit verband beraadt de stichting zich in overleg met het Ministerie van VROM over de consequenties hiervan. Uitgangspunt voor de stichting is dat een eventuele publiekrechtelijke inbedding van de stichting niet leidt tot bureaucratisering van de relatie tussen enerzijds de overheid en de stichting en anderzijds de stichting en de bij de hypotheekverstrekking betrokken partijen.

1.8.4 Automatisering

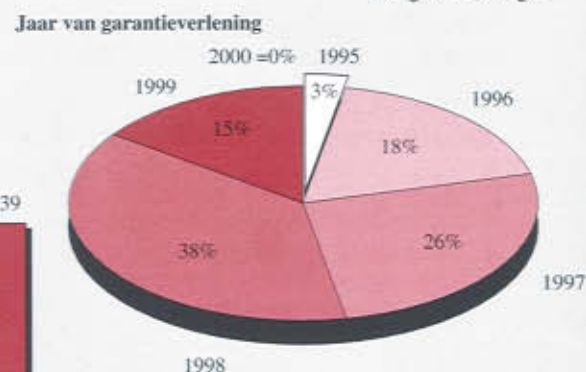
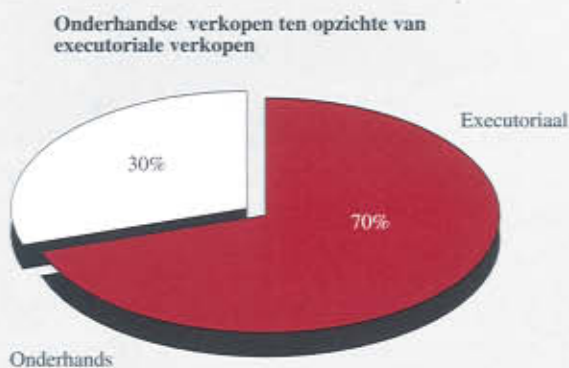
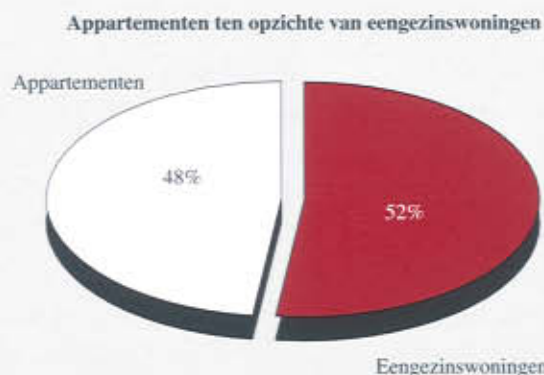
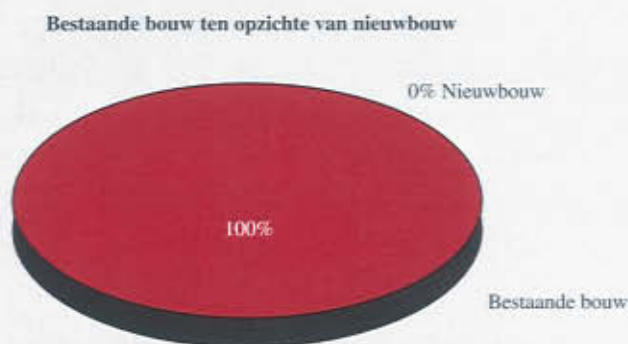
Op verzoek van het Ministerie van VROM en de Nederlandse Vereniging van Banken heeft de stichting de subsidieberekening van de Wet bevordering eigenwoningbezit geïntegreerd in de software voor de berekening van de Nationale Hypotheek Garantie zoals deze jaarlijks wordt verstrekt aan de geldgevers en aan het intermediair. Hiermee heeft de stichting een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de introductie van de subsidieregeling per 1 januari 2001. De stichting heeft in 1999 een geautomatiseerd postregistratie- en archiefsysteem aangeschaft. De betrokken leveranciers zijn er niet in geslaagd het beoogde systeem naar tevredenheid op te leveren. Door tussenkomst van KPMG EDP auditors en Kennedy Van der Laan Advocaten is het

project beëindigd en is een schadevergoeding overeengekomen. In het boekjaar 2000 is op advies van KPMG EDP auditors besloten de netwerkgeving van de stichting met het oog op de optimalisering van het gegevensbeheer te actualiseren.

Aan IVA data entry services te Rijswijk is opdracht gegeven de vanaf 1 januari 1995 ontvangen (ca. 335.000) meldingsformulieren van de Nationale Hypotheek Garantie digitaal op te slaan. Na controle door de accountant kunnen de formulieren worden vernietigd. Vanaf 1 januari 2001 worden alle nieuwe meldingen bij ontvangst digitaal gearchiveerd. De stichting is in 2000 ten aanzien van de automatisering ondersteund door KPMG EDP auditors (strategische advisering en projectmanagement), Van Laarhoven B.V. (applicatiebeheer en -ontwikkeling) en Computerplan B.V. (systeembeheer).

Facts & Figures

Gedwongen verkopen met verlies Nationale Hypotheek Garantie





1.9 Beleid

1.9.1 Voorwaarden en normen

Het bestuur van de stichting heeft in 2000 -mede op advies van haar College van Deskundigen- besloten het stelsel van voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2001 op onderdelen aan te passen.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de financieringslastpercentages zijn in nauw overleg met het NIBUD per 1 januari 2001 geactualiseerd met inachtneming van de introductie van het nieuwe belastingstelsel;
- in verband met het vervallen van de beëdiging van taxateurs en de titelbescherming van makelaars is de normering ten aanzien van taxateurs aangepast; er is in afwachting van de totstandkoming van een landelijke branchebrede certificeringsregeling voor bemiddelaars in onroerend goed sprake van een tijdelijke regeling;
- vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Vreemdelingenwet zijn normen geformuleerd voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit; in dit verband dient elke aanvrager een identiteitsbewijs te overleggen.

De wijzigingen per 1 januari 2001 hebben conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

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

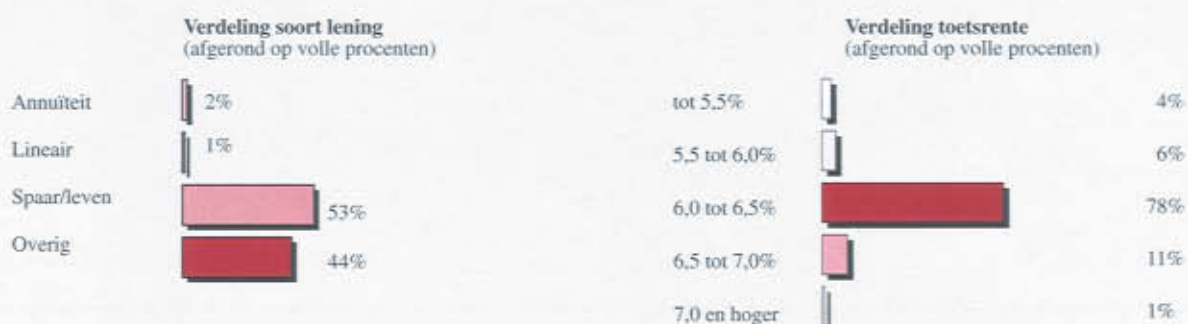
De Minister van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hebben niet ingestemd met het besluit van het bestuur van de stichting de kostengrens per 1 januari 2001 te verhogen van f 420.000,- naar f 450.000,-. Achtergrond hiervan is dat VROM en VNG het tegen de achtergrond van de doelstelling van de stichting niet wenselijk achten zonder meer de explosieve ontwikkeling van de prijzen op de koopwoningenmarkt te volgen. Afsproken is in de loop van 2001 aan de hand van een alternatief indexeringsmechanisme overleg te plegen over de aanpassing van de kostengrens per 1 januari 2002.

De Staatssecretaris van VROM heeft begin 2000 de goedkeuring van de NHG-normen bij verkoop van huurwoningen aangehouden. Achtergrond hiervan is dat de Tweede Kamer in het kader van de behandeling van de Wet bevordering eigenwoningbezit bezwaren heeft gemaakt tegen verkoopmodellen waarbij sprake is van verdeling van de waardeontwikkeling. Naar aanleiding hiervan heeft de stichting de toekenning van Nationale Hypotheek Garantie voor dergelijke projecten opgeschort.

1.9.3 Borgtochtprovisie

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

Uit de rapportage van het in 2000 door Hewitt uitgevoerde actuariel onderzoek bleek dat een eenmalige borgtochtprovisie van 0,28% volstaat. Rekening houdende met de kosten van de organisatie heeft het bestuur besloten de borgtochtprovisie per 1 januari 2001 te verlagen van 0,32% naar 0,30%.



Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

1.9.4 Liquiditeitsprognose

Conform de statuten van de stichting en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten, heeft het bestuur van de stichting op 7 juni 2000 de Liquiditeitsprognose 2000-2005 vastgesteld en vervolgens ter kennis gebracht aan het Ministerie van VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de participerende gemeenten.

1.9.5 Beleggingsbeleid

In het boekjaar 2000 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal f 22.965.287,- (1999: f 12.560.445,-). Ten opzichte van het gewogen eigen vermogen betekent dit een nettorendement over 2000 van 6,6% (1999: 4,4%).

Het gerealiseerd rendement is toegevoegd aan de verschillende fondsvermogens naar rato op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar.

De beleggingen hebben plaatsgevonden conform het beleggingsstatuut van de stichting, welke conform de statuten van de stichting de goedkeuring heeft van de Minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Het bestuur van de stichting heeft in haar vergadering van 14 november 2000 besloten het beleggingsstatuut zodanig aan te passen dat de stichting in het vervolg kan handelen op alle beurzen in het EURO-gebied. Het aldus

aangepaste beleggingsstatuut is in 2000 conform de statuten ter goedkeuring voorgelegd aan het Ministerie van VROM en aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

1.9.6 Vermogensbeheer

Het fondsvermogen heeft zich in 2000 op hoofdlijnen ontwikkeld conform de Liquiditeitsprognose 2000-2005.

Het garantievermogen NHG-kwaliteitsverbetering is per 31 december 2000 kleiner dan geprognosticeerd als gevolg van het nog tegenvallende aantal borgstellingen in het kader van deze nieuwe garantiefaciliteit.

Het garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie is per 31 december 2000 hoger dan geprognosticeerd. Dit is het gevolg van een hogere opbrengst aan borgtochtprovisie dan verwacht, omdat:

- de gemiddelde lening in 2000 hoger was dan verwacht;
- het aantal borgstellingen in 2000 hoger was dan verwacht;
- een hoger rendement op beleggingen dan verwacht;
- een lager aantal gedwongen verkopen met verlies dan verwacht.

Het garantievermogen afkoop Rijk, het garantievermogen afkoop gemeenten en het garantievermogen regres afkoop zijn per 31 december 2000 opnieuw hoger dan geprognosticeerd. Achtergrond hiervan is dat de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt ertoe hebben geleid dat het aantal gedwongen verkopen met verlies aanzienlijk lager is dan destijds bij het aangaan van de

afkoopovereenkomsten werd verwacht. Op basis van de huidige inzichten kan worden verondersteld dat bij de contractuele beëindiging van de obligoconstructie per 31 december 2006 geen aanspraken op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten zijn gedaan. Tevens kan worden verondersteld dat de aanspraken op deze garantievermogens lager zullen zijn dan de huidige omvang en dat voor de stichting sprake kan zijn van een positief resultaat. Gelet op het gegarandeerd vermogen van naar schatting f 21 miljard alsmede de onzekerheid over de daadwerkelijke omvang hiervan is het actuair niet verantwoord hierop vooruit te lopen. Jaarlijks zal opnieuw worden bezien of en in hoeverre er aanleiding is het beleid ten aanzien van deze garantievermogens aan te passen.

1.9.7 Regresbeleid

Het regresbeleid van de stichting in verband met verliezen die voortvloeien uit leningen met Nationale Hypotheek Garantie is per 1 januari 2000 geformaliseerd in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Hiermee is voor kopers die een lening met Nationale Hypotheek Garantie afsluiten een recht op de toepassing van de regresfaciliteit ontstaan.

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

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

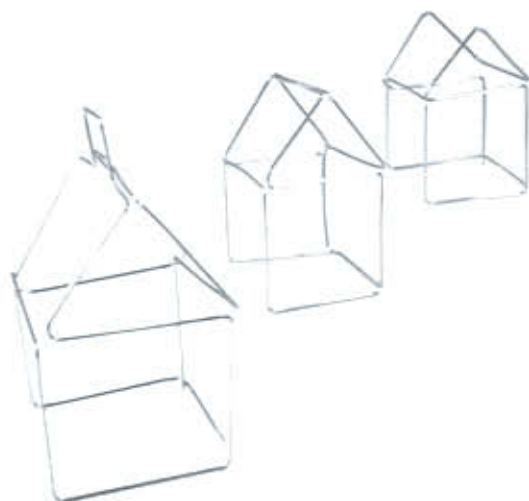
De regresfaciliteit heeft geen effect op de borgtochtprovisie. Achtergrond hiervan is dat bij de berekening van de borgtochtprovisie er voorzichtigheidshalve van wordt uitgegaan dat geen sprake zal zijn van regresinkomsten. Voorts waarborgt het hanteren van het te goedertrouw-criterium dat de regresfaciliteit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

1.9.8 Communicatiebeleid

Speerpunt in het communicatiebeleid van de stichting is een optimale dienstverlening ten behoeve van de aangesloten geldgevers en het intermediair. De kwaliteit en de distributie van de concrete producten ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie staan hierin centraal. Het betreft de toetsingsdiskette (7.000), de brochure Voorwaarden en Normen (22.500), de consumentenbrochure (175.000) en het Info-bulletin (7 x 15.000). De geldgevers ontvangen deze producten gratis. Met het intermediair is een abonnementenservice afgesproken, waarbij men voor een bedrag van f 75,- per jaar automatisch een exemplaar van nieuwe uitgaven van de verschillende producten ontvangt. Per 31 december 2000 was sprake van in totaal 3.272 abonnees.

De belangstelling voor de voorlichtingsbijeenkomsten over de Nationale Hypotheek Garantie was in 2000 overweldigend. In 2000 hebben 247 bijeenkomsten plaatsgevonden met gemiddeld 10 deelnemers per bijeenkomst. De bijeenkomsten vinden plaats op locatie, maar voor individuele hypotheekadviseurs bestaat de mogelijkheid zich in te schrijven voor open bijeenkomsten op het kantoor van de stichting te Zoetermeer. In 2000 zijn voor de voorlichtingsbijeenkomsten geen kosten in rekening gebracht. Vanaf 1 januari 2001 wordt een bedrag van f 200,- per bijeenkomst in rekening gebracht.

Op de internetsite (www.nhg.nl) van de Nationale Hypotheek Garantie kunnen zowel de consument, het intermediair als de geldgevers terecht voor informatie over de Nationale Hypotheek Garantie. De kosten van de internetsite worden bestreden uit de inkomsten in verband met advertenties op de hypotheekboulevard. Hierop kunnen geldgevers en hypotheekadviseurs tegen een vergoeding hun logo plaatsen met een doorklik-



mogelijkheid naar hun eigen internetsite.

De stichting heeft de Nationale Hypotheek Garantie in 2000 onder de aandacht van het publiek gebracht door middel van standaardartikelen in huis-aan-huisbladen en het door de directeur geven van interviews. Voorts heeft de pers aandacht besteed aan door de directeur gegeven lezingen tijdens congressen.

Ter gelegenheid van de participatie van de gemeente Rotterdam per 1 januari 2000 heeft de stichting op 17 februari 2000 in samenwerking met de gemeente Rotterdam en ASR-bank op het stadhuis van Rotterdam een persbijeenkomst georganiseerd. Daarbij is de eerste hypotheekgarantie in Rotterdam symbolisch overhandigd aan de desbetreffende nieuwe eigenaar-bewoner.

In 2000 is de stichting ten aanzien van de communicatie bijgestaan door Van Dantzig & Lichtenveldt B.V. te Gouda.

1.9.9 Externe betrekkingen

De stichting is in 2000 nauw betrokken geweest bij ontwikkelingen die van belang zijn in het kader van het eigen woningbezit.

Ten aanzien van de Wet bevordering eigenwoningbezit heeft de stichting het Ministerie van VROM en de initiatiefnemers in de Tweede Kamer desgevraagd geadviseerd zowel over de inhoud als over de uitvoering. De adviezen hebben ertoe geleid dat subsidie uitsluitend mogelijk is indien de financiering plaatsvindt met Nationale Hypotheek Garantie. Voorts is ten behoeve van de uitvoering door de geldgevers de berekening van de subsidie geïntegreerd in de software die de stichting jaarlijks aan de geldgevers en het intermediair verstrekt

ten behoeve van het kunnen verstrekken van Nationale Hypotheek Garantie.

De stichting is nauw betrokken bij het initiatief van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) te komen tot een keurmerk Verzekerd Kopen ten behoeve van de verkoop van huurwoningen door corporaties.

In het verlengde hiervan is de stichting tevens betrokken bij de discussie tussen AEDES en de vereniging eigen huis over de wenselijkheid van verkopen onder de voorwaarde dat bij doorverkoop een verdeling van de opbrengst plaatsvindt (MGE/MVE).

In 2000 hebben het bestuur en de directie zoals gebruikelijk bestuurlijk overleg gevoerd met de Staatssecretaris van VROM. Daarnaast is sprake van periodiek werkoverleg met het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting.

In 2000 heeft frequent overleg plaatsgevonden met de gemeente Arnhem over de participatie in de Nationale Hypotheek Garantie. De gemeente Arnhem is terughoudend vanwege het feit dat met de huidige gemeentegarantie maatwerk kan plaatsvinden ten aanzien van complexgewijze woningverbetering voor verenigingen van eigenaars. De Nationale Hypotheek Garantie beperkt zich tot een uniforme behandeling van individuele woningen of appartementen. Na overleg hierover met een aantal grotere gemeenten met gelijklopende problematiek heeft de stichting kenbaar gemaakt bereid te zijn in overleg met deze gemeenten te bezien of en in hoeverre Nationale Hypotheek Garantie ook van toepassing kan zijn op de financiering van complexgewijze woningverbetering.

In 2000 is de stichting betrokken geweest bij de securitisatie van hypotheekportefeuilles met leningen met Nationale Hypotheek Garantie. In dit verband zijn gesprekken gevoerd met het ratinginstituut Moody's. Op basis van de door de stichting verstrekte informatie heeft Moody's aan de desbetreffende transacties een AAA-rating kunnen toekennen. In dit verband heeft de stichting voor deze transacties een letter of comfort afgegeven.

1.9.10 Internationale contacten

De stichting mag zich in toenemende mate verheugen over internationale belangstelling. Zo zijn ook in 2000 weer gesprekken gevoerd met buitenlandse geldgevers die zich oriënteren op het verstrekken van hypotheek in Nederland met Nationale Hypotheek Garantie.

Daarnaast is gesproken met een aantal buitenlandse

overheden die geïnteresseerd zijn in de mogelijkheden van het instrument hypotheekgarantie. Op 4 april 2000 is een overheidsdelegatie uit Rusland ontvangen en op 24 mei 2000 is een overheidsdelegatie uit Slowakije ontvangen.

De stichting adviseert in het kader van een project gericht op de totstandkoming van koopwoningen voor medewerkers van de VW-fabrieken in Bratislava (Slowakije). De advisering betreft de mogelijkheid en wenselijkheid van een garantiesysteem conform het Nederlandse model. Het Ministerie van Economische Zaken heeft hiervoor een subsidie verstrekt aan het Nederlandse ingenieursbureau De Bondt, dat in Slowakije een vestiging heeft.

De stichting heeft in 2000 een bezoek gebracht aan de European Mortgage Federation (EMF) te Brussel en Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (FGAS), Caisse Nationale d'Épargne en Credit Logement te Parijs.

De stichting onderhoudt via e-mail intensieve contacten met in de Nationale Hypotheek Garantie geïnteresseerde financiële instellingen en overheden in onder meer de Nederlandse Antillen, Sint Petersburg, Washington, Philadelphia, Moskou en Hong Kong.

1.10 Toekomst

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de Minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zal in 2001 het commissarissenmodel worden geïntroduceerd. Voorts zal in het kader van de bestuurlijke organisatie van de stichting met het Ministerie van VROM worden gesproken over de consequenties van de uitspraak van de Raad van State. Daarbij zal de stichting zich ervoor inzetten dat een eventuele publiekrechtelijke inbedding van de stichting niet leidt tot een bureaucratisering van de Nationale Hypotheek Garantie.

De stichting zal in 2001 inspelen op het gestelde inzake de risico's van de financiering van het eigen woningbezit in de Nota Mensen, Wensen en Wonen van de Staatssecretaris van VROM. Zo zal in samenwerking met het Ministerie van VROM een brainstormbijeenkomst worden georganiseerd over de mogelijkheid en

wenselijkheid van het monitoren van de hypotheekmarkt. Voorts zal de stichting ingaan op de gedachte uit de Nota Wonen de mogelijkheid en wenselijkheid te bezien van additionele verzekeringsproducten ter beperking van de financiële risico's van het eigen woningbezit.

In overleg met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen zal worden bezien of en in hoeverre verdere vereenvoudiging van het stelsel van Voorwaarden en Normen ter verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk mogelijk is.

In 2001 zal de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering nauwlettend worden gemonitord en indien nodig worden geoptimaliseerd. Ook zal deze nieuwe garantiefaciliteit meer aandacht krijgen in het communicatiebeleid.

Belangrijk aandachtspunt in 2001 zal zijn de wijze waarop de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing kan zijn op de financiering van de aankoop van voormalige huurwoningen die onder voorwaarden worden verkocht.

Ter beperking van de relatief hoge verliezen die worden geleden bij executoriale verkoop zal de stichting een beleid ontwikkelen op basis waarvan de stichting kan participeren in executoriale verkopen.

Met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit, zal de stichting ook in 2001 inspelen op actuele ontwikkelingen ten aanzien van het eigenwoningbezit.

Zoetermeer, 2 april 2001,



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 2 april 2001,



J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen

2. Jaarrekening

2.1 Balans

Activa	31 december 2000	31 december 1999
<i>(in guldens)</i>		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Machines, installaties en apparatuur	32.650	26.085
Inventaris	34.371	23.861
Hardware	86.282	133.269
Software	13.328	137.223
	<hr/>	<hr/>
	166.631	320.438
<i>Financiële vaste activa</i>		
Beleggingen	379.783.836	291.255.159
	<hr/>	<hr/>
Totaal vaste activa	379.950.467	291.575.597
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	146.142	42.919
Overlopende activa	13.089.810	10.543.744
	<hr/>	<hr/>
	13.235.952	10.586.663
<i>Liquide middelen</i>		
Kas	749	1.106
Banktegoeden	6.896.298	22.987.483
	<hr/>	<hr/>
	6.897.047	22.988.589
Totaal vlottende activa	<hr/>	<hr/>
	20.132.999	33.575.252
Totaal activa	<hr/>	<hr/>
	400.083.466	325.150.849

Passiva	31 december 2000	31 december 1999
<i>(in guldens)</i>		
Eigen vermogen		
Garantievermogen NHG	304.363.651	234.968.029
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	137.294	37.768
Garantievermogen afkoop Rijk	52.461.319	49.457.388
Garantievermogen afkoop gemeenten	41.531.940	39.135.161
Garantievermogen regres afkoop	658.798	507.755
Eigen vermogen exploitatie	-	545.027
	<hr/>	<hr/>
	399.153.002	324.651.128
Vlottende passiva		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	108.228	68.589
Belastingen en sociale premies	99.805	72.811
Overlopende passiva	722.431	358.321
	<hr/>	<hr/>
	930.464	499.721
Totaal passiva	<hr/>	<hr/>
	400.083.466	325.150.849

2.2 Exploitatiekosten

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Kosten		
Personeelskosten	1.518.312	1.264.925
Huisvestingskosten	238.123	209.657
Kantoorkosten	179.648	144.264
Afschrijvingskosten	119.663	179.032
Overige kosten	25.996	713
Normering en Beleidskosten	151.243	111.236
Automatiseringskosten	224.439	171.393
Organisatiekosten	177.096	231.404
Communicatiekosten	530.740	579.025
Bestuurskosten	67.022	59.565
	3.232.282	2.951.214
Opbrengsten		
Administratiekosten NHG	557.200	2.329.880
Administratiekosten NHG kwaliteitsverbetering	680	2.000
Overige opbrengsten	530.390	470.821
	1.088.270	2.802.701
	2.144.012	148.513
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	-	26.385
	-	26.385
Exploitatiekosten	2.144.012	122.128

2.3 Toelichting

2.3.1 Algemeen

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting) is opgericht op 10 november 1993. De stichting is vrijgesteld voor vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

2.3.2 Waarderingsgrondslagen

2.3.2.1 Algemeen

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

2.3.2.2 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte levensduur.

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

- machines, installaties en apparaten 20%
- inventaris 20%
- computers (hardware en software) 33%

2.3.2.3 Financiële vaste activa

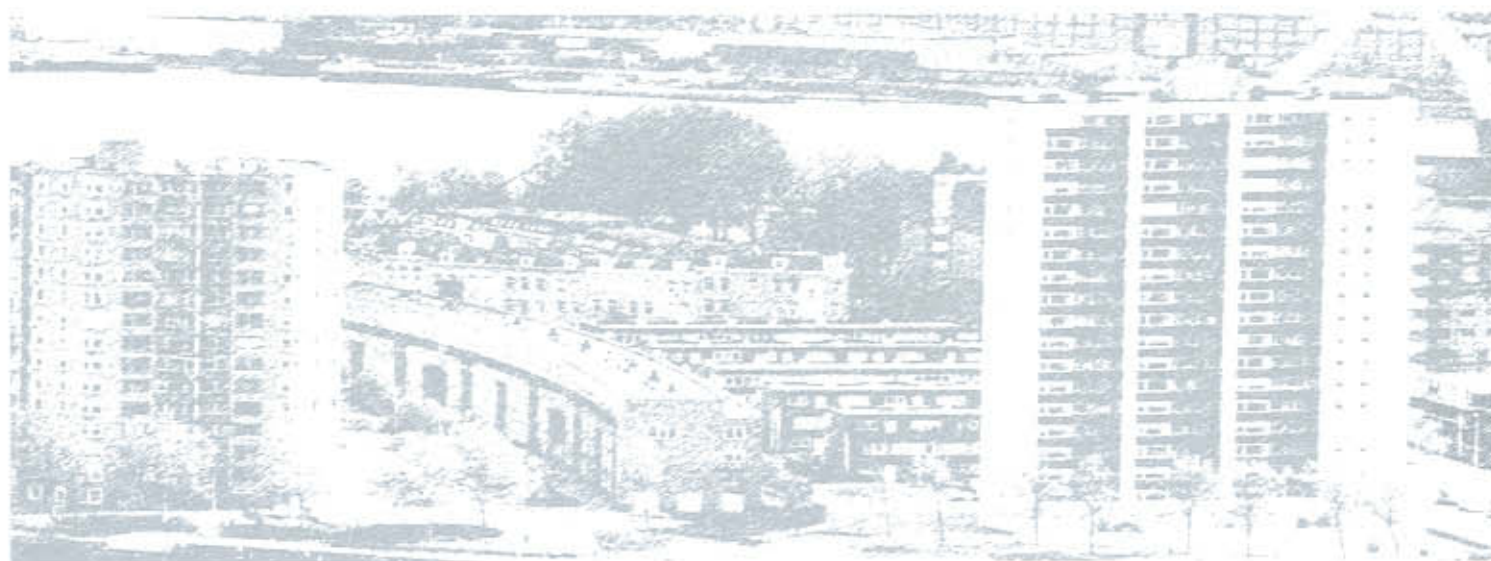
De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

2.3.2.4 Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

2.3.2.5 Baten en lasten

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



2.4 Toelichting op de balans

2.4.1 Vaste activa

2.4.1.1 Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar zijn als volgt.

	<i>Machines, installaties, apparatuur</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Hardware</i>	<i>Software</i>	<i>Totaal</i>
<i>(in guldens)</i>					
Aanschafwaarde 31-12-1999	84.690	192.757	283.018	258.177	818.642
Investeringen	17.961	21.753	28.772	1.792	70.278
Desinvesteringen	3.876	-	5.872	159.213	168.961
Aanschafwaarde 31-12-2000	98.775	214.510	305.918	100.756	719.959
Afschrijvingen 31-12-1999	58.605	168.896	149.749	120.954	498.204
Afschrijvingen	10.559	11.243	75.759	22.102	119.663
Desinvesteringen	3.039	-	5.872	55.628	64.539
Afschrijvingen 31-12-2000	66.125	180.139	219.636	87.428	553.328
Boekwaarde 31-12-1999	26.085	23.861	133.269	137.223	320.438
Boekwaarde 31-12-2000	32.650	34.371	86.282	13.328	166.631

2.4.1.2 Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen.

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Beleggingen	379.783.836	291.255.159
	<u>379.783.836</u>	<u>291.255.159</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen genoteerd op de beurs van Amsterdam. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille op 31 december 2000 bedroeg f 387.246.229,- (1999: f 296.514.570,-).

2.4.2 Vlottende activa

2.4.2.1 Vorderingen

De onder vorderingen opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Debiteuren		
Debiteuren borgtochtprovisie	17.320	27.321
Overige debiteuren	128.822	15.598
	<hr/>	<hr/>
	146.142	42.919
 Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente beleggingen	12.727.227	10.185.726
Overige overlopende activa	362.583	358.018
	<hr/>	<hr/>
	13.089.810	10.543.744
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	13.235.952	10.586.663

2.4.2.2 Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

2.4.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen was in 1999 als volgt opgebouwd.

	<i>Vermogen per 31-12-1998</i>	<i>Dotatie in 1999</i>	<i>Rendement 1999</i>	<i>Onttrekkingen in 1999</i>	<i>Vermogen per 31-12-1999</i>
<i>(in guldens)</i>					
Garantievermogen NHG	176.061.824	51.171.385	8.790.793	1.055.973	234.968.029
Garantievermogen NHG voor kwaliteitsverbetering	-	37.153	615	-	37.768
Garantievermogen afkoop Rijk	47.406.824	-	2.080.601	30.037	49.457.388
Garantievermogen afkoop gemeenten	36.801.033	720.567	1.642.403	28.842	39.135.161
Garantievermogen regres afkoop	390.467	133.088	19.648	35.448	507.755
Eigen vermogen exploitatie	667.155	-	26.385	148.513	545.027
Totaal eigen vermogen	261.327.303	52.062.193	12.560.445	1.298.813	324.651.128

Het eigen vermogen was in 2000 als volgt opgebouwd.

	<i>Vermogen per 31-12-1999</i>	<i>Dotatie in 2000</i>	<i>Rendement 2000</i>	<i>Toerek.kosten expl. 2000</i>	<i>Onttrekkingen in 2000</i>	<i>Vermogen per 31-12-2000</i>
<i>(in guldens)</i>						
Garantievermogen NHG	234.968.029	55.131.977	17.097.332	1.596.187	1.237.500	304.363.651
Garantievermogen NHG voor kwaliteitsverbetering	37.768	95.006	4.985	465	-	137.294
Garantievermogen afkoop Rijk	49.457.388	83.169	3.252.287	303.630	27.895	52.461.319
Garantievermogen afkoop gemeenten	39.135.161	65.811	2.574.072	240.312	2.792	41.531.940
Garantievermogen regres afkoop	507.755	117.850	36.611	3.418	-	658.798
Eigen vermogen exploitatie	545.027	-	-	-	545.027	-
Totaal eigen vermogen	324.651.128	55.493.813	22.965.287	2.144.012	1.813.214	399.153.002

De dotatie aan de verschillende garantievermogens in 2000 betreft naast de borgtochtprovisie en de regresopbrengsten, tevens de toerekening van f 545.027,- door het vervallen van het eigen vermogen van de exploitatie.

Het in 2000 gerealiseerde rendement bedroeg f 22.965.287,- (1999: f 12.560.445). Ten opzichte van het gewogen eigen vermogen bedroeg het gerealiseerde rendement 6,6% (1999: 4,4%).

In 2000 bedroegen de exploitatiekosten van de stichting f 2.144.012. Dit bedrag is naar rato ten laste van de verschillende garantievermogens gebracht.

De onttrekkingen aan het vermogen betreffen betalingen in verband met schadedeclaraties en het vervallen van het eigen vermogen van de exploitatie.

2.4.4 Vlottende passiva

2.4.4.1 Schulden aan leveranciers

Dit betreft leveranciers uit de gewone bedrijfsuitoefening.

2.4.4.2 Belastingen en sociale premies

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

2.4.4.3 Overlopende passiva

De onder overlopende passiva opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	47.696	31.425
Accountantskosten	41.444	25.759
Juridische advieskosten	9.353	4.368
Bankkosten	2.994	2.743
Communicatiekosten	1.175	42.703
Overige	30.262	8.555
	<hr/>	<hr/>
	132.924	115.553
Nog te betalen verliezen		
Gemeenten	-	26.346
Financiers	589.507	216.422
	<hr/>	<hr/>
	589.507	242.768
	<hr/>	<hr/>
Totaal overlopende passiva	722.431	358.321

2.4.5 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende 5 jaar f 790.009,-.

Er is een bankgarantie tot een bedrag van f 45.226,- verstrekt aan derden.

2.5 Toelichting op de exploitatiekosten

2.5.1 Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren:

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Lonen en salarissen	1.124.021	840.567
Sociale lasten	189.557	150.392
Pensioenlasten	137.626	102.675
Uitzendkrachten	14.087	54.948
Overige personeelskosten	53.021	116.343
	<hr/>	<hr/>
	1.518.312	1.264.925

De personeelskosten zijn in 2000 aanzienlijk hoger dan in 1999. Achtergrond hiervan is de noodzakelijk gebleken uitbreiding van de personele organisatie. Voorts zijn de salarissen overeenkomstig de CAO voor het Bankbedrijf –naast de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen- structureel verhoogd, per 1 maart 2000 met 1,25% en per 1 juli 2000 met 4%.

2.5.2 Overige exploitatiekosten

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Huisvestingskosten	238.123	209.657
Kantoorkosten	179.648	144.264
Afschrijvingskosten	119.663	179.032
Overige kosten	25.996	713
Normering en Beleidskosten	151.243	111.236
Automatiseringskosten	224.439	171.393
Organisatiekosten	177.096	231.404
Communicatiekosten	530.740	579.025
Bestuurskosten	67.022	59.565
	<hr/>	<hr/>
	1.713.970	1.686.289

De huisvestingskosten zijn in 2000 hoger dan in 1999. Naast de reguliere kostenontwikkeling was sprake van extra kosten in verband met een onderzoek naar de mogelijkheid en wenselijkheid van een nieuwe huisvesting.

De kantoorkosten zijn in 2000 toegenomen ten opzichte van 1999. Deze toename kan worden verklaard door de toegenomen kosten van de organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten.

De afschrijvingskosten zijn in 2000 lager dan in 1999 door de desinvestering vanwege de beëindiging van een niet naar tevredenheid uitgevoerd automatiseringsproject.

De automatiseringskosten zijn in 2000 hoger dan in 1999 vanwege automatiseringsadviezen van KPMG EDP auditors.

De organisatiekosten zijn in 2000 lager dan in 1999. Er is in 2000 minder vaak een beroep gedaan op externe ondersteuning dan in 1999.

De communicatiekosten zijn in 2000 lager dan in 1999. Er is in 2000 minder vaak een beroep gedaan op externe ondersteuning dan in 1999.

2.5.3 Opbrengsten

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren.

	2000	1999
<i>(in guldens)</i>		
Bijdrage administratiekosten NHG	557.200	2.329.880
Bijdrage administratiekosten NHG voor kwaliteitsverbetering	680	2.000
Bijdrage overige administratiekosten	18.144	26.080
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	11.500	13.125
Opbrengst toetsing woonwagens	1.125	1.250
Opbrengst toetsing BKR	450	1.050
Opbrengst documentatiemateriaal en toetsingsdiskettes	333.649	328.481
Opbrengst internet	43.713	44.755
Regresopbrengst	-	43.826
0900-informatielijn	10.362	12.254
Overige baten	2.000	-
Bijzondere baten	109.447	-
	<hr/> 1.088.270	<hr/> 2.802.701

De opbrengsten uit administratiekosten in verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning bedroegen f 557.200,-. Deze vloeien voort uit 13.247 meldingen van borgstellingen die voor 1 januari 2000 zijn verstrekt.

De opbrengst van f 680,- uit bijdragen administratiekosten in verband met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering vloeit voort uit 17 meldingen van borgstellingen die voor 1 januari 2000 zijn verstrekt.

De opbrengst van f 43.713,- inzake internet betreft verhuur van ruimte voor logo's van geldgevers en ketens van hypotheekadviseurs op de hypotheekboulevard op de internetsite van de Nationale Hypotheek Garantie.

De overige administratiekosten hebben betrekking op door geldgevers aangebrachte wijzigingen ten aanzien van reeds gemelde hypotheekgaranties. Hiervoor wordt een bedrag van f 40,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

In verband met het vervallen van het eigen vermogen exploitatie per 1 januari 2000 worden de uitvoeringskosten in het kader van de uitoefening van het regresrecht in 2000 niet meer in mindering gebracht op de regresinkomsten. Als gevolg hiervan is geen regresopbrengst verantwoord.

De bijzondere baten betreffen de ontvangen schadevergoeding in verband met het beëindigen van een niet naar tevredenheid uitgevoerd automatiseringsproject. Er is in 2000 een bedrag van f 225.000,- ontvangen waarvan reeds f 109.447,- in voorgaande jaren in de kosten was geboekt.

2.5.4 Financiële baten en lasten

Als gevolg van het vervallen van het eigen vermogen exploitatie per 1 januari 2000 heeft in 2000 geen rendementstoe-rekening aan het eigen vermogen exploitatie plaatsgevonden. In plaats daarvan worden de rentebaten direct aan de garantievermogens toegerekend.

2.5.5 Overige informatie

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

Per 31 december 2000 bedroeg het aantal Full Time Equivalenten (F.T.E.'s) 14,4 (1999: 9,4).

3. Overige gegevens

3.1 Accountantsverklaring

3.1.1 Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2000 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

3.1.2 Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de stichting daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

3.1.3 Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2000 en van het resultaat over 2000 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Den Haag, 2 april 2001

KPMG Accountants N.V.

3.2 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

3.3 Resultaatverdeling 2000

De exploitatiekosten over het boekjaar 2000 bedroegen f 2.144.012. De stichting heeft besloten deze kosten naar rato ten laste te laten komen van de verschillende garantievermogens.



Liquiditeitsprognose 2001-2006

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

1 Inleiding

1.1 Statuten

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

1.2 Achtervangovereenkomsten

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

2 Doel

2.1 Achtervangfunctie

Krachtens artikel 4 van de achtervangovereenkomsten kan de achtervangfunctie door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde, renteloze leningen indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau. De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het schadevolume betrokken wordt. Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal f 5,0 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal f 5,0 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan f 5,0 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen. De stichting zal de opgenomen leningen terugbetalen aan Rijk en gemeenten wanneer op enig moment het fondsvermogen groter is dan tweemaal het verliesniveau, tenzij het fondsvermogen daarmee kleiner wordt dan anderhalf

maal het verliesniveau. In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen 'fondsvermogen' en 'verliesniveau' als volgt omschreven:

- **Fondsvermogen:**
De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.
- **Verliesniveau:**
Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald.

2.2 Obligo's

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

2.2.1 Obligo Rijk

Voor het Rijk is sprake van een nominaal obligo van f 102,0 miljoen. De stichting kan hierop aanspraak doen wanneer het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door het Rijk afgekochte lopende verplichtingen, groter is dan het ingebrachte bedrag aan afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente.

2.2.2 Obligo's gemeenten

In 1994 is aan alle, destijds 636, gemeenten een afkoopovereenkomst aangeboden. In totaal hebben 564 gemeenten per 1 januari 1995 besloten tot afkoop van de risico's voortvloeiende uit lopende gemeentegaranties. Indien het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door de gemeenten afgekochte lopende gemeentegaranties, groter is dan de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, zal de

stichting aanspraak doen op het solidaire obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidaire obligo uitgeput is dan zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden. Per gemeente is een solidair obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopende gemeenten bedraagt f 34,0 miljoen; het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt f 49,7 miljoen.

2.2.3 Einddatum aanspraak obligo's

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

3. Uitgangspunten

3.1 Geldstromen binnen de stichting

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zes geldstromen:

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

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

3.2 Rekenmethodieken

Vaststelling van de in deze prognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten en lastenstelsel. Dit houdt in dat met verplichtingen (kosten of lasten) en vorderingen (opbrengsten of baten) rekening gehouden is op het moment van ontstaan.

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognosticeerd welke, voor het inzicht in de eventuele aanspraak van de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans.

Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor de waardevermindering van het geld. In deze prognose is bij de vaststelling van de afzonderlijke garantievermogens voor elk jaar een inflatievoet van 3% verondersteld.

De actuaris (Hewitt) heeft in zijn rapport van 13 maart 2001 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het Ministerie van VROM en van de stichting is berekend wat de vergoeding moet zijn om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling (ook wel risicovergoeding genoemd) dat in enig jaar aan de stichting betaald wordt vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente na verloop van tijd even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schade-declaraties voortvloeiende uit de desbetreffende borgstellingen.

Op basis van het rapport van de actuaris heeft de stichting besloten de risicovergoeding voor 2002 te handhaven op 0,30% van het leningbedrag. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG verkregen. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose uitgegaan van een risicovergoeding van 0,30%.

Evenals in 2000 is de actuaris in zijn rapport van 13 maart 2001 bij de berekening van de risicovergoeding uitgegaan van een rekenrente van 5%. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose als rendement op de beleggingen eveneens uitgegaan van 5%.

4. Liquiditeitsprognose op onderdelen

4.1 Exploitatie van de stichting

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

Als gevolg hiervan zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting per saldo nihil. Een en ander laat onverlet dat de liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting, welke is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2001-2006, inzicht geeft in de exploitatie van de stichting (zie tabel 1).

Tabel 1. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting (in gulden)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Exploitatieopbrengsten	378.375	375.250	372.125	369.000	369.000	369.000
Exploitatiekosten	-4.430.944	-4.572.523	-4.725.643	-4.880.758	-5.042.034	-5.189.677
Ten laste van rendement	4.052.569	4.197.273	4.353.518	4.511.758	4.673.034	4.820.677
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

4.2 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

4.2.1 Garantievermogen NHG

Per 31 december 2000 bedraagt het garantievermogen NHG f 304.363.651,-.

4.2.2 Risicovergoedingen

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

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

Voor 2001 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 285.000,-. De koper betaalt in 2001 0,30% van het leningbedrag aan de stichting als risicovergoeding. In 2001 dus gemiddeld f 855,-. Vanaf het jaar 2002 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt. De risicovergoeding is in de liquiditeitsprognose als gelijkblijvend verondersteld.

4.2.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 5%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over

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

4.2.4 Regres

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

4.2.5 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van de actuaris van 13 maart 2001. De door de actuaris berekende risicovergoeding is gebaseerd op een langere periode, waarin garantiejaren met hogere verliezen en garantiejaren met lagere verliezen zijn betrokken. Op basis van de ontwikkeling van het aantal verliezen in de periode 1995 tot en met 2000 heeft de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de raming van de schadebetalingen voor de korte termijn neerwaarts bijgesteld. Daarbij is de actuaris er van uitgegaan dat het te verwachten verlies in een periode van vier jaren stijgt naar het, op basis van de gemiddelde risicovergoeding, te verwachten niveau. Op basis hiervan veronderstelt de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 2).

Tabel 2. Geprognosticeerde schade NHG (bedragen x f1000)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Schadebetalingen NHG	1.432	2.208	3.604	5.861	8.873	9.204

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het garantievermogen NHG (zie tabel 3).

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG (in gulden)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanvang boekjaar	304.363.651	366.711.219	432.638.168	501.741.079	573.375.707	647.018.768
Risicovergoeding	50.445.000	51.958.350	53.517.189	55.122.756	56.776.467	58.479.738
Rendement	13.267.450	16.114.853	19.108.447	22.252.472	25.545.230	29.069.775
Regresopbrengsten	66.678	61.944	81.288	120.730	194.559	305.642
Schadebetalingen	-1.431.560	-2.208.198	-3.604.013	-5.861.330	-8.873.195	-9.204.086
Ultimo boekjaar	366.711.219	432.638.168	501.741.079	573.375.707	647.018.768	725.669.837

4.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

4.3.1 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is NHG ook mogelijk voor de (her)financiering door eigenaar-bewoners in verband met het herstel van achterstallig onderhoud en woningverbetering. Deze garantiefaciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. In 482 van de thans 537 gemeenten is deze nieuwe garantiefaciliteit beschikbaar.

Per 31 december 2000 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering f 137.294,-.

4.3.2 Risicovergoedingen

Uit een in 1998 door Arthur Andersen uitgevoerd actuair onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling in het kader van NHG voor kwaliteitsverbetering substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is de risicovergoeding voor NHG voor kwaliteitsverbetering gelijk aan de risicovergoeding voor NHG in verband met de aankoop van een woning; 0,30%. In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering per jaar 1.000 bedraagt. Voor 2001 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 170.000,-.

Vanaf het jaar 2002 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt.

4.3.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 5%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.3.4 Regres

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

4.3.5 Schade

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

4.4 Afkoop Rijk

4.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft de afkooppremie van f 37,8 miljoen in 1995 voldaan ten behoeve van de opbouw van het garantievermogen afkoop Rijk. Hieruit zijn in de jaren 1995 tot en met 2000 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelname in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement verkregen door middel van belegging van de gelden.

Per 31 december 2000 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk f 52.461.319,-.

4.4.2 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 5% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

4.4.3 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen zijn de actuariële berekeningen die in 1994 hebben geleid tot de afkooppremies en obligo's voor Rijk en afzonderlijke gemeenten. Deze berekeningen zijn door de actuaire ten behoeve van de liquiditeitsprognose op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren aangepast. Achtergrond hiervan is dat indien wordt uitgegaan van het in 1994 berekende afkoopbedrag, de verwachte schadebetalingen de komende jaren aanzienlijk hoger zijn dan op basis van de meest recente jaren mag worden verondersteld. Immers, de actuaire heeft het afkoopbedrag in 1994 gebaseerd op gegevens uit de toen voorliggende periode, waarin de schadebetalingen aanzienlijk hoger waren dan in de navolgende periode. Een en ander geeft echter geen zekerheid over de omvang van het schadeniveau in latere jaren. Vooralsnog gaat de actuaire er uit verzekeringstechnische overwegingen van uit dat de in de afgelopen jaren wel verwachte maar niet opgetreden schadebetalingen zich geleidelijk in latere jaren zullen voordoen.

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

Tabel 4. Geprognosticeerde schade NHG kwaliteitsverbetering (bedragen x f1000)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Schadebetalingen	1	9	31	72	129	144

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

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in gulden)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanvang boekjaar	137.294	661.661	1.216.151	1.787.471	2.359.786	2.917.580
Risicovergoeding	510.000	525.300	541.059	557.292	574.011	591.231
Rendement	15.796	37.857	61.425	85.838	110.466	135.995
Regresopbrengsten	0	24	169	691	1.859	3.856
Schadebetalingen	-1.429	-8.691	-31.333	-71.506	-128.542	-144.493
Ultimo boekjaar	661.661	1.216.151	1.787.471	2.359.786	2.917.580	3.504.169

Tabel 6. Geprognosticeerde schade (bedragen x f1000)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Schadebetalingen gemeentegaranties	9.999	17.041	19.512	18.472	10.388	4.323

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

Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk (in gulden)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanvang boekjaar	52.461.319	49.477.052	42.817.319	34.645.374	26.678.877	22.514.788
Rendement	2.015.367	1.860.651	1.584.145	1.269.272	1.029.719	927.472
Schadebetalingen	-4.999.634	-8.520.384	-9.756.090	-9.235.769	-5.193.808	-2.161.393
Ultimo boekjaar	49.477.052	42.817.319	34.645.374	26.678.877	22.514.788	21.280.867
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

Tabel 8. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten (in gulden)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanvang boekjaar	41.531.940	39.126.894	33.780.395	27.223.069	20.829.023	17.475.771
Rendement	1.594.661	1.469.808	1.247.546	994.569	801.794	718.782
Schadebetalingen	-3.999.707	-6.816.307	-7.804.872	-7.388.615	-4.155.046	-1.729.114
Ultimo boekjaar	39.126.894	33.780.395	27.223.069	20.829.023	17.475.771	16.465.439
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

4.4.4 Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van f 102,0 miljoen is pas aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt. Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van het Rijk niet kleiner dan nul. Naar verwachting zal dus in de periode waarover de liquiditeitsprognose zich uitstrekt geen aanspraak op het obligo gedaan worden.

4.5 Afkoop gemeenten

4.5.1 Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 2000 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten f 41.531.940,- (zie tabel 8).

4.5.2 Afkooppremies

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

De totale afkooppremie van de in dit kader participerende gemeenten per 1 januari 1995 bedraagt f 30,6 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

4.5.3 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 5% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

4.5.4 Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 6 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de

liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen.

4.5.5 Bepaling aanspraak obligo's

De schadebetalingen overtreffen in de onderhavige periode nooit de inkomsten aan afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente. Evenals bij de afkoop van het Rijk zal volgens deze liquiditeitsprognose naar verwachting geen aanspraak gedaan worden op de obligo's.

4.6 Regres afkoop

4.6.1 Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2000 bedraagt het garantievermogen regres afkoop f 658.798,-.

4.6.2 Regres afkoop Rijk

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de stichting ten aanzien van uitbetaalde schades het regresrecht.

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

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

4.6.3 Regres afkoop gemeenten

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

4.6.4 Rendement

In de periode 2001-2006 zullen uit het garantievermogen regres afkoop conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen gedaan worden. Het rendement is verondersteld op 5% per jaar, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting (zie tabel 9).

5 Aanspraak achtervangfunctie

5.1 Fondsvermogen

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

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

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

Tabel 9. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in guldens)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanvang boekjaar	658.798	692.525	875.621	1.326.773	2.095.898	3.028.529
Regres afkoop Rijk	3.938	84.293	225.799	387.935	458.537	403.094
Regres afkoop gemeenten	3.073	67.189	180.313	310.348	366.830	322.476
Rendement	26.716	31.614	45.040	70.842	107.264	146.745
Ultimo boekjaar	692.525	875.621	1.326.773	2.095.898	3.028.529	3.900.844

Tabel 10. Vaststelling fondsvermogen (in guldens)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Som van de garantievermogens	456.669.351	511.327.654	566.723.766	625.339.291	692.955.436	770.821.156
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov: Activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	456.669.351	511.327.654	566.723.766	625.339.291	692.955.436	770.821.156

5.2 Verliesniveau

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

Het verliesniveau voor 2001 is het gemiddelde van de uitbetaalde schadebedragen in de periode 1996-2000 (zie tabel 11).

5.3 Vaststelling aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2001-2006 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2001 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in het kader van NHG en NHG voor kwaliteitsverbetering in de jaren 2001 tot en met 2005. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 12).

Tabel 11. Vaststelling verliesniveau 2001 (bedragen x f1000)

Jaar:	Uitgekeerd:
1996	47
1997	391
1998	1.716
1999	1.048
2000	1.237
Totaal:	4.439
Verliesniveau 2001	888

Tabel 12. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2001-2006 (in guldens)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Fondsvermogen	456.669.351	511.327.654	566.723.766	625.339.291	692.955.436	770.821.156
Verliesniveau x 1½	1.331.809	1.747.499	2.295.175	2.871.095	4.336.668	6.665.939
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

6 Conclusies

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

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2001 tot en met 2006 geen aanspraken worden gedaan op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten.

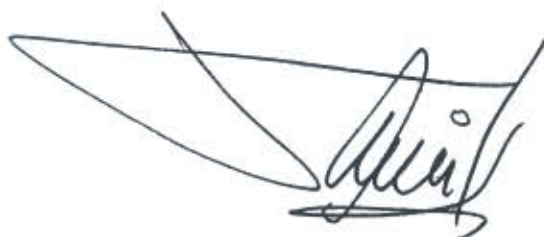
Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2001 tot en met 2006 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 21 mei 2001



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 21 mei 2001.



J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen

Liquiditeitsprognose 2001-2006 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 21-05-2001

Jaar: 2001 2002 2003 2004 2005 2006

Exploitatie

Exploitatieopbrengsten	378.375	375.250	372.125	369.000	369.000	369.000
Exploitatiekosten	-4.430.944	-4.572.523	-4.725.643	-4.880.758	-5.042.034	-5.189.677
Ten laste van rendement	4.052.569	4.197.273	4.353.518	4.511.758	4.673.034	4.820.677
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

NHG

Aanvang boekjaar	304.363.651	366.711.219	432.638.168	501.741.079	573.375.707	647.018.768
Risicovergoeding	50.445.000	51.958.350	53.517.189	55.122.756	56.776.467	58.479.738
Rendement	13.267.450	16.114.853	19.108.447	22.252.472	25.545.230	29.069.775
Regresopbrengsten	66.678	61.944	81.288	120.730	194.559	305.642
Schadebetalingen	-1.431.560	-2.208.198	-3.604.013	-5.861.330	-8.873.195	-9.204.086
Ultimo boekjaar	366.711.219	432.638.168	501.741.079	573.375.707	647.018.768	725.669.837

NHG kwaliteitsverbetering

Aanvang boekjaar	137.294	661.661	1.216.151	1.787.471	2.359.786	2.917.580
Risicovergoeding	510.000	525.300	541.059	557.292	574.011	591.231
Rendement	15.796	37.857	61.425	85.838	110.466	135.995
Regresopbrengsten	0	24	169	691	1.859	3.856
Schadebetalingen	-1.429	-8.691	-31.333	-71.506	-128.542	-144.493
Ultimo boekjaar	661.661	1.216.151	1.787.471	2.359.786	2.917.580	3.504.169

Afkoop Rijk

Aanvang boekjaar	52.461.319	49.477.052	42.817.319	34.645.374	26.678.877	22.514.788
Rendement	2.015.367	1.860.651	1.584.145	1.269.272	1.029.719	927.472
Schadebetalingen	-4.999.634	-8.520.384	-9.756.090	-9.235.769	-5.193.808	-2.161.393
Ultimo boekjaar	49.477.052	42.817.319	34.645.374	26.678.877	22.514.788	21.280.867

Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

vervolg tabel zie pagina 51

Liquiditeitsprognose 2001-2006 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 21-05-2001

Jaar:	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Afkoop gemeenten						
Aanvang boekjaar	41.531.940	39.126.894	33.780.395	27.223.069	20.829.023	17.475.771
Rendement	1.594.661	1.469.808	1.247.546	994.569	801.794	718.782
Schadebetalingen	-3.999.707	-6.816.307	-7.804.872	-7.388.615	-4.155.046	-1.729.114
Ultimo boekjaar	39.126.894	33.780.395	27.223.069	20.829.023	17.475.771	16.465.439
Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Regres afkoop						
Aanvang boekjaar	658.798	692.525	875.621	1.326.773	2.095.898	3.028.529
Regres afkoop Rijk	3.938	84.293	225.799	387.935	458.537	403.094
Regres afkoop gemeenten	3.073	67.189	180.313	310.348	366.830	322.476
Rendement	26.716	31.614	45.040	70.842	107.264	146.745
Ultimo boekjaar	692.525	875.621	1.326.773	2.095.898	3.028.529	3.900.844
Totaal	456.669.351	511.327.654	566.723.766	625.339.291	692.955.436	770.821.156
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang						
FONDSVERMOGEN	456.669.351	511.327.654	566.723.766	625.339.291	692.955.436	770.821.156
VERLIESNIVEAU x 1½	1.331.809	1.747.499	2.295.175	2.871.095	4.336.668	6.665.939
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Leningen						
Opgenomen/terugbetaalde lening	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



Paletsingel 28, 2718 NT Zoetermeer
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer
Telefoon 079 - 368 28 00
Fax 079 - 361 07 83
Internet www.nhg.nl
E-mail info@nhg.nl

