



Jaarverslag 2019





BESTE LEZER,

Met trots delen wij het NHG Jaarverslag 2019 met u. Een jubileumjaar, waarin we wederom met een gerichte aanpak en veel energie samen met de markt hebben gewerkt om mensen te helpen aan betere, verantwoorde woonfinanciering.

Inmiddels zijn we, in mei 2020, in een andere wereld beland door de ontwikkelingen als gevolg van het Coronavirus. Deze recente ontwikkelingen relateren we waar van toepassing in dit jaarverslag ook al aan de activiteiten die we in 2019 en voorgaande jaren hebben ondernomen. Daarnaast blikken we zoals ieder jaar ook kort vooruit op 2020, een jaar waarin we nog in de eerste fase zitten van een economische ontwikkeling die de komende jaren vergaande impact zal kunnen krijgen.

De zorgen over wonen die in 2019 volop aanwezig waren betroffen voornamelijk de immer sterk stijgende woningprijzen - een symptoom van een oververhitte woningmarkt. De oorzaken hiervan zijn de combinatie van historisch lage hypotheekrentes en een slechts langzaam reagerende bouwactiviteit. De ontstane schaarste betekent dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen. Met name voor starters en andere mensen met beperkt eigen geld en een profiel dat afwijkt van het gemiddelde. Of het nu gaat om uitzendkrachten, mensen met een flexibel contract, ondernemers, zelfstandigen zonder personeel of om mensen die graag hun woning willen verbeteren en verduurzamen: bij iedereen spelen uitdagingen om toegang tot woonfinanciering te kunnen bieden. We willen met NHG aan oplossingen hiervoor bijdragen. Tegelijkertijd vonden we het ook in 2019 zaak om het oog op de toekomst te houden. We hebben in 2019 veel aandacht besteed aan verduurzaming, hetgeen ook in 2020 gezien het Klimaat-akkoord onze aandacht blijft vragen. Ook was in 2019 de inzet om een mogelijke, toekomstige terugval in de economie en woningmarkt goed het hoofd te kunnen bieden door de mogelijkheden voor woningbehoud en een vangnet voor mensen die dat nodig hebben verder te verbeteren.

Met name de vooruitblik op onze omgeving en de zorgen van onze klanten en ketenpartners zijn radicaal veranderd door de ontwikkelingen sinds begin 2020. De situatie heeft ons vooral verder versterkt in de overtuiging dat de koers op toegang, woningbehoud en vangnet en betere klantprocessen van waarde is voor de Nederlandse woningmarkt en onze klanten, juist ook nu. Ook constateerden we in 2019 al, dat we goed gekapitaliseerd zijn door de maatregelen die we daartoe in de afgelopen jaren hebben genomen. Kijken we vooruit naar (de rest van) 2020 en de komende 2 tot 3 jaar, dan zien we een unieke uitdaging, die we aangaan door onze kernactiviteiten voluit, in goede samenwerking met marktpartijen en in relatie met het overheidsbeleid en in overleg met toezicht, te intensiveren. We zijn een wendbare organisatie, die dit begin 2020 met volle energie is aangegaan, voor onze klanten, bestaande en nieuwe.

Wij wensen u veel leesplezier!

Arjen Gielen en Carla Muters
Raad van Bestuur NHG





INHOUDSOPGAVE

BESTE LEZER,	3
INHOUDSOPGAVE	5
1 BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Resultaten	6
1.2 Samen met de markt, voor verantwoorde woonfinanciering	18
2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
2.1 Statutaire positie	31
2.2 Corporate governance	31
2.3 Samenstelling	31
2.4 Auditcommissie	32
2.5 Remuneratiecommissie	34
2.6 Reguliere taken	34
2.7 Evaluatie en jaarplan RvC	36
3 JAARREKENING 2019	37
3.4 Algemene toelichtingen	42
3.5 Waarderingsgrondslagen	42
3.6 Risico's	46
3.7 Toelichting op de balans	48
3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	55
4 OVERIGE GEGEVENS	63
4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	63
4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	63
5 OVER DE STICHTING	70
5.1 Oprichting	70
5.2 Juridisch kader	70
5.3 Achtervangfunctie	71
5.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings	71
5.5 Corporate Governance	71
6 BIJLAGEN	72
6.1 Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen	72
Begrippenlijst	73

1 BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag beschrijven we de resultaten en ontwikkelingen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het verslagjaar 2019. We starten met de resultaten in het afgelopen jaar. Vervolgens zetten we uiteen welke stappen NHG in 2019 heeft gezet om haar ambities richting 2020 te realiseren. Ook schetsen we de ontwikkeling van de organisatie in 2019 en beschrijven we hoe ons risicobeheer deze zaken ondersteunt. Ten slotte kijken we in dit bestuursverslag ook vooruit naar onze prioriteiten in 2020, waarbij er belangrijke, fundamentele ontwikkelingen na balansdatum gaande zijn als gevolg van de zich ontwikkelende Coronacrisis.

1.1 RESULTATEN

In deze paragraaf belichten we de financiële resultaten van NHG in 2019: de instroom van het fonds, de uitstroom van het fonds en de ontwikkeling van het fondsvermogen. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal nieuw verstrekte leningen met NHG (paragraaf 1.1.1). De uitstroom van het fonds wordt beïnvloed door de verschillende manieren waarop een beroep op het fonds wordt gedaan (paragraaf 1.1.2). Samen bepalen zij (mede) de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3). Aan de hand van deze financiële resultaten stippen we ook de ontwikkelingen in de woningmarkt aan.

1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

Stijging aantal nieuw verstrekte garanties

In 2019 steeg het aantal nieuw verstrekte garanties met 8% naar 120.445 (2018: 111.446). Het aantal nieuw verstrekte garanties was hoger dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2019-2024. Deze prognose ging uit van 100.000 hypotheekgaranties in 2019. Door een aanpassing in de Voorwaarden & Normen is het sinds 2018 mogelijk een lening van niet NHG naar een lening met NHG garantie over te sluiten als daardoor de individuele consumentssituatie verbetert. Mede hierdoor verbeterden zo'n 10.700 (2018: 6.500) huishoudens in 2019 hun persoonlijke situatie.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG

2010		125.625
2011		133.321
2012		118.949
2013		101.834
2014		116.113
2015		135.370
2016		118.675
2017		117.779
2018		111.446
2019		120.445

Het verschil tussen de prognose en het aantal verstrekte nieuwe garanties houdt mede verband met de relatief sterke stijging van het aantal woningtransacties na de eerste twee maanden van 2019.

In januari en februari daalde het aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen met bijna 5%. Mede op basis hiervan is de verwachte nieuwe instroom voor de liquiditeitsprognose bepaald.

Echter, in geheel 2019 zijn vrijwel evenveel transacties gedaan als in 2018.

Een andere reden voor het grotere aantal verstrekte nieuwe garanties komt door het feit dat in de tweede helft van 2019 relatief veel garanties zijn verstrekt voor zowel kwaliteitsverbetering van de woning als voor een oversluiting in verband met een verbetering van de klantsituatie. Dat laatste kwam zowel door de daling van hypotheekrentetarieven als door (de aankondiging van) de beperking van de mogelijkheid om per 1 januari 2020 over te sluiten naar NHG (zie Norm 3.2.4 van de Voorwaarden & Normen 2020-1).

De NHG-kostengrens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) werd in 2019 verhoogd van € 265.000 naar € 290.000. De NHG-kostengrens met investeringen in EBV steeg van € 280.900 naar € 307.400.

Lichte stijging NHG-marktaandeel

Het NHG-marktaandeel wordt gedefinieerd als 'het aandeel van met NHG gefinancierde leningen in het totale aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen onder de kostengrens zonder EBV-investeringen'. In 2019 was dat aandeel 70% (2018: 67%). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2012 (87%) en daalde sindsdien geleidelijk. Niettemin is het NHG-marktaandeel nog steeds hoog in vergelijking met de situatie vóór de financiële crisis (2007: 37%).

Het NHG-marktaandeel wordt onder andere beïnvloed door:

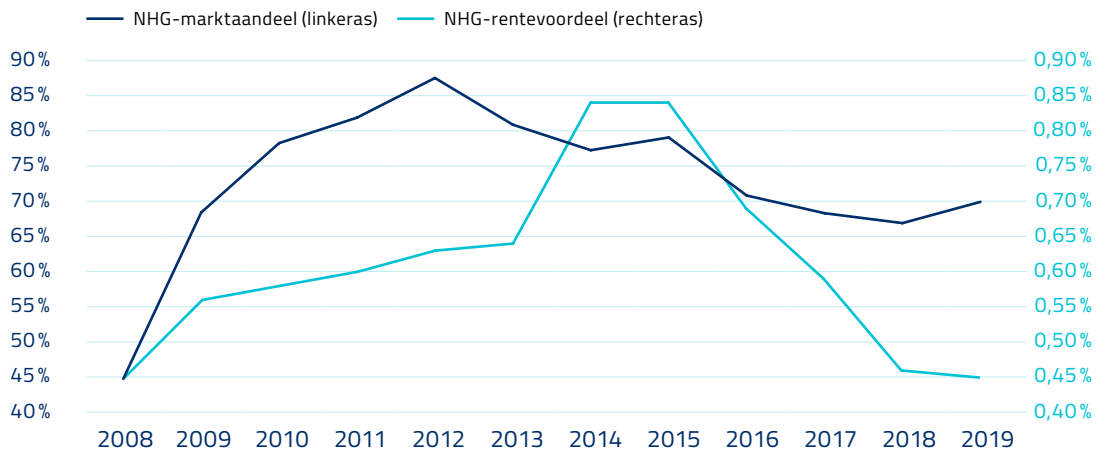
1. de hoogte van de borgtochtprovisie;
2. het hypotheekrentevoordeel;
3. de waarde van NHG als vangnet in de perceptie van de woningeigenaar, hypotheekadviseur en geldverstrekker.

De hoogte van de borgtochtprovisie is in 2019 verlaagd van 1,0% naar 0,9%. Hiervan werd 0,15% afgedragen aan het Rijk.

Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een NHG-lening met de maximale *loan-to-value* (LTV: de hoogte van de lening in relatie tot de woningwaarde) was per eind 2019 0,45 procentpunt en ligt daarmee in lijn met 2018. Het rentevoordeel is hier gedefinieerd als 'het gewogen gemiddelde verschil tussen de tienjaars annuïtaire rentetarieven met en zonder NHG voor de maximaal toegestane LTV zonder EBV-investering van geldverstrekkers'. Deze daling van het rentevoordeel wordt onder andere veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheeken vanwege de dalende maximale LTV en de stijgende huizenprijzen van de afgelopen jaren.

Met NHG koopt de woningeigenaar de garantie om onder voorwaarden kwijtschelding van een eventuele restschuld te krijgen. Ook zet NHG zich in voor behoud van de woning door de woningeigenaar bij life events zoals relatiebeëindiging, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en het overlijden van een partner. Voor veel consumenten betekent dit meerwaarde.

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL



Grootste deel garanties verstrekt voor woningaankoop

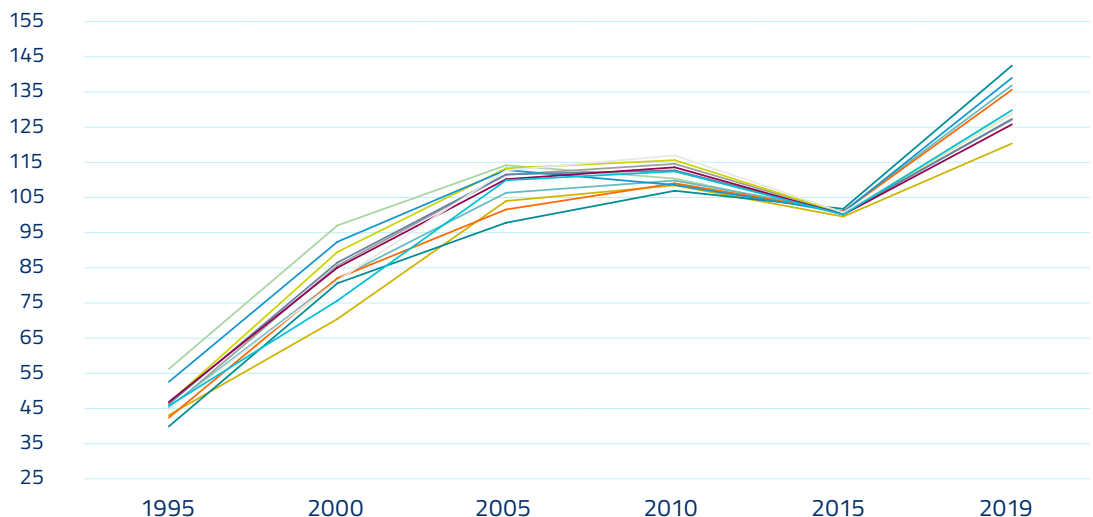
Net als in voorgaande jaren verstrekte NHG in 2019 het grootste deel van de garanties voor de financiering bij aankoop van een woning. In 2019 zijn in totaal 88.940 nieuwe hypotheekgaranties voor de financiering bij aankoop van een woning geregistreerd (2018: 88.552). Daarnaast zijn 31.505 overige garanties geregistreerd (2018: 22.894), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering.

Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2019 is € 22,6 miljard (2018: € 19,9 miljard).

Regionale verschillen nieuwe garanties

In 2019 was er net als in 2018 sprake van een sterke stijging van de woningprijzen in Nederland. Er waren grote regionale verschillen, zoals blijkt uit de volgende grafiek.

PRIJSINDEX BESTAANDE KOOPWONINGEN (2015=100)

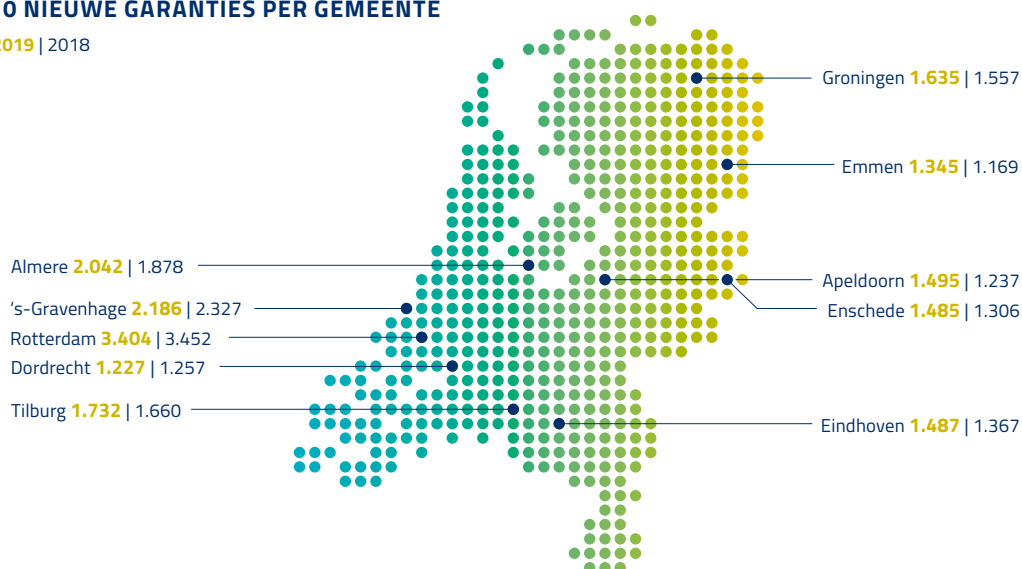


In de regio's waar huizenprijzen sterk stegen, zoals in de Randstad en in Flevoland, zagen we de toegang tot verantwoorde woningfinanciering vooral voor (jonge) koopstarters in het gedrang komen. Dit komt omdat de NHG-kostengrens wordt vastgesteld op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom van transacties van bestaande woningen in Nederland. In de provincies Drenthe, Limburg en Zeeland stegen de prijzen na 2015 juist relatief beperkt. Sinds de start van NHG in 1995 stegen de prijzen in Limburg met 148%, terwijl de toename in Amsterdam drie keer zo hoog was en 443% bedroeg.

In 2019 was het aantal nieuwe garanties 8.999, ofwel ruim 8% hoger dan in 2018. Deze toename deed zich vooral voor in Almere (+9%, weliswaar na een daling van 27% tussen 2017 en 2018) en de grote gemeenten buiten de Randstad, zoals Eindhoven (+9%), Enschede (+14%) en Apeldoorn (+21%). In 's-Gravenhage (-6%), Rotterdam (-1%) en Amsterdam (-2%) was juist sprake van een afname. De figuur toont de top 10 van 2019 met de vergelijkende cijfers van 2018 in diezelfde gemeenten.

TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

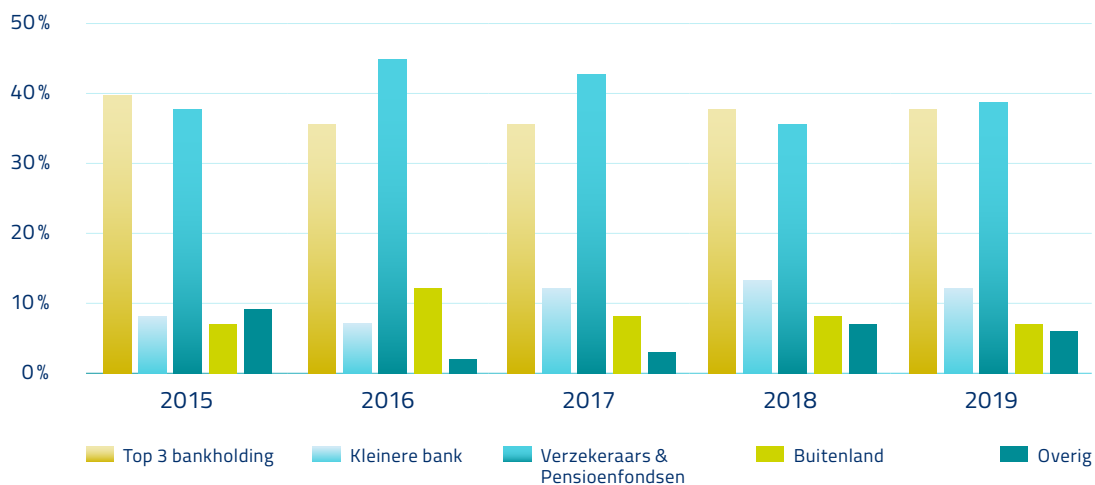
Cijfers 2019 | 2018



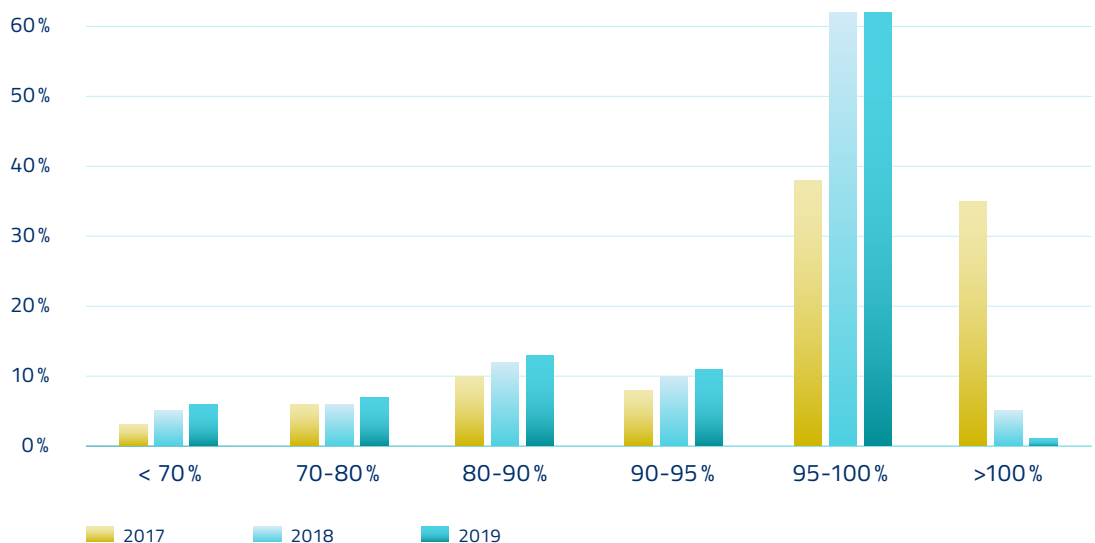
Stabiel beeld verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

Ongeveer 75% van alle leningen met NHG wordt verstrekt door tien geldverstrekkers. De verdeling van nieuwe garanties naar verschillende typen geldverstrekkers komt grofweg overeen met die van vorig jaar. Ook is de rol van kleinere banken betrekkelijk robuust en groter dan enkele jaren geleden. Dat laatste komt mede doordat de Volksbank via bankmerk BLG Wonen zijn marktaandeel bij nieuwe hypotheek heeft vergroot na 2016.

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING



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

In 2018 is de maximaal toegestane LTV bij de hypotheekverstrekking verder verlaagd van 101% naar 100%. We zien daardoor een sterke toename van hypotheek met een LTV van 95-100%. In 2019 is dit niveau behouden.

In 2019 was het gewogen gemiddelde LTV voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 92% (2018: 93%). In 86% van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Het aandeel van hypotheek met een LTV vanaf 80% neemt de afgelopen jaren toe. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.

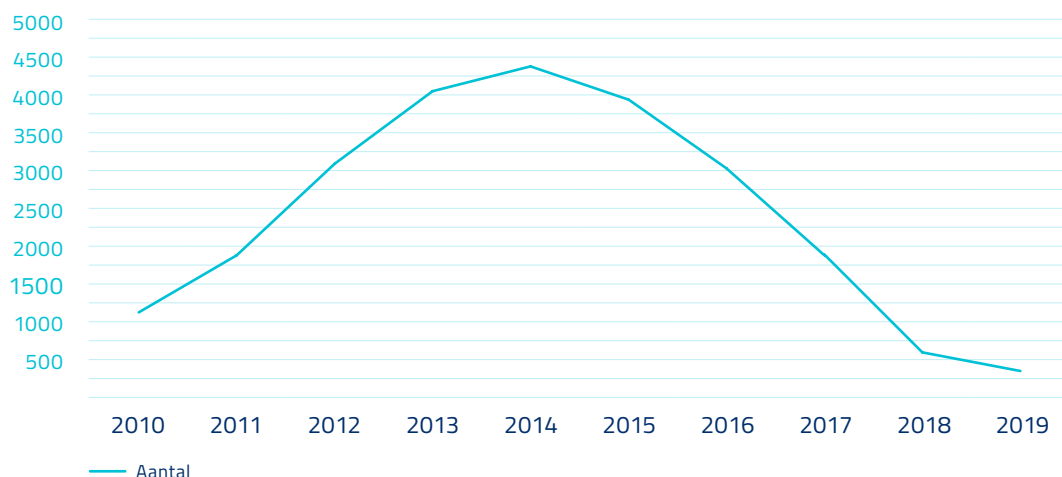
1.1.2 Beroep op het fonds

Forse daling van het aantal verliesdeclaraties en het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag

Het aantal verliesdeclaraties daalde in 2019 met 62% ten opzichte van 2018. NHG ontving in

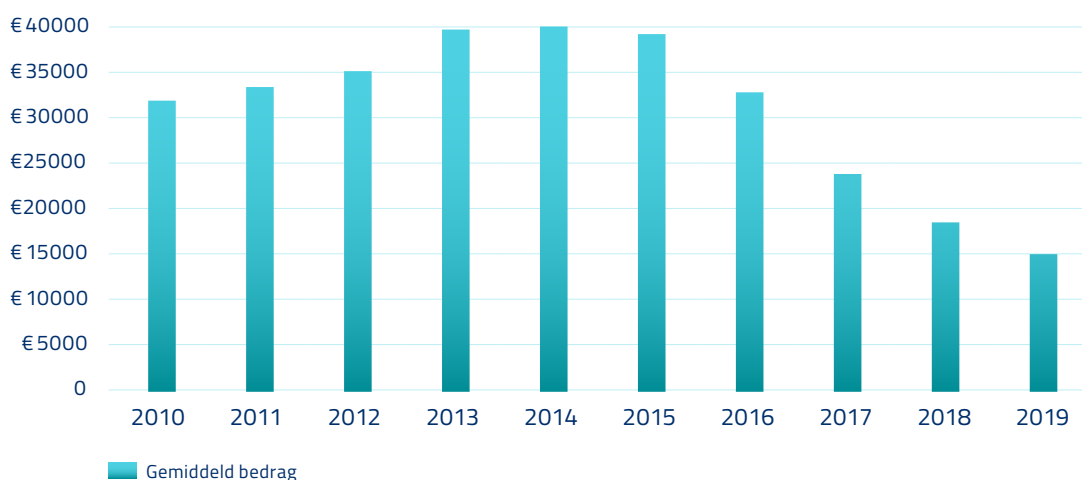
het verslagjaar in totaal 386 verliesdeclaraties (2018: 1.021). In twee gevallen betrof dit zowel een verliesdeclaratie van de geldverstrekker als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening (2018: 15). Per saldo deden dus 384 huishoudens een beroep op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop van hun woning met verlies (2018: 1.006).

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de jaarrekening over 2019 is een bedrag van €5,3 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2018: €14,4 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2019-2024 (€19,4 miljoen). Dit hangt vooral samen met de nog gunstigere ontwikkeling van de woningmarkt dan voorzien. Door de gestegen huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in steeds meer gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties lager dan verwacht. Ook het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag daalde verder. In 2019 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag €14.756 (2018: €18.008). Dit wordt getoond in de navolgende figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR



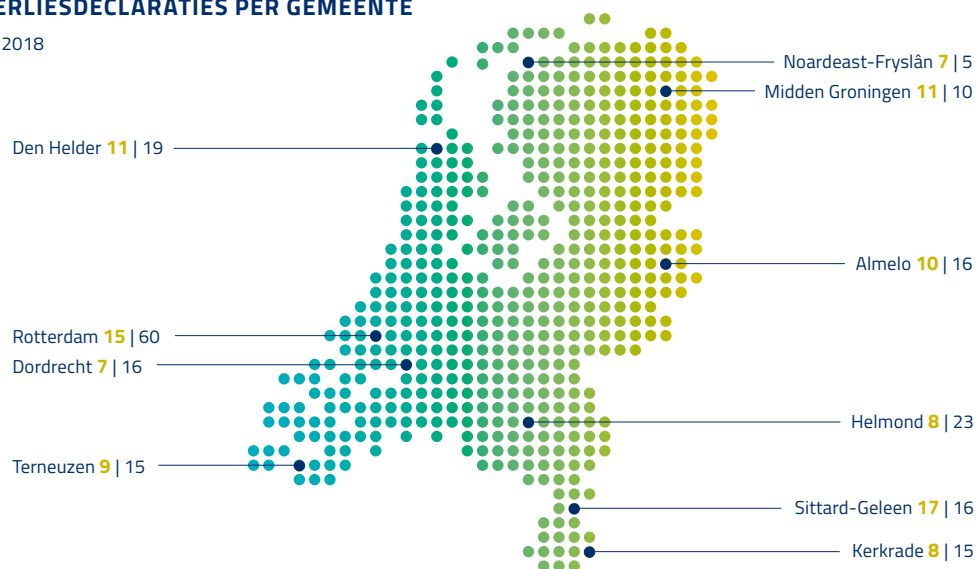
Van de 386 ontvangen verliesdeclaraties in 2019 honoreerde NHG er 362, ofwel 93,8% (2018: 928) geheel of gedeeltelijk. Vooralsnog wees NHG 24 verliesdeclaraties af (2018: 93). Het grootste deel van de afwijzingen houdt verband met een onvolledig verliesdeclaratiedossier. Het is mogelijk dat NHG deze verliesdeclaraties in tweede instantie honoreert als de ontbrekende documenten alsnog worden aangeleverd.

Top tien ontvangen verliesdeclaraties per gemeente

Rotterdam staat sinds jaren in de top van de gemeentelijst met de meeste verliesdeclaraties. In de top tien van 2019 zien we daarnaast ook gemeenten uit krimpregio's (Sittard-Geleen, Terneuzen, Kerkrade, Noardeast-Fryslân) en een gemeente uit een anticepeerregio (Den Helder). Onderstaande figuur toont de top 10 van 2019 met daarnaast de aantallen van 2018 in diezelfde gemeenten.

TOP 10 VERLIESDECLARATIES PER GEMEENTE

Cijfers 2019 | 2018



Aandacht voor woningbehoud

De trend van 2018 met zowel een mindere problematiek van restschulden als van verkopen met verlies zet zich ook in 2019 voort. De aandacht voor woningbehoud is juist in deze tijd van belang. Het voorkomen van betalingsachterstanden en het mogelijk maken van woningbehoud door vroegtijdige signalering van eventuele betalingsproblemen blijven onverminderd hoog op de agenda staan.

In 2019 heeft NHG bij relatiebeëindiging voor 740 consumenten, samen met de geldverstrekker, de verkoop van de woning voorkomen. Dit door de geldverstrekker toestemming te geven om voor het uitkoopbedrag de lening tegen beheercriteria te verhogen. Hiernaast zijn 40 consumenten geholpen met woningbehoud door in hun specifieke consumentensituatie af te wijken van de Voorwaarden & Normen.

Ook in 2019 zette NHG andere instrumenten in om de consument te helpen inzicht te krijgen in zijn financiële situatie en/of mogelijkheden om inkomen op de arbeidsmarkt te verkrijgen om de maandelijkse woonlast te betalen. Vanuit NHG is er 8 keer een budgetcoach ingezet en 5 keer een jobcoach.



Hoge payout-ratio illustreert zekerheid die NHG geldverstrekkers biedt

NHG investeert zowel in de terugkoppeling van resultaten als in de kwaliteit van dossiers van geldverstrekkers. Dit leidde in de loop der jaren tot een hoge payout-ratio. Dit is de verhouding tussen het door NHG geborgd verliesbedrag en het daadwerkelijk uitgekeerde bedrag. Dit betekent dat leningen in Nederland worden verstrekt volgens de verantwoorde regels van NHG. Bovendien hebben geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid dat bij verlies wordt uitgekeerd. In 2019 was de netto payout-ratio 92 % (2018: 92 %).

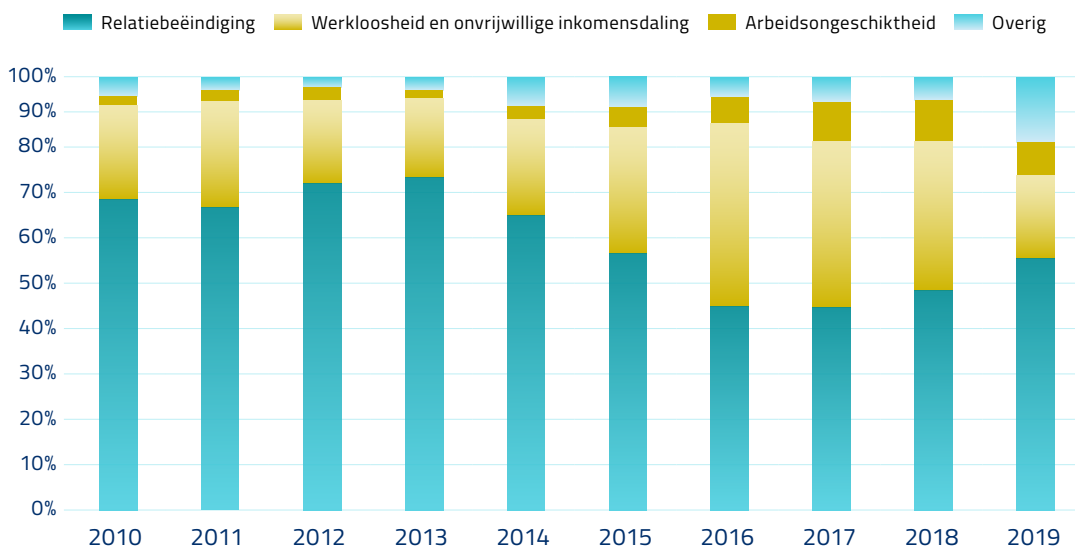
In 2019 zijn 2 bezwaarschriften van geldverstrekkers ontvangen in verband met afgewezen verliesdeclaraties. NHG honoreerde beide bezwaarschriften.

Zekerheid voor consumenten: vangnetfunctie in financieel moeilijke tijden

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de consument in aanmerking komt voor kwijtschelding. NHG biedt een vangnetfunctie voor consumenten die hun lening door een overmachtssituatie niet meer kunnen betalen. Dit vangnet is een belangrijk onderdeel van NHG en beperkt de financiële risico's van eigenwoningbezit. Als de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van NHG geen schuld heeft aan de onvermijdelijke verkoop én volledig heeft meegewerkt aan verliesbeperking, kan NHG besluiten tot kwijtschelding. Kwijtschelding kan plaatsvinden als de woningeigenaar de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen vanwege relatiebeëindiging, niet-verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

In 2019 heeft NHG 225 huishoudens kunnen helpen door de restschuld kwijt te schelden. Dit is 59% van de huishoudens waarvoor een verliesdeclaratie van de geldverstrekker is ontvangen (2018: 50%).

ORZAKEN VERLIES PROCENTUEEL PER JAAR



Dit betreft alleen verliezen waarvan de vordering is kwijtgescholden.

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat het aandeel relatiebeëindiging is gestegen, dit houdt verband met de gunstigere economische tijden waardoor de werkloosheid lager is en waardoor de andere oorzaken een hoger percentage krijgen in het geheel.

Voorwaarden voor kwijtschelding

NHG kan onder bepaalde voorwaarden de restschuld kwijtschelden. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de consument voldoen aan de volgende criteria.

De persoonlijke situatie van de consument is veranderd door één of meer van deze situaties:

- Het samenwonen (ook bij huwelijk) is beëindigd vanwege het verbreken van de relatie (en de financiering is aan de consument en de voormalige partner verleend).
 - Niet-verwijtbare werkloosheid.
 - Arbeidsongeschiktheid.
 - Overlijden van de partner.
- Daarbij toont de consument zijn volledige medewerking aan en 'handelt te goeder trouw' door:
 - er alles aan te doen om de restschuld zo veel mogelijk te beperken. Dit betekent dat de consument zich moet inspannen om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. De consument heeft ook geen eigen inkomsten of vermogen waarmee het verlies bij verkoop voorkomen of beperkt kan worden;
 - de woning voor en tijdens het verkooptraject goed te onderhouden;
 - de woning tegen zo een hoog mogelijk bedrag te verkopen.

In 2019 heeft NHG 90 bezwaarschriften ontvangen in verband met afwijzing van kwijtschelding. Hiervan zijn 55 bezwaarschriften gegrond verklaard, meestal doordat incomplete dossiers na indiening van het bezwaarschrift alsnog zijn gecompleteerd. NHG verklaarde de overige 35 bezwaarschriften ongegrond.

Rechterlijke procedures over de kwijtscheldingsregeling/betaling van de restschuld

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) oordeelde in 2014 dat NHG niet langer kan worden gezien als een bestuursorgaan en dat beslissingen van NHG niet zijn aan te merken als besluiten

in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ABRvS heeft voorzien in een overgangstermijn. Voor geschillen over beslissingen van NHG genomen vóór 1 maart 2015 stond de bestuursrechtelijke weg open. Voor geschillen over beslissingen van NHG genomen vanaf 1 maart 2015 is de civiele rechter bevoegd.

Procedures bij de rechter

In 2019 liepen nog 3 civiele procedures. De civiele rechter stelde NHG in alle 3 de procedures in het gelijk. Eén geldnemer heeft hoger beroep ingesteld. Dit hoger beroep liep nog bij afsluiting van het boekjaar.

In 2019 zijn 3 nieuwe civiele procedures ingesteld. Twee procedures liepen nog bij afsluiting van het boekjaar, waarvan één procedure kort daarna is geschikt. In de derde procedure is in 2019 vonnis geweest. NHG is in het gelijk gesteld.

Er liep nog één bestuursrechtelijke procedure. Hierin is uitspraak gedaan door de bestuursrechter. Het beroep van de geldnemer is ongegrond verklaard.

In 2019 is één nieuw beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Deze verklaarde de geldnemer niet-ontvankelijk.

Klachten, hardheidsclausule & verkoopwijzen

In 2019 heeft NHG 12 klachten ontvangen (2018: 15). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Op basis van de hardheidsclausule kan NHG besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aanschaf van een woning. In 2019 is de hardheidsclausule bij 8 aanvragers toegepast (2018: 4). In de voorgaande jaren was het aantal beroepen op de hardheidsclausule significant hoger. Dit heeft ertoe toegevoerd dat de overgrote meerderheid van de verzoeken betrekking had op de herstructurering van leningdelen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen. De daling van het aantal hardheidsclausules houdt verband met de afname van de problematiek rondom woekerpolissen.

Om de verliezen voor het fonds te beperken, stuurt NHG zo veel mogelijk op onderhandse verkoop. In 2019 was in 73% (2018: 75%) van de gedwongen verkopen sprake van onderhandse verkoop. In de resterende 27% van de gevallen ging het om een executoriale verkoop (2018: 25%). Het aantal executoriale verkopen kwam in 2019 uit op 104 (2018: 243).

Veilingen

Om ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen te kunnen ondersteunen, voert NHG actief beleid om verliezen te beperken en op die manier het fonds gezond te houden. Dit beleid gaat vooral in op bewaking van veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht van NHG.

Op veilingen bewaakt NHG de opbrengst van woningen. Als een niet-reële opbrengst dreigt, kan NHG besluiten de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid bij het veilen van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor NHG leidt.

NHG is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2019 zijn 6 woningen op de veiling aangekocht (2018: 5). Daarnaast werden 5 op de veiling verworven woningen verkocht (2018: 13). Met deze verkopen heeft NHG – rekening houdend met bijkomende aankoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten – een positief resultaat geboekt van € 76 duizend (2018: € 268 duizend). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog 8 woningen in eigendom (2018: 7).

Regres

Vanwege de uitoefening van ons regresrecht ontving NHG in 2019 in totaal € 7,7 miljoen van verlies-declaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2018: € 7,6 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen zijn de regresinkomsten beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. De verwachting is dat de Coronacrisis impact zal hebben op de regresopbrengsten, echter uit voorzichtigheid is reeds een voorziening op de balans opgenomen voor niet te verhalen restschulden. Bovendien kent NHG een maatschappelijk doel en is er geen winstoogmerk. Dit betekent in de praktijk dat NHG de individuele omstandigheden van de consument meeneemt in de afweging wat in redelijkheid is terug te vorderen.

1.1.3 Ontwikkeling van het fonds

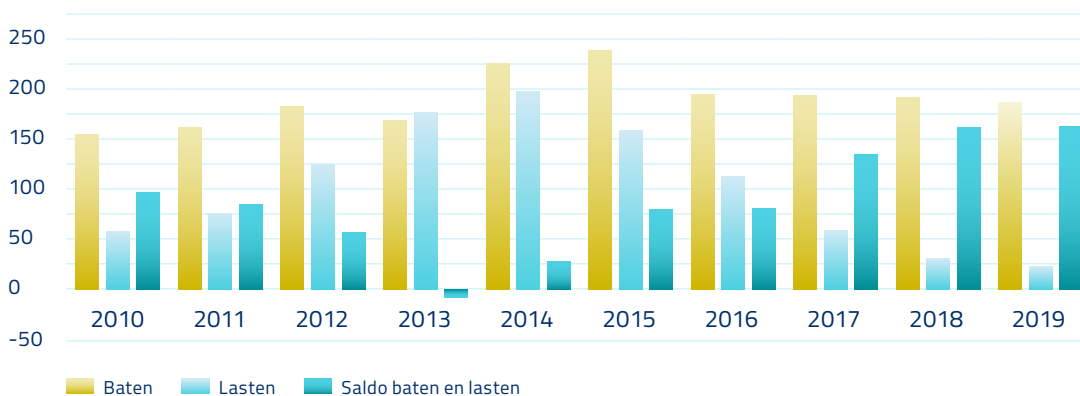
Toename garantievermogen: solide basis voor toekomst

In 2019 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.437 miljoen (2018: € 1.274 miljoen). Dit laat zich verklaren doordat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2019 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 172 miljoen (2018: € 167 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 5,3 miljoen (2018: € 14,4 miljoen).

Dit resultaat is hoger dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2019-2024. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot circa € 1.396 miljoen. De opbouw van het garantievermogen maakt het NHG mogelijk om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen.

Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014, waarin € 182 miljoen werd uitgekeerd, gedaald naar € 5,3 miljoen in 2019. Hierdoor is het weer op het niveau van voor de crisis. De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 208 miljoen en daalde naar € 172 miljoen in lijn met het NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

BATEN EN LASTEN TEN OPZICHTE VAN GARANTIEVERMOGEN NHG 2010-2019 (IN € MILJOEN)



Verbetering kapitaalratio

De kapitaalratio steeg in 2019 naar 0,73% (2018: 0,62%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen (2019: € 1,4 miljard) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. De afgelopen jaren volgt de kapitaalratio met enige vertraging de ontwikkeling van het garantievermogen, zoals te zien is in de navolgende grafiek. Het garantievermogen van NHG is de laatste jaren gestegen door de combinatie van stijgende huizenprijzen en gegarandeerde bedragen, historisch hoge borgtochtprovisiepercentages – 1% in 2014, 0,85% vanaf 2015 tot en met 2018 en 0,75% in 2019 (exclusief de afdracht aan het Rijk) – en sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2015: van € 98 miljoen in 2016 tot € 5 miljoen in 2019.

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

2010		€ 643 mln	0,51
2011		€ 729 mln	0,54
2012		€ 786 mln	0,51
2013		€ 779 mln	0,48
2014		€ 808 mln	0,46
2015		€ 889 mln	0,47
2016		€ 970 mln	0,50
2017		€ 1.104 mln	0,56
2018		€ 1.274 mln	0,62
2019		€ 1.437 mln	0,73*

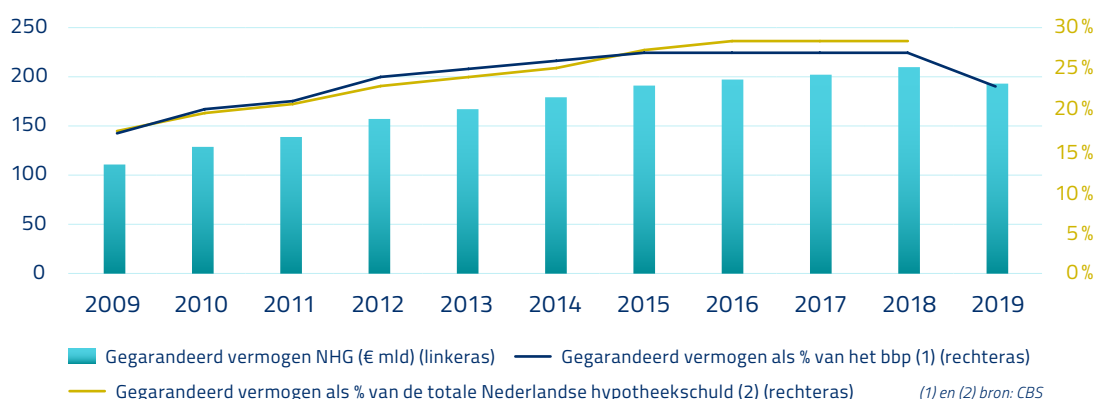
* zonder correctie gegarandeerd vermogen: 0,67

Afname gegarandeerd vermogen

In 2019 is gebleken dat het aantal actieve garanties in de garantieadministratie niet actueel was omdat van een aantal geldverstrekkers niet alle afmeldingen van vervallen garanties waren ontvangen. Naar aanleiding hiervan is een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster en hieruit is gebleken dat bijna 140.000 garanties die in de administratie van NHG nog als actief stonden inmiddels waren vervallen. Deze afmeldingen zijn alsnog in de garantieadministratie verwerkt en het gegarandeerd vermogen is hierdoor afgenomen met € 17,5 miljard naar € 197 miljard. Zonder deze aanpassing zou de kapitaalratio in 2019 0,67 % in plaats van 0,73 % zijn geweest.

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

GEGARANDEERD VERMOGEN NHG



Het gegarandeerd vermogen geeft overigens niet het risico weer dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld met bijkomende kosten na gedwongen verkoop betreft.

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs, ervan uitgaande dat dit geen (negatieve) invloed heeft op de verkoopopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van

ingediende verliesdeclaraties (de payout-ratio = 100%). Eind 2019 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 5,6 miljard (2018: € 5,8 miljard). Deze daling komt door een stijging van de huizenprijzen.

Marktwaaarde beleggingsportefeuille

De marktwaaarde van de beleggingsportefeuille van NHG bedroeg eind 2019 € 1,4 miljard (2018: € 1,2 miljard). In 2019 realiseerde NHG een beleggingsresultaat van € 11,6 miljoen (2018: € 12,9 miljoen). Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van NHG, zoals vastgelegd in een beleggingsstatuut dat door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is goedgekeurd. NHG belegt uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door fluctuaties van de rente op de kapitaalmarkt. De beleggingen van NHG worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. In 2019 bedroeg het rendement op basis van de marktwaaarde 2,3% (2018: 0,6%). In het risicomodel van Ortec Finance voor vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd in 2019 een rendement op basis van de marktwaaarde van 1,6% verondersteld.

Securitisatie: letters of comfort

Met een *letter of comfort* verklaart NHG dat te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG. In 2019 heeft NHG 9 *letters of comfort* verstrekt (2018: 12). Deze hadden betrekking op de securitisatie van 39.449 leningen met NHG (2018: 57.859). Hiermee was een bedrag gemoeid van € 6,8 miljard (2018: € 10,8 miljard).

NHG kan doen wat nodig is, omdat ze goed gekapitaliseerd is

Het cyclische verloop van de inkomsten en uitgaven van NHG en daarmee van het fondsvermogen is het resultaat van de vormgeving van NHG als buffer voor slechte tijden, dat zich kan vullen in goede tijden. Door de in goed overleg met de overheid genomen maatregelen sinds 2014 om het fonds meer solvabel te maken, is de stand van het fonds nu beter dan toen de vorige crisis begon.

Gegeven de situatie waar we in 2020 voor zijn komen te staan, is de waarde van het momenteel veel beter gekapitaliseerde fonds helder: NHG kan nu, ook zonder in de buurt te komen van het aanspreken van de achtervang van de overheid, de klappen van de crisis goed opvangen. Dit betekent, dat NHG beter dan in de jaren 2008 tot 2014, de ruimte heeft om autonoom te reageren en anticiperen op wat nodig is, en vervolgens het nodige te doen om haar doel - bijdragen aan een goed functionerende woningmarkt waarin iedere Nederlander kan wonen en blijven wonen in het huis of appartement dat past bij zijn of haar situatie - ook juist in deze nieuwe crisisperiode waar te maken.

1.2 SAMEN MET DE MARKT, VOOR VERANTWOORDE WOONFINANCIERING

Ons doel is bijdragen aan een goed functionerende woningmarkt waarin iedere Nederlander kan wonen en blijven wonen in het huis of appartement dat past bij zijn of haar situatie. NHG draagt daar aan bij door in samenwerking met de markt meer consumenten toegang te bieden tot verantwoorde woonfinanciering, processen te verbeteren, mensen te helpen bij woningbehoud en ze een vangnet te bieden.

Meer toegang

Consumenten met een woonwens lopen tegen drempels aan bij een hypotheekaanvraag omdat ze afwijken van de standaard, zoals starters, flexwerkers, ondernemers en senioren tegen pensioenleeftijd. Deze groepen willen we ook toegang geven tot een verantwoorde hypotheek, door maatwerk in woonfinanciering te stimuleren. Dat betekent dat we nieuwe mogelijkheden creëren die er bijvoorbeeld op gericht zijn om het inkomen van deze groepen beter te toetsen. Daarnaast zorgen wij voor toegang tot financiering om de woning te verduurzamen en maken we consumenten bewust van de mogelijkheden. Omdat we de verantwoorde ruimte in de markt benutten komen meer consumenten in aanmerking voor een passende hypotheek.

Processen verbeteren

De ontwikkelingen in datatechnologie en digitalisering maken het mogelijk om maatwerk aan te bieden en tegelijkertijd te standaardiseren. Als maatschappelijke, neutrale organisatie kiest NHG voor een open aanpak, waarbij kennisdeling en samenwerking met marktpartijen en overheid centraal staan. Door digitalisering en data-uitwisseling vereenvoudigen we het proces met geldverstrekkers waardoor we consumenten sneller en beter kunnen helpen. De consument wordt hierbij vanaf het eerste signaal sneller en beter geholpen bij (aanstaande) financiële problemen en krijgt snel zekerheid over het recht op kwijtschelding. Geldverstrekkers hebben minder administratieve en handmatige werkzaamheden voor NHG-hypotheken, waarbij we ook gelijk de stap maken van controle op dossierniveau naar regie op portefeulleniveau.

Woningbehoud en vangnet

Bij financiële problemen zoeken we naar oplossingen waardoor de eigenaar in de woning kan blijven. Indien onvoorziene omstandigheden zoals relatiebeëindiging, baanverlies of overlijden toch leiden tot een onvermijdelijke verkoop, dan kan NHG een vangnet bieden door de eventuele restschuld over te nemen. Daarnaast kan woningverbetering wenselijk zijn. Ook de financiering hiervan wordt met NHG mogelijk en makkelijker gemaakt. Door oplossingen te zoeken voor actuele vraagstukken zetten we ons dagelijks in voor een gezondere woningmarkt.

1.2.1 Prioriteiten 2019 en een doorkijk naar 2020

In 2019 heeft de focus van NHG gelegen op verduurzaming van de woningvoorraad, verbeterde toegang tot de woningmarkt, het digitaliseren en automatiseren van onze processen met ketenpartners en het blijven voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden aan NHG als toelaatbare kredietbescherming voor geldverstrekkers. In 2020 zullen we hiermee doorgaan ook nu de Coronacrisis ons voor nieuwe uitdagingen stelt.

Verduurzaming van de woningvoorraad

De verduurzaming van eigen woningen staat hoog op de agenda. Om de financiering van verduurzaming voor consumenten makkelijker te maken, introduceerde NHG medio 2018 het energiebespaarbudget (EBB). Hiermee kan de consument een budget reserveren voor energiebesparende maatregelen zonder vooraf de exacte verbouwing te moeten specificeren. In 2019 namen veel geldverstrekkers deze regeling over. Dit is terug te zien in het aantal consumenten dat gebruikmaakt van deze regeling. Het gemiddeld aantal verstrekkingen met EBB lag begin 2019 op veertig per maand en dit steeg in december naar 251. Naast de EBB kunnen consumenten gebruikmaken van de energiebesparende voorzieningen (EBV) met specificatie van de verbouwing. De instroom van hypotheken waarin energiebesparende maatregelen (EBM) zijn meegefinancierd, zowel EBB als EBV, nam in het jaar 2019 fors toe. Waar het aandeel in de nieuwe instroom NHG-garanties over heel 2018 op 5,8 % lag, is dit eind december 2019 gestegen naar 10,4 % (aantal leningen met EBM 10.850). De hypotheekadviseur is een belangrijke schakel om verduurzaming onder de aandacht te brengen en de financieringsmogelijkheden te bespreken met de consument. Om deze doelgroep te activeren, is er een bewustwordingscampagne gevoerd en zijn handige tools aangereikt voor de adviespraktijk. De campagne droeg de naam 'Samen kleuren we elke hypotheek groen'.

Ook in 2020 blijft NHG zich inzetten om de eigen woning te verduurzamen. Dit doen wij door partijen in de keten (consument, adviseur, geldverstrekker) te activeren en samen met de markt de financiering van duurzaamheid voor de consument aantrekkelijker en laagdrempeliger te maken. Extra maatregelen zijn immers nodig als we met elkaar de doelstelling in het klimaatakkoord (juli 2018) willen realiseren. Deze ambitie is niet veranderd door de Corona ontwikkelingen, omdat we verwachten dat verduurzaming voor de lange termijn niet minder van belang wordt, en het om een aanhoudende aandacht van alle bij woonfinanciering betrokken ketenpartners vergt.

Verbeterde toegang woningmarkt: Arbeidsmarktscan

In 2019 is de Arbeidsmarktscan ontwikkeld, welke per 1 januari 2020 afgesloten kan worden. De Arbeidsmarktscan is een initiatief van Florius, Obvion en CMIS. Middels co creatie heeft NHG samen met deze partijen, zeven andere geldverstrekkers, Arbeidsmarktkansen.nl, De Hypotheekshop en HDN de propositie ontwikkeld en geïntroduceerd. De Arbeidsmarktscan maakt het voor flexwerkers mogelijk om eerder een verantwoorde en betaalbare hypotheek te krijgen op basis van hun kansen op de arbeidsmarkt. Met de Arbeidsmarktscan wordt niet alleen gekeken naar de huidige contractvorm, het arbeidsverleden en wat iemand nu verdient, maar ook naar het perspectief op de arbeidsmarkt. De Arbeidsmarktscan bepaalt aan de hand van twaalf vragen en een gewaarmerkt diploma-afschrift van DUO wat de kansen van de flexwerker zijn om snel een nieuwe baan in hetzelfde vakgebied te vinden en wat de verdien-capaciteit is. De verdien-capaciteit is het gemiddelde inkomen dat mensen met hetzelfde profiel als de flexwerker op dit moment verdienen. De vragen gaan over opleidingsniveau, diploma, leeftijd, werkervaring, branche, beroep, parttime factor en regio. Deze gegevens worden gekoppeld aan beschikbare data over vacatures, lange termijn-ontwikkelingen van beroepen, verwachte groei of krimp van de economie, et cetera. Op basis van de antwoorden ontvangt de flexwerker eerst gratis een voorlopige uitslag. Is de score voldoende dan wordt ook de verdien-capaciteit gemeld. Op deze manier kan de flexwerker samen met zijn hypotheekadviseur bepalen welke hypotheekmogelijkheden er zijn. Wil de consument de arbeidsmarktscan daadwerkelijk gebruiken voor een hypotheekaanvraag? Dan heeft de consument een gewaarmerkt rapport nodig met een arbeidsmarkt-score en verdien-capaciteit. Dit rapport kost € 110,-. Om een gezonde woningmarkt te stimuleren, is er behoefte aan maatwerk en een toekomstgerichte manier van beoordelen.

De Arbeidsmarktscan geeft hier vanaf 2020 invulling aan. Dat is het resultaat van de activiteiten in 2019. De aandacht voor toegankelijke woonfinanciering is er niet minder op geworden en daarom gaan we er in 2020 mee door. De Corona ontwikkelingen zetten dit wel in een andere dynamiek, waarin we met nog meer snelheid het proces van productontwikkeling inzetten, en ook moeten kunnen bijschakelen als de ontwikkeling van de crisis daartoe aanleiding geeft.

NHG als kredietprotectie

NHG geeft kredietprotectie aan geldverstrekkers, welke als basis ligt onder de waarde van NHG voor klanten. De Nederlandsche Bank (DNB) heeft in 2019 opnieuw gekeken naar de voorwaarden die worden gesteld aan een garantie om te kwalificeren als toelaatbare kredietprotectie voor banken en verzekeraars in respectievelijk de Capital Requirements Regulation (CRR) voor banken en de Gedelegeerde Verordening Solvency II voor verzekeraars. Alleen als de kredietprotectie door deze beide regelgevingskaders wordt erkend kunnen banken of verzekeraars een lager kredietrisicogewicht hanteren voor het door de garantie afgedekte deel van de lening. DNB constateerde in het voorjaar van 2019 dat het NHG-product, in de vorm zoals die toen van toepassing was, niet aan de voorwaarden voldeed voor banken die de standaard-benadering of de elementaire 'internemodellenbenadering' toepassen en voor verzekeraars die de 'standaardformule' toepassen. Het NHG-product voldeed wel voor banken die de geavanceerde 'internemodellenbenadering' toepassen en voor verzekeraars die 'interne modellen' toepassen. Na de toekomstige invoering van het nieuwe zogenoemde 'Bazel III'-raamwerk zou in de opinie van DNB het NHG-product vanwege de dan geldende output vloer echter ook niet meer voldoen aan de voorwaarden voor banken die de geavanceerde interne-modellenbenadering toepassen.

NHG heeft daarom in 2019 intensief overleg gevoerd met DNB en de ministeries van BZK en Financiën en een alternatieve vormgeving voor NHG ontwikkeld die wél recht doet aan de toelaatbaarheid van kredietprotectie. Deze gewijzigde vormgeving is opgenomen in een nieuwe versie van de Voorwaarden & Normen (2020-2). De wijzigingen houden -kort samengevat- in dat NHG alle geldverstrekkers de mogelijkheid biedt een betaling van een verwacht verlies aan te vragen indien een woning niet binnen 20 maanden na een wanbetaling is verkocht en de wanbetaling nog van toepassing is. Deze mogelijkheid is vanaf 31 maart 2020 geldig.

Met deze wijziging voldoet het NHG-product aan de gestelde voorwaarden voor banken. Totdat de wijzigingen zijn doorgevoerd heeft DNB gebruik gemaakt van haar discretionaire bevoegdheid voor banken die onder haar toezicht vallen, zodat die banken het NHG-product konden blijven aanmerken als toelaatbare kredietprotectie. Voor verzekeraars is helaas meer nodig aan de kant van de regelgeving, dat momenteel nog niet gereed is. Het kabinet en DNB zetten zich ervoor in dat deze benodigde wijzigingen van regelgeving worden doorgevoerd.

In 2020 is de verdere uitwerking van de achterliggende processen voor de vernieuwde vormgeving met name onderdeel van de digitalisering van de klantreis voor mensen in beheersituaties. Door de Corona ontwikkelingen is de uitdaging om daar nu versnelling in aan te brengen, zodat we mogelijke groeiende aantallen beheersituaties digitaal, soepel en met het klantbelang voorop kunnen behandelen.

Communicatie: geldverstrekkers en consumenten

Dagelijks staat het service center van NHG geldverstrekkers, adviseurs en consumenten te woord over (technische) vragen, onze Voorwaarden & Normen en acceptatiecriteria. Dit gebeurt zowel via telefoon en e-mail als via chat en WhatsApp. NHG is hierdoor nog beter in staat om snel, accuraat en actief te reageren op vragen van geldverstrekkers, adviseurs en consumenten. Zo stond ons service center in 2019 middels 20.517 telefonische contacten en 14.850 chats de geldverstrekkers, adviseurs en consumenten te woord. Dit werk zal gaan toenemen in 2020, zoals hiervoor al genoemd, zowel omdat er meer informatiebehoefte zal zijn, als omdat er mogelijk grotere aantallen mensen in beheersituaties terecht zullen komen.

Communicatie: markt en overheid

NHG organiseerde en faciliteerde ook in 2019 regelmatig bijeenkomsten zoals 'NHG in Gesprek' en ketenpartnerbijeenkomsten. Ook blijven we de komende jaren actief in gesprek met marktpartijen en overheidsinstanties, proberen we knelpunten te signaleren en aan te pakken en bedenken we samen mogelijke oplossingen en verbeteringen.

We zijn in 2020 vanzelfsprekend ook in gesprek met onze ketenpartners, meer en meer online, daarin ondersteund door de investeringen die we daar in 2019 in hebben gedaan. Juist in een zich ontwikkelende crisis, en in een erg onzekere wereld, is het hebben van het goede gesprek de basis voor vooruitgang.

1.2.2 NHG-organisatie in 2019

NHG werkt als organisatie in de volle breedte aan haar tactische en strategische doelen. Iedereen draagt hieraan bij via verschillende teams en vanuit onze randvoorwaarden dat we samen een datavaardige en geweldige organisatie willen zijn om bij en mee te werken.

We zijn een compacte organisatie, en dat willen we ook blijven. Met circa 90 (inclusief externen die een vaste rol vervullen) medewerkers zorgt NHG voor een excellente dienstverlening. In 2019 bedroeg het saldo uit exploitatie € 16,5 miljoen (2018: € 15,3 miljoen). De begroting voor 2019 bedroeg € 16,5 miljoen.

Sleutelrol voor het personeel bij realisatie NHG-ambities

Alle teams hanteren de NHG-doelen dan ook als vertrekpunt. Ze maken expliciet een vertaling naar hoe ze bijdragen aan veranderingen en aan de reguliere werkzaamheden. Om bovendien in ons dagelijks werk meer focus aan te brengen om de ambitie en doelen samen te realiseren, werken we steeds meer agile.

Cultuur en gedrag zijn onlosmakelijk verbonden met resultaat. De NHG-cultuur staat in het teken van onze missie vervullen en onze doelen bereiken. Naast een heldere strategie zijn structuur en cultuur essentieel om dat voor elkaar te krijgen. Onze aandacht blijft dan ook gericht op het verder versterken van de lijn van strategische doelen tot persoonlijke bijdragen en ontwikkeling. Om dit te bereiken, werkten we in 2019 actief samen op de volgende drie gebieden:

1. Verankering van onze cultuur en (agile) werkwijze

De cultuur en werkwijze binnen NHG verankeren wij door gerichte aandacht, interventies en trainingen die onze kernwaarden en consumentgerichtheid, samenwerking en eigenaarschap versterken. We besteden hieraan dagelijks aandacht en geven regelmatig feedback. Qua structuur zijn wederom stappen gezet om de agile manier van werken verder te brengen. Ook is een portfolio wall ingericht om NHG-breed tot een scherpere prioritering te komen en is de managementstructuur vereenvoudigd. We hebben de ambitie om deze werkwijze verder door te ontwikkelen en nog beter te laten aansluiten op de kortcyclische en multidisciplinaire manier van werken binnen NHG en met onze ketenpartners.

2. Stimulering van professionele ontwikkeling

Onze mensen maken het verschil! Daarbij is het niet alleen van belang de juiste mensen voor NHG te werven en behouden. We ondersteunen ook iedereen bij de professionele groei en ontwikkeling, geven meer ruimte voor verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid en we zorgen ervoor dat wij op elke functie de beste mensen hebben. Wij helpen onze mensen zich de benodigde vaardigheden eigen te maken voor hun werk en verdere loopbaan. Gelijktijdig hebben we een keuze gemaakt voor een nieuwe vorm van performance management en belonen en met elkaar passende succesfactoren vastgesteld. Als NHG bewegen we zo verder door naar een klant- en groei-/ontwikkelingsgerichte cultuur.

3. Blijvend (samen)werken aan een fantastische werkplek

We zijn erg trots dat onze mensen NHG het afgelopen jaar certificeerden als Great Place to Work! We hebben de ambitie om hierin verder met elkaar te groeien. Onze prachtige werklocatie in het WTC in Utrecht had hierop zonder meer een positieve invloed: een plaats die samenwerking stimuleert, onderlinge communicatie bevordert en dient als een inspirerende ontmoetingsplaats voor medewerkers, ketenpartners en/of geldnemers.

Personele karakteristieken

- NHG betreft de medewerkers zeer actief bij alle ingezette veranderingen. Dit is een belangrijk onderdeel van onze succesfactoren. Wij zijn trots dat uit het jaarlijkse medewerkersbelevingsonderzoek blijkt dat medewerkers graag bij NHG werken. De overall tevredenheid van medewerkers is een 8,0 op een schaal van tien (2018: 7,6, 2017: 7,4, 2016: 7,3). Met het oog op de veranderingen die NHG doormaakt, zijn wij zeer tevreden met dit resultaat.
- Onze vernieuwingsambities vragen om een passende en adaptieve leeromgeving, gericht op continue ontwikkeling. Medewerkers en management hebben op dit punt het afgelopen jaar intensief samengewerkt, waardoor het opleidingsbudget goed is benut. In het verlengde daarvan is in 2019 NHG-breed gewerkt aan personal en teamaccountability. In 2019 waren de opleidingskosten voor medewerkers € 176 duizend (2018: € 209 duizend). Dit is 4 % van de totale loonsom (2018: 5,1 %).
- De personele organisatie bestond op 31 december 2019 uit 74 medewerkers (68,6 fte). Aan het eind van 2018 waren het 71 medewerkers (66,1 fte). NHG werkt als compacte organisatie met vaste medewerkers en een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten.
- In 2019 traden 16 medewerkers in dienst (2018: 21) en 13 medewerkers verlieten de organisatie (2018: 23). De gemiddelde leeftijd bedroeg 44 jaar (2018: 45); het gemiddeld aantal dienstjaren 5,3 jaar (2018: 5,7).
- Het ziekteverzuim is evenals vorig jaar 4,6%. Het verzuim wordt met name veroorzaakt door het beperkt-beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien NHG een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Hiervoor werken we aan een verbetering met een nieuwe arbodienst en streven we naar een continue (management)aandacht.

Constructieve bijdrage ondernemingsraad

De ondernemingsraad vervulde in 2019 een belangrijke rol in de diverse maatregelen voor 2020 zoals de wijziging van de NHG managementstructuur, de wijziging van de pensioenregeling van een middenloonsregeling naar een beschikbare premieregeling en een nieuwe manier van performance management (FOCUS). De managementstructuurwijziging en wijziging van de pensioenregeling waren impactvolle

besluiten voor (een deel van) de medewerkers, in het geloof en met de overtuiging dat dit voor de toekomst van NHG de best mogelijke uitkomst is. De Raad van Bestuur dankt de ondernemingsraad voor de constructieve bijdrage aan de besluitvorming over het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

In 2020 zijn we enthousiast met de nieuwe structuur en extra capaciteit voor agile werken aan de slag gegaan. Door de Corona ontwikkelingen krijgt de organisatie er een forse extra uitdaging bij. We zetten erop in, dat we juist bij het aangaan van deze grote uitdaging, met extra begeleiding op de nieuwe werkwijze, versneld gaan leren als organisatie.

1.2.3 Risicobeheer

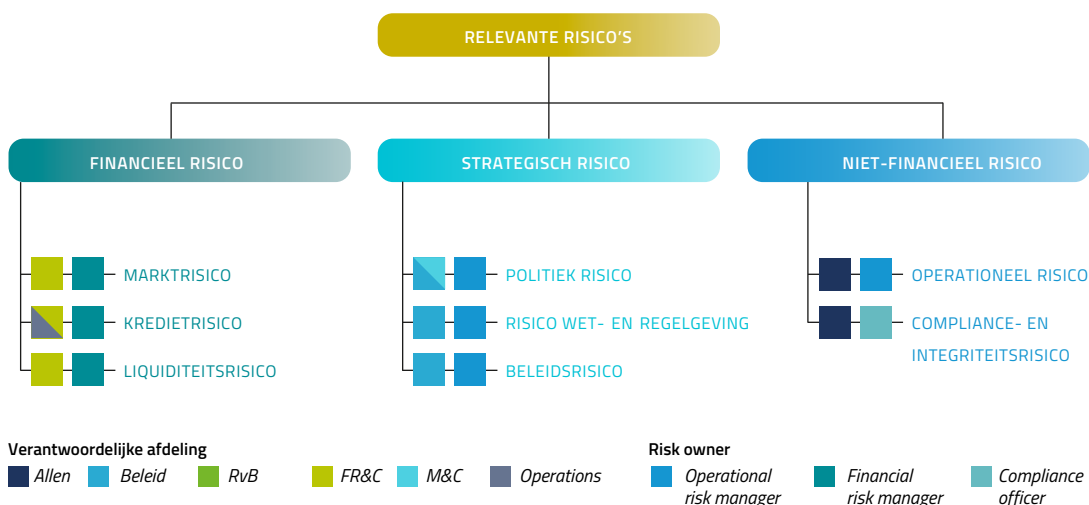
NHG heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer, waaronder we verstaan: het systematisch en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Goed risicobeheer is voor NHG van essentieel belang en is één van de kernactiviteiten. Het draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Ook zorgt het er mede voor dat NHG een betrouwbare partner is en blijft in de hypotheekketen, zodat een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties mogelijk blijft – ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. Het financiële risicobeheer is vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij macro-economische tegenwind. Hierdoor zijn we goed gekapitaliseerd en goed bestand tegen de ontwikkelingen die door de Corona ontwikkelingen op ons af komen. Maar juist ook nu zal het risicobeheer proactief moeten zijn gericht op het systematisch en bewust omgaan met de risico's die zich mogelijk in rap tempo gaan ontwikkelen.

Voor de belangrijkste financiële risico's die NHG loopt, verwijzen we ook naar paragraaf 3.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.

Risicobereidheid

NHG heeft een risicoraamwerk en een governance rondom het risicobeheer ingeregeld. We hebben het raamwerk onderverdeeld in de volgende risicocategorieën: financieel risico, strategisch risico en niet-financieel risico.

RISICORAAMWERK



Aan de hand van dit raamwerk monitort NHG op frequente basis het risicoprofiel van de organisatie. Hierover rapporteren we periodiek via een integrale risicorapportage aan het Risk Committee en de Auditcommissie.

Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn tweedelijns-eigenaren – risk owners – toegewezen. Zij zijn verantwoordelijk voor advies aan het management en de afdelingen bij de beheersing van de betreffende risico's. We hebben een risicobeheercyclus ingericht, waarmee we op structurele wijze (minimaal twee keer per jaar) risico's herzien en beheersmaatregelen en acties bespreken. Tijdens deze risicoherziening worden de bruto en netto kans en impact van de risico's bepaald respectievelijk heroverwogen. De risk owners monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersmaatregelen. De risico's en de beheersing daarvan worden besproken in het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, de manager Finance Risk & Control, de Operational Risk Manager, de Financial Risk Manager, de Compliance Officer en de Privacy & Security Officer deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicobeheer regelmatig op de bestuurs- en managementagenda staat.

In haar wens om een stabiele borgtochtprovisie over de conjunctuur heen te realiseren, heeft NHG op basis van onderzoek en diverse risicoberekeningen de provisie verlaagd in 2 stappen. Per 1 januari 2019 is de borgtochtprovisie verlaagd van 1% naar 0,9%, is in 2019 onderzoek gedaan naar de gebruikte systematiek voor de berekening van de benodigde NHG-borgtochtprovisie. Hierbij werd gekeken naar zowel het meenemen van het systematische risico als het te hanteren zekerheidsniveau om het stabiele niveau van de borgtochtprovisie in de komende jaren vast te stellen. Ondanks de combinatie van 1) het bij de geldnemer in rekening brengen van het systematische risico en 2) een verhoging van het zekerheidsniveau van 90% naar 99% bleek er ruimte te zijn voor een verdere verlaging van de borgtochtprovisie tot een niveau van 0,7% per 1 januari 2020. Als gevolg hiervan is ook besloten om vanaf 1 januari 2020 de afdracht aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang te verhogen van 0,15% naar 0,3%. Dit bedrag, ruim 40% van de door de woningeigenaar betaalde borgtochtprovisie, wordt jaarlijks toegevoegd aan de begrotingsreserve Nationale Hypotheekgarantie. Het streven is om de NHG-borgtochtprovisie voor consumenten de aankomende jaren op het afgesproken niveau van 0,7% te houden.

De uitgangspunten voor de risicobereidheid:

- Het garantievermogen is toereikend: NHG is solvabel en heeft voldoende garantievermogen om verliezen met een hoge mate van zekerheid te kunnen dragen. Hiervoor is een gestage instroom van borgtochtprovisie van belang.
- De liquiditeitspositie is toereikend: de liquiditeitspositie van de stichting is nu en in de toekomst voldoende om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hiertoe belegt NHG alleen in obligaties met een laag risicoprofiel (minimaal A3/A-). Bij eventuele liquiditeitsproblemen kan NHG een beroep doen op de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten (de gemeenten staan garant voor garanties met een ingangsdatum vóór 1 januari 2011), maar het risico daarop wordt geminimaliseerd.
- De risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's is gering: NHG heeft inzicht in de risico's die de stichting loopt en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert de stichting operationele risico's die voortvloeien uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- Compliance met wet- en regelgeving: de stichting voldoet aan geldende wet- en regelgeving, minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

De in 2019 verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het risico op een negatief garantievermogen. In 2019 schatte Ortec Finance op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen is aangesproken in 2024 op nihil. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

In de Liquiditeitsprognose 2019-2024 staat dat in de genoemde periode naar verwachting geen beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomsten. Het fondsvermogen van de stichting neemt de

komende jaren naar de verwachting uit 2019 geleidelijk toe tot circa € 2,0 miljard aan het einde van boekjaar 2024. Ortec Finance is bij de bepaling hiervan nog uitgegaan van een netto borgtochtprovisie van 0,7 %. De hoogte van de netto borgtochtprovisie voor 2020 is vastgesteld op 0,4 %. Deze verlaging vermindert de verwachte groei van het garantievermogen met ruim € 0,35 miljard. Begin 2020 zijn nieuwe scenario's in ontwikkeling om de impact van de Coronacrisis te kunnen duiden. Hoewel we goed gekapitaliseerd zijn, zullen we ons immers van de financiële risico's moeten vergewissen.

Het fondsvermogen is bedoeld om bij ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen op te vangen. In die zin toont NHG net als voorgaande jaren haar meerwaarde voor de meer dan 120.000 huishoudens die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun woning en voor de 225 huishoudens waarvan de restschuld is kwijtgescholden. Hiermee blijft NHG ook in economisch gunstige tijden maatschappelijk relevante oplossingen bieden die bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

Uitgaande van stabiel overheidsbeleid verwacht NHG op basis van actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt dat toekomstige verliezen zijn op te vangen. Ook is de verwachting dat we geen beroep hoeven te doen op de achtervang door het Rijk en de gemeenten.

Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. Het besluit van de Raad van Bestuur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vervolgens door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuarieel bureau dat de Raad van Commissarissen aanwijst. Sinds 2005 adviseert Ortec Finance de stichting aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel.

Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt Ortec Finance gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van externe bronnen, zoals de publicaties van het Centraal Planbureau (CPB) en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. We verwijzen naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening voor de macrocijfers die Ortec Finance heeft gebruikt voor het actuarieel onderzoek van juni 2019.

Aan de hand van het scenarioanalysemodel berekent Ortec Finance vervolgens de te verwachten verliezen per jaar op basis van de bestaande garanties en te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast worden zowel de risicodekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99 % zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de tienduizend scenario's gebaseerd op het basisscenario, gebruikt Ortec Finance ook stressscenario's om te bepalen in welke scenario's NHG wel en niet een beroep op de achtervang moet doen.

De borgtochtprovisie

Per 1 januari 2019 was de borgtochtprovisie voor de consument verlaagd naar 0,9 %. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,15 % voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG 0,75 %.

Het actuariel onderzoek van Ortec Finance vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor het jaar waarin de analyse wordt gedaan plus de vijf daaropvolgende jaren en voor het vaststellen van de (stabiele) borgtochtprovisie voor het komende jaar. De borgtochtprovisie is de som van 6 componenten:

- Verwachte verliezen
- Correctie lange termijn huizenprijzen
- Exploitatiekosten
- Systematisch risico
- Risico opslag NHG tot 90% zekerheidsniveau
- Afdracht Rijk (risico opslag tot 99% zekerheidsniveau)

Beleggingsbeleid

Het beleggingsstatuut is overeenkomstig de statuten van NHG goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan gespecialiseerde vermogensbeheerders. Het beleggingsbeleid sluit aan op het beleggingsstatuut.

De minimale rating van obligaties waarin wordt belegd, is A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). Daarnaast belegt NHG voor minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de drie ratings of de laagste van twee ratings als maatstaf.

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij CACEIS (voorheen KAS Bank) is aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken kaders (beleggingsrichtlijnen) dienen te opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een Beleggingscommissie ingericht. Deze commissie evalueert de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian. Daarnaast formuleert deze commissie een visie op de toekomst, wat kan leiden tot een aanpassing van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen. Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2019 de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijk gedwongen verkoop van een woning richt het beleid van NHG zich waar mogelijk op verliesbeperking. Speerpunten daarbij zijn een executoriale verkoop via de veiling voorkomen en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Dit beleid maakt deel uit van het risicobeheer van NHG. Hierdoor blijven de risico's voor zowel de stichting als de overheid in de functie van achtervang beperkt en beheersbaar.

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken, is het bestrijden van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak werken we intensief samen met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Daarnaast heeft het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag een hoge prioriteit.

*In Control Statement***In Control Statement**

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

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2019 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT-auditor en de afdeling Finance Risk & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Utrecht, 11 mei 2020

A.M. Gielen en C.M.E. Muters, Raad van Bestuur NHG

Het toezicht op het risicobeheer vindt plaats door de Raad van Commissarissen. Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen heeft de Raad van Commissarissen sinds 2008 een Auditcommissie. Voor de taken van de Auditcommissie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 in het verslag van de Raad van Commissarissen.

NHG neemt bij het risicobeheer het COSO/ERM-model (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad. Het COSO-model is een wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. De nadruk ligt op de vraag of de beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen van de stichting toereikend en efficiënt zijn. De beheersmaatregelen van de stichting zijn gericht op waarborging van de richtlijnen van de Raad van Bestuur bij de uitvoering van de verschillende operationele en strategische processen. Deze richtlijnen betreffen beleid, uitvoeringsbeleid en maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld. NHG toetst systematisch en periodiek opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen.

Jaarlijks publiceert de stichting het ISAE 3402 assurance-rapport. Mede in dit kader toetst de externe accountant de werking van de beheersmaatregelen. Het assurance rapport gaat in op de inrichting van processen en de beoogde beheersdoelstellingen. Bovendien worden de beheersmaatregelen voor een verantwoorde besturing en beheersing van bedrijfsprocessen besproken. Hiermee geeft NHG inzicht aan stakeholders in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

1.2.4 Blik vooruit – waarde blijven toevoegen voor klant en markt

De ontwikkelingen in 2020 worden sterk beïnvloed door de uitdagingen waar de Coronacrisis ons voor stelt. In de vorige paragrafen is op diverse plekken al aangegeven waar het impact op heeft, zowel in termen van risicobeheer als in termen van de vervulling van onze missie, juist nu. We zijn klaar voor een forse uitdaging, in financiële zin kunnen we een forse groei in verliezen opvangen, in organisatorische zin zijn we wendbaar en kunnen we nieuwe uitdagingen ook aan. Bij schrijven van het jaarverslag over 2019 zijn aantallen verliezen nog niet aan het groeien, maar wordt al wel gebruik gemaakt van de betaalpauze die geldverstrekkers aan

consumenten aanbieden. NHG heeft eerste maatregelen genomen, waaronder de verbeterde woonlastenfaciliteit die in een hoog tempo met ketenpartners is ontwikkeld en ingevoerd.

Ondertussen zal NHG in 2020 echter vooral doorgaan met haar strategie om bij te dragen aan verantwoorde woonfinanciering voor consumenten (zie 1.2.1). Dit betekent dat NHG samen met de markt zorgt voor toegang tot woonfinanciering, voor procesverbeteringen en voor woningbehoud en het bieden van een vangnet. Bij toegang wil NHG graag meer consumenten helpen met verduurzaming en meer consumenten helpen die minder toegang ervaren tot de woningmarkt, zoals senioren, mensen met een flexibel inkomen en ondernemers. Dit is een voortzetting van wat we in 1.2.1 als activiteiten in 2019 beschreven. We verbeteren onze prioritering daarbij steeds meer fact based, door met onderbouwing en data zowel kosten als baten beter in kaart te brengen, te bediscussiëren en expliciete keuzes te maken. Data is de grondslag voor nieuwe proposities, risico's en opschaling van bestaande proposities. Een vorig jaar ontwikkeld kader voor de productontwikkeling passen we consequent toe – ook in de dialoog met markt en overheid. We willen maximaal samenwerken en focussen op waar we waarde kunnen blijven toevoegen.

In 2020 is er ook bijzondere aandacht voor de ontwikkelingen rondom data van de klant. Door een aanpak te kiezen die meer op deze segmenten is gericht kunnen we, samen met ketenpartners, consumenten gerichter benaderen en ook gerichter klantinformatie gaan benutten. We gaan onze klantreis digitaliseren op basis van data en nog meer op zoek naar waar we waarde kunnen toevoegen in nieuwe ontwikkelingen, risico's en proposities. We streven ernaar de digitalisering van de klantreis beheer af te ronden in 2021 en dat betekent dat we in 2020 al behoorlijke stappen willen zetten met onze ketenpartners. Door digitalisering en data-uitwisseling vereenvoudigen we het proces met geldverstrekkers waardoor we consumenten sneller en beter kunnen helpen. Daarmee hebben we per 2021 fundamenteel andere processen en techniek voor NHG neergezet met ook voordelen voor klanten en ketenpartners, aansluitend op de toekomstige dynamiek. We willen dat mensen hun woningen blijvend kunnen financieren. Met de digitalisering van de klantreis Beheer leggen we nog meer basis om ons te richten op (het aanjagen van) de marktpartijen om consumenten beter te helpen als ze in de problemen komen, of liefst daarvoor al om problemen te voorkomen. We willen met pilots, activiteiten en actief beheer aan de slag gaan om klanten beter te helpen en te voorspellen waar mogelijk problemen kunnen ontstaan. We streven naar meer woningbehoud waar mogelijk. Daarnaast willen we een rol spelen in het aanjagen van het gebruik van brondata en active servicing en de totstandkoming van gezamenlijke platformen, die consumenten regie en inzicht geven in hun financiële situatie. We werken hiervoor al samen in een beperkt aantal innovaties. Kortom, met alle inspanningen willen we vooral onze bijdrage en toegevoegde waarde verbeteren, vanuit basis van dienstverlening en communicatie naar consumenten en markt voor verantwoorde woonfinanciering, juist ook in de uitdagende economische ontwikkelingen van 2020 en volgende jaren.

1.2.5 Ontwikkelingen na balansdatum

Voor de volledigheid zijn hieronder de ontwikkelingen na balansdatum opgenomen zoals ook verwoord in paragraaf 3.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum.

De uitbraak van Corona heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen voor de economische activiteit en voor de woningmarkt. Wij hebben een aantal maatregelen genomen om de effecten van het Coronavirus te monitoren en te helpen verminderen, zoals veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers, waaronder vanuit huis werken. In dit kader hebben wij intern een Coronateam opgericht dat monitort, initieert, adviseert en coördineert. Daarnaast nemen we ook maatregelen om onze bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van problemen in de markt, passend in onze missie. Dat gaat zowel om het bieden van oplossingen als om het monitoren van de risico's voor onze continuïteit. Daartoe hebben we tijdelijk (beoogt voor de periode maart-april) een separaat team opgericht (C-team) om snel de belangrijkste eerste stappen te zetten.

Wij zullen het beleid en het advies van de diverse nationale instellingen blijven volgen en zullen tegelijkertijd ons uiterste best doen om onze activiteiten zo goed en veilig mogelijk voort te zetten zonder daarbij de gezondheid van onze medewerkers in gevaar te brengen. In dit stadium zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt, hoewel met name de processen van dienstverlening (w.o. het service center) zwaarder belast worden, en de activiteit voor ontwikkeling (in samenspraak met het C-team) worden geïntensiveerd en opnieuw geprioriteerd.

De crisis heeft invloed op de Nederlandse economie. De mate waarin dit het geval is, is nu echter nog onzeker. Duidelijk is wel dat zowel het Nederlandse bedrijfsleven (waaronder relatief kwetsbare groepen zoals ZZP'ers en flexwerkers) als de Rijksfinanciën hard geraakt gaan worden. De invloed op het BBP, de werkloosheid en de rentetarieven is op dit moment nog niet duidelijk. Op dit moment lijkt op de woningmarkt nog geen sprake te zijn van stagnatie in het aantal transacties of van dalende woningprijzen, ook in de cijfers van NHG is dit op dit moment nog niet zichtbaar, het aantal garanties is op het niveau van vorig jaar en de dalende trend van het aantal ontvangen verliesdeclaraties zet zich tot op heden voort. Om meer inzicht te krijgen in de gevolgen voor NHG worden in het actuariael onderzoek 2020, door Ortec Finance naast 4 reguliere stress tests scenario's aanvullend enkele Corona scenario's doorerekend. In deze scenario's is de huizenprijs door NHG zelf ingeschat omdat het CPB zelf geen informatie heeft verstrekt over de huizenprijzen in de Corona scenario's.

De beleggingsportefeuille van NHG bestaat voor het grootste deel uit staats(gegarandeerde) obligaties uit de eurozone met een AAA of AA-rating en daarnaast uit bedrijfsobligaties met minimaal een A- rating. Er is niet belegd in obligaties uit Portugal, Italië, Griekenland en Spanje. Alle obligaties luiden in euro's en de duration van de portefeuille is relatief laag waardoor het risico op grote koersschommelingen relatief beperkt is. Op dit moment is een bedrag van € 72 miljoen aan liquide middelen beschikbaar. Verder wordt in 2020 en 2021 borgtochtprovisie voor nieuwe garanties ontvangen die direct aangewend kan worden voor het uitkeren van verliezen, voordat tot verkoop van obligaties moet worden overgegaan.

NHG is in overleg met haar ketenpartners, zoals de overheid en de geldverstrekkers om maatregelen te treffen waardoor woningeigenaren in hun woning kunnen blijven wonen. Daarnaast heeft de overheid allerlei maatregelen afgekondigd waarbij wordt geborgd dat het inkomen van werknemers in loondienst en zelfstandigen op vrijwel het oude niveau blijft. BZK, NVB, VEH en NHG hebben aangekondigd dat tenminste tot 1 juli 2020 geen gedwongen verkopen van woningen plaats zullen vinden.

NHG biedt een vangnet voor haar klanten en is voorbereid op het snel nemen van maatregelen en implementeren van nieuwe oplossingen. De organisatie werkt sinds enige tijd met waardestroomteams, die met nieuwe oplossingen op een agile werkwijze, dedicated aan de slag kunnen gaan. Daarnaast is NHG voorbereid op een toename van het aantal verliesdeclaraties omdat de processen verregaand zijn geautomatiseerd en steeds meer wordt ingezet op het ontsluiten van data in plaats van het gebruik van brondocumenten waardoor minder controles nodig zijn.

Ook al is het onzeker wat de Corona uitbraak betekent voor de economie en de huizenmarkt is NHG een robuuste organisatie die is ingericht op het snel inspelen op veranderingen in de markt en die voldoende liquide en solvabel is. Het garantievermogen is met € 1,4 miljard naar verwachting voldoende om een eventuele crisis het hoofd te bieden. NHG kan indien het garantievermogen in de toekomst niet toereikend blijkt te zijn een beroep doen op de achtervang van het Rijk en de gemeenten. Hoewel onzeker zijn wij op dit moment niet van mening dat de gevolgen van het Coronavirus een materieel negatief effect zullen hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

NHG staat er, juist ook in deze onzekere tijden, om haar missie uit te voeren.



2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 STATUTAIRE POSITIE

NHG heeft een statutaire directie, ingevuld als tweekoppige Raad van Bestuur (RvB) en een Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft op basis van de statuten van de stichting de verantwoordelijkheid om: *'toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de RvC zich naar het belang van de stichting.'*

In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de RvB goedgekeurd moeten worden door de RvC. In sommige gevallen moet ook de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) deze besluiten goedkeuren.

De RvC benoemt de RvB en stelt de arbeidsvoorwaarden van de RvB vast.

2.2 CORPORATE GOVERNANCE

De RvC onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt hierbij vormt de Code Goed Bestuur van de Handvestgroep Publiek Verantwoorden. De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code Goed Bestuur invulling geeft, komt tot uiting in het verslag van de RvB, de jaarrekening en het onderdeel 'verantwoord ondernemen' op de website (www.nhg.nl).

2.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van de RvC was in 2019 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J.W. Remkes voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken, op voordracht van de leden van de RvC	15 juni 1951
dr. P.J.G. Tang (tot 14 mei 2019)	Benoemd door de minister van Financiën	23 april 1967
drs. J.A. de Die	Benoemd door de RvC	5 augustus 1960
dr. T.R.P.J. Kroes (tot 17 juli 2019, per die datum bestaat een vacature)	Benoemd door de minister voor Wonen en Rijksdienst	14 augustus 1965
R. Bavelaar	Benoemd door Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958
drs. C. A. M. van Eggermond (per 7 maart 2019)	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963
drs. M. Bonhof (per 28 juni 2019)	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. In maart 2019 heeft de NVB mevrouw Van Eggermond benoemd tot commissaris als opvolger van de heer Van der Heijden. In juni heeft het ministerie van Financiën mevrouw Bonhof benoemd tot nieuwe commissaris als opvolger van de heer Tang. De heer Kroes heeft op 17 juli 2019 afscheid genomen. Deze vacature is per eind december 2019 nog niet ingevuld. De heer Kroes was tot april voorzitter van de Auditcommissie van de RvC. Bij haar aantreden is mevrouw Bonhof vooralsnog togetreden tot de Auditcommissie.

Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is daarmee als volgt:

RvC	Datum benoeming	Datum			
		2020	2021	2022	2023
J.W. Remkes	14 februari 2013	A*			
Drs. J.A. de Die	1 juli 2014			A	
R. Bavelaar	1 januari 2016	H			
C.A. M. van Eggermond	7 maart 2019				H
M. Bonhof	28 juni 2019				H

A: De heer Remkes heeft aangegeven per 1 juli 2020 uit de RvC te treden. De werving van een nieuwe voorzitter is door de RvC, in samenspraak met ministerie van BZK, ter hand genomen.*

Ultimo 2019 bestond de RvC uit twee vrouwelijke en drie mannelijke leden. Bij de werving voor de bestaande en verwachte vacature wordt rekening gehouden met de beoogde diversiteit.

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) en ligt ruim onder de maxima die voor een toezichthoudende functie worden gesteld. De beloning is opgenomen in paragraaf 3.8.10 in de toelichting bij de jaarrekening.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de RvC zijn vermeld in de bijlage bij dit jaarverslag. Naast de afspraak dat elke commissaris eventuele wijzigingen actief communiceert, worden tweemaal per jaar de nevenfuncties proactief gecheckt. De RvC is van oordeel dat voldaan is aan het onafhankelijkheidsvereiste zoals bedoeld in het Reglement van de RvC.

De heer Holla, manager van de Bestuursstaf en bestuurssecretaris binnen de stichting, was gedurende 2019 secretaris van de RvC. Per 1 januari 2020 is de heer Schneiders, business controller binnen de stichting, hem opgevolgd als secretaris van de RvC.

2.4 AUDITCOMMISSIE

De RvC heeft uit zijn midden een Auditcommissie gevormd, die verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC in het kader van het toezicht op de RvB. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie.

De Auditcommissie bestond in 2019 uit de heer Kroes (voorzitter), de heer De Die (lid en na het vertrek van de heer Kroes plaatsvervangend voorzitter), mevrouw Bonhof en mevrouw Van Eggermond (lid). Voor de overige Commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. De heer Bavelaar heeft vanuit zijn interesse en betrokkenheid bij de stichting vier van de vijf vergaderingen bijgewoond. De manager Finance Risk & Control participeert eveneens en is secretaris van de Auditcommissie. Per 1 april 2019 wordt deze functie ingevuld door de heer Jonkergouw.

In 2019 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen. In 2019 heeft de Auditcommissie de bespreking in de RvC voorbereid inzake: de accountantscontrole, het actuariel onderzoek en NHG-financiële documenten en risicomanagement.

De accountantscontrole

- Jaarstukken
- ISAE 3402 controle
- Managementletter van de accountant (interim-controle)
- Accountantsverslag
- Controleplan

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. PwC als accountant van de stichting is in 2019 drie keer aanwezig geweest bij de Auditcommissie ter toelichting van de vijf hierboven genoemde stukken.

Het actuariel onderzoek

- het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance

NHG financiële documenten

- Liquiditeitsprognose 2019-2024
- Meerjarenbegroting 2020-2025
- Managementrapportage (per kwartaal)

Risicomanagement

- Risk rapportage (per kwartaal)

Tegen de achtergrond van de economische ontwikkelingen en marktontwikkelingen is in 2019 onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op positieve beïnvloeding daarvan. Het onderwerp risicomanagement is een steeds belangrijker onderdeel geworden op de agenda van de Auditcommissie. Vanuit haar positie heeft zij de Raad van Bestuur en de manager Finance Risk & Control kritisch bevraagd op de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen en heeft zij suggesties gegeven voor potentiële risico's.

Daarnaast is het ziekteverzuim regelmatig onderwerp van gesprek geweest en is gesproken over de wijze waarop de stichting stuurt op het terugdringen van het (frequent kort) verzuim.

Op basis van periodieke managementrapportages is de Auditcommissie op de hoogte gebracht van de commerciële en financiële resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen. Ook verdere stappen in de (toekomstvisie op de) ICT, het gebruik van data en het ziekteverzuim zijn meermaals onderwerp van gesprek geweest. In september heeft de Auditcommissie in het kader van good governance haar voorkeur uitgesproken om na 11 jaar te wisselen van accountant(skantoor), nu zijnde PwC. Dit proces is begin 2020 uitgezet waarbij een afvaardiging van de leden in de selectie participeert om een dergelijk RvC besluit voor te bereiden.

Tenslotte is gesproken over de ontwikkelingen op het gebied van ICT, de performance van de vermogensbeheerders inzake de uitbestede beleggingen en is input gegeven op het beleggingsbeleid respectievelijk de beleggingsrichtlijnen.

2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De RvC heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie gevormd die de RvC adviseert over het beloningsbeleid voor de RvB en de selectie en benoeming van leden van de RvB. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her)benoemingen van de leden van de RvC. De taken en werkwijze van de Remuneratiecommissie zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie-, Selectie- en Benoemingscommissie.

De Remuneratiecommissie bestond uit de heer Tang (voorzitter tot 15 mei 2019), de heer Bavelaar (voorzitter vanaf juni 2019) en de heer Remkes (lid). De heer Bavelaar is in de RvC-bespreking van 14 december 2019 benoemd tot voorzitter van de remuneratiecommissie. De heer Peters, HR-manager van NHG, is secretaris van de commissie.

In 2019 heeft de Remuneratiecommissie tweemaal vergaderd. Onderwerpen betroffen onder andere de bestuursvisie, de persoonlijke ontwikkeling en de bezoldiging van de Raad van Bestuur. Het remuneratiebeleid is in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, wordt overeenkomstig deze wet weergegeven in paragraaf 3.8.10 van de toelichting bij de jaarrekening.

2.6 REGULIERE TAKEN

2.6.1 Vergaderingen

De RvC heeft in 2019 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2019 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB over actuele ontwikkelingen. Via elektronische communicatie wordt de gehele RvC regelmatig bijgepraat over ontwikkelingen en vindt zo nodig inhoudelijk discussie plaats. De RvB en de RvC informeren bij bijzondere/relevante gebeurtenissen met een hogere frequentie.

2.6.2 Tweedaagse

In september heeft de RvC de jaarlijkse Tweedaagse gehouden. Daar is uitgebreid stilgestaan bij de nieuwe statutaire missie van NHG, samen met vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken, het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2.6.3 Toezicht

De RvC ontvangt na afloop van ieder kwartaal een managementrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de RvB en de dagelijkse praktijk van NHG. De RvB rapporteert standaard over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's, met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt.

De RvC wordt door de RvB en de bestuurssecretaris geïnformeerd over relevante uitingen van en over NHG in de media. In 2019 heeft dit zich verschillende malen voorgedaan. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de RvC hierover door de RvB geïnformeerd. Op 7 maart 2019 heeft de RvC haar jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de RvC een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2019 vond dit gesprek plaats tijdens de vergadering van 25 april. De RvB is bij dit onderdeel van de vergadering niet aanwezig.



De RvC is van oordeel dat de RvB de RvC hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichhoudende functie te vervullen. De leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de benoemingsgerechtigden.

2.6.4 Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2019 de volgende besluiten goedgekeurd :

NHG financiële documenten

- bij het Jaarverslag 2018 van de RvB en de jaarrekening 2018 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde Meerjarenbegroting 2020-2025.
- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2019-2024. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2020 van 0,7%. Hiervan is 0,3% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

NHG organisatie

- De incidenten- en klokkenluidersregeling
- De pilot van de arbeidsmarktscan
- De tender voor de accountant van NHG
- De herbenoeming van de Bestuursvoorzitter
- De wijziging van de NHG-statuten
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen in verband met onder meer:
 - Het toestaan om de verpanding van de bestaande verplichte overlijdensverzekering te laten vervallen
 - Het vervallen van artikel B4 Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker
 - Toevoegen dat de Inkomensbepaling Loondienst in beheersituaties gebruikt kan worden
 - Bij oversluiten van niet-NHG naar NHG mag de marktwaarde van de woning niet meer bedragen dan de van toepassing zijnde kostengrens
 - Het mee te nemen percentage van het lagere toetsinkomen is aangepast van 70% naar 80%

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 29 oktober 2019 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2020. Daarnaast heeft de RvC het verslag 2018 van de RvC vastgesteld en het accountantsverslag 2018 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

2.6.5 Advisering aan de RvB

In 2019 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen als de stand van zaken van de strategie, de organisatiedoelen en begroting, de veranderingen die op terrein van internationale regelgeving ten aanzien van de kapitaal-eisen van geldverstrekkers op til staan, de eventuele VPB-plicht, de impact van de verhuizing naar Utrecht, het beleggingsbeleid en de verandering in de managementstructuur per januari 2020.

De RvC heeft de RvB tevens geadviseerd over enkele strategische dilemma's. Er is daarbij onder meer gesproken over het ontwikkelen van nieuwe producten, om op een nieuw terrein een waardevolle bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt, versus het daarmee binnenhalen van eventuele nieuwe risico's.

Met betrekking tot de doorontwikkeling van het risicomanagement heeft de RvC dit onderwerp verschillende malen actief geagendeerd in 2019. Dit onderwerp is sinds 2019 een regulier onderwerp geworden in de vergaderingen van de Auditcommissie.

Ook is er veel aandacht besteed aan de organisatieontwikkelingen in 2019 en de impact daarvan op de medewerkers. De cultuursprong stond daarbij centraal, terwijl ook blijvende aandacht was voor de impact van de verhuizing per eind 2018 naar Utrecht. De RvC heeft ervaren dat de verhuizing goed heeft uitgedaagd, dat de risico's die tevoren goed besproken zijn in 2019 niet zijn gematerialiseerd en dat de beoogde impact juist wel is bereikt. Zo is het aantal vacatures teruggebracht tot nagenoeg geen en is de locatie een gewaardeerde plek voor ketenpartners van NHG om samen te werken of bijeen te komen voor overleg en discussie.

Tot slot is in het voorjaar van 2020 gesproken over zowel de invoering van de BVV als de eerste maatregelen in relatie tot de Coronacrisis. Zoals ook in 2019 en voorgaande jaren de gewoonte was, wordt de RvC bij bijzondere gebeurtenissen met een hogere frequentie geïnformeerd en betrokken door de RvB. Sinds het begin van de Coronacrisis ontvangt RvC een wekelijkse update over ontwikkelingen, activiteiten en resultaten die hiermee te maken hebben. In 2019 heeft er, ten aanzien van de ontwikkelingen rondom de toelaatbaarheid van NHG als kredietprotectie voor banken en verzekeraars, ook vaker tussentijds overleg plaatsgevonden en werd ook door afzonderlijke leden van de RvC meegedacht en geadviseerd.

2.7 EVALUATIE EN JAARPLAN RVC

In december 2019 heeft de (tweejaarlijkse) interne evaluatie van de RvC plaatsgevonden. De evaluatie betrof het functioneren van de RvC als team, de interactie tussen de RvC en de RvB, de wijze van vergaderen en het functioneren van de voorzitters van de RvC en de subcommissies. De evaluatie met betrekking tot de interactie tussen de RvC en RvB is besproken met de RvB tijdens de RvC vergadering van 13 december 2019.

Het beeld dat de RvC zelf heeft is positief kritisch, zodat de RvC het komende jaar met vertrouwen tegemoet ziet. In 2020 zal weer een externe evaluatie van de RvC plaatsvinden.

De RvC spreekt haar waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de rest van de organisatie. Ze realiseert zich dat de organisatie die in een dynamische periode zit, veel heeft bereikt in 2019.

3 JAARREKENING 2019



3.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA			
(x € 1.000)	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	-	1.500
Installaties en apparatuur	3.7.1	332	418
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	6.318	6.020
		6.650	7.938
<i>Financiële vaste activa</i>			
Beleggingen	3.7.1	1.340.269	1.140.730
Totaal vaste activa		1.346.919	1.148.668
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad woningen	3.7.2	1.036	879
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren	3.7.2	18.136	24.253
Overlopende activa	3.7.2	15.111	14.511
		33.247	38.764
Liquide middelen	3.7.2	93.766	120.122
Totaal vlottende activa		128.049	159.765
TOTAAL ACTIVA		1.474.968	1.308.433

PASSIVA			
(x € 1.000)	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
GARANTIEVERMOGEN			
Garantievermogen NHG	3.7.3	1.437.025	1.274.154
VOORZIENINGEN			
Pensioenvoorziening	3.7.4	800	-
Reorganisatievoorziening	3.7.5	138	13
		938	13
VLOTTENDE PASSIVA			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3.7.6	407	1.102
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.6	291	327
Overlopende passiva	3.7.6	36.307	32.837
		37.005	34.266
TOTAAL PASSIVA		1.474.968	1.308.433

3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)	Ref.	Realisatie 2019	Realisatie 2018
ACTIVITEITEN			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	172.178	166.698
Baten uit beleggingen	3.8.2	11.636	12.912
Baten in- en verkoop woningen		84	279
Regres	3.8.3	1.898	11.365
		185.796	191.254
<i>Lasten</i>			
Kosten regres		875	704
Kosten in- en verkoop woningen		129	138
Kosten intensief beheer		42	46
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	5.342	14.432
		6.388	15.320
Saldo uit activiteiten		179.408	175.934
EXPLOITATIE			
<i>Baten</i>	3.8.5	27	53
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.6	9.766	8.427
Afschrijvingskosten	3.8.7	1.858	2.490
Overige exploitatiekosten	3.8.7	4.940	4.436
		16.564	15.353
Saldo uit exploitatie		-16.537	-15.300
SALDO BATEN EN LASTEN		162.871	160.634

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2019	2018
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Saldo baten en lasten	3.2	162.871	160.634
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	1.858	1.040
Afwaardering materiële vaste activa	3.7.1	-	1.597
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	1.526	-
Amortisatie beleggingen	3.7.1	6.220	2.566
Mutatie voorzieningen		925	-836
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie voorraad woningen	3.7.2	-157	632
Mutatie vorderingen	3.7.2	5.517	-1.628
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	2.739	-4.689
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		181.499	159.316
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in materiële vaste activa	3.7.1	-2.096	-4.645
Aankopen beleggingen	3.7.1	-312.624	-218.045
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	106.865	66.384
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-207.855	-156.306
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-26.356	3.010
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	93.766	120.122
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	120.122	117.112
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-26.356	3.010

3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

3.4.2 Vestigingsadres

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

3.4.3 Schattingen

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

3.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de rente op de liquide middelen en de opbrengsten van coupons zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in het desbetreffende jaar een uitstroom van kasmiddelen heeft plaatsgevonden. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft in een brief van 26 januari 1994 bevestigd dat NHG niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Deze afspraak is zonder opgave van redenen per 1 januari 2019 opgezegd. NHG bestrijdt de opzegging van deze afspraak op grond van de geldende rechtspraak. NHG heeft een eigen onderzoek laten uitvoeren en heeft daarmee pleitbaar onderbouwd dat zij niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst is van mening dat NHG wel belastingplichtig is en heeft haar standpunt verwoord in een brief van 15 april 2020. Naar verwachting zal NHG op korte termijn in gesprek gaan met de Belastingdienst om haar standpunt nader toe te lichten en te bespreken. Over de uitkomst van die gesprekken kan thans nog geen inschatting worden gemaakt. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de stellige uitspraken van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

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

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Ter vereenvoudiging en verbetering van de leesbaarheid van de jaarrekening zijn in 2019 de verschillende garantievermogens en gegarandeerde vermogens samengevoegd, de vergelijkende cijfers over 2018 zijn hierop aangepast.

3.5.3 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.14.

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

■ kantoorpand (exclusief grond)	3 %
■ kantoorpand (component onderhoud)	20 %
■ installaties en apparatuur	20 %
■ inventaris	20 %
■ maatwerksoftware	20 %
■ standaardsoftware en hardware	33 %
■ mobiele telefoons	100 %

3.5.4 Financiële vaste activa

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

3.5.5 Voorraad woningen

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

3.5.6 Vorderingen

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

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

3.5.7 Leasing

De stichting heeft een huurcontract voor de bedrijfsruimte die wordt gehuurd in het WTC Utrecht. De huurkosten worden verantwoord in het jaar waarop deze betrekking hebben. De stichting heeft een aantal leasecontracten voor auto's waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden

zijn, niet bij de stichting liggen. De leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de staat van baten en lasten over de looptijd van het contract.

3.5.8 Liquide middelen

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

3.5.9 Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies, de regresopbrengsten en het beleggingsresultaat worden toegevoegd aan het garantievermogen.

De gehonoreerde verliesdeclaraties en de lasten met betrekking tot het intensief beheer worden ten laste gebracht van het garantievermogen. De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten ten laste gebracht van het garantievermogen.

3.5.10 Voorzieningen

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

3.5.11 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een geïndexeerde middelloonregeling met een jaarlijks opbouwpercentage van 1,875% van de pensioengrondslag en een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

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

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of medewerkers wordt een voorziening opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de baten en lasten gebracht. De pensioenregeling is met ingang van 1 januari 2020 aangepast naar een beschikbare premieregeling.

3.5.12 Schulden

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

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

3.5.13 Baten en lasten

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.14 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

3.6 RISICO'S

Hieronder zijn de belangrijkste financiële risico's van de stichting opgenomen, zie voor het algehele risicobeheer en het risicomanagement paragraaf 1.2.3.

3.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG wordt uitsluitend belegd in eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een A3/A- rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties.

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

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

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

Ook in 2019 is de liquiditeitspositie ruim en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt ultimo 2019 5,11 (2018: 4,98). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,10% (2018: 0,30%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in € 1.000
2020	131.047
2021-2025	715.074
2026-2030	481.043
2031-2034	68.570
Totaal	1.395.734

3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

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

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloos- heid*	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2019	5,2%	3,8%	2,7%	2,3%	-0,3%	0,4%
2020	3,5%	4,0%	2,3%	1,4%	-0,2%	0,6%
2021	3,0%	4,1%	2,4%	1,5%	0,1%	0,8%
2022	2,5%	4,2%	2,2%	1,5%	0,4%	1,0%
2023	2,5%	4,3%	2,2%	1,5%	0,7%	1,2%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2019 opgestelde Liquiditeitsprognose 2019-2024 is het de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. Dit is voornamelijk een gevolg van gunstige conjuncturele omstandigheden waardoor de door de stichting uit te betalen bedragen voor verliesdeclaraties naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zullen zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling hiervan nog uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,9% voor alle jaren en een afdracht van 0,15% aan het Rijk. Inmiddels is de hoogte van de borgtochtprovisie voor 2020 vastgesteld op 0,7% en de afdracht aan het Rijk op 0,3% van het leningbedrag. Het fondsvermogen zal daarom minder snel groeien dan eerder verwacht.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 6 jaar was evenals in 2018 nihil.

3.6.4 Concentratierisico

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

De Coronacrisis die begin 2020 begon levert extra kredietrisico door mogelijke werkloosheid en waardedaling van onderpanden, mogelijk minder hypotheek en lagere provisie voor nieuwe garanties.

3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2019 weergegeven.

(x € 1.000)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1 januari 2019	4.654	738	9.706	15.098
Investeringen	-	49	2.047	2.096
Desinvesteringen	-4.654	-323	-2.484	-7.461
Aanschafwaarde 31 december 2019	-	464	9.269	9.733
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1 januari 2019	-3.154	-320	-3.687	-7.161
Afschrijvingen	-	-121	-1.737	-1.858
Desinvesteringen	3.154	309	2.473	5.936
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31 december 2019	-	-132	-2.951	-3.083
Boekwaarde 31 december 2019	-	332	6.318	6.650
Boekwaarde 31 december 2018	1.500	418	6.020	7.938

In verband met de verhuizing naar Utrecht zijn de panden aan Röntgenlaan 15 en 17 te Zoetermeer in 2018 te koop gezet. Op 27 december 2018 is overeenstemming met de koper bereikt over een verkoopprijs van € 1,5 miljoen en een transportdatum van 1 februari 2019. In verband hiermee is het kantoorpand in 2018 afgewaardeerd naar € 1,5 miljoen en per 1 februari 2019 gedesinvesteerd.

Financiële vaste activa

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

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Waarde per 1 januari	1.140.730	991.636
Aankopen	312.624	218.045
Verkopen en lossingen	-106.865	-66.385
Mutatie amortisatie	-6.220	-2.566
Waarde per 31 december	1.340.269	1.140.730

In 2019 zijn door de stichting obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 15 miljoen. Dit houdt enerzijds verband met een verlaging van de rating van een aantal obligaties waardoor deze niet meer aan het beleggingsbeleid voldeden en anderzijds met een ruil van staatsobligaties.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2019 € 1.388 miljoen (2018: € 1.184 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 2,33% (2018: 0,55%). Het verschil in rendement ten opzichte van 2018 wordt met name verklaard door de ontwikkeling van de rente; in 2019 was sprake van een sterkere daling van de rente dan in 2018.

Ultimo 2019 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

2019 Rating	Staatsobligaties			Niet Staatsobligaties		
	Marktwaaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration	Marktwaaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration
AAA	498.157	476.872	5,08	172.729	167.860	5,12
AA	300.330	288.446	5,11	191.600	186.343	4,54
A	13.594	13.710	6,92	211.953	207.038	5,61
Totaal	812.081	779.028	5,12	576.282	561.241	5,11

3.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

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

	2019		2018	
	x € 1.000	Aantallen	x € 1.000	Aantallen
Stand per 1 januari	879	7	1.511	15
Aankoop woningen	717	6	660	5
Verbeteringskosten	7	-	64	-
Verkoop woningen	-567	-5	-1.356	-13
Stand per 31 december	1.036	8	879	7

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren regres	14.523	20.392
Debiteuren borgtochtprovisie	3.586	3.853
Overige debiteuren	27	8
Stand per 31 december	18.136	24.253

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 207 miljoen (2018: € 223 miljoen) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 192 miljoen (2018: € 203 miljoen). Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 204 miljoen (2018: € 215 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari	20.392	16.717
Opboeking regres	897	2.247
Ontvangst regres	-7.674	-7.572
Mutatie voorziening	908	9.000
Stand per 31 december	14.523	20.392

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2019 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2020 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting. De reële waarde van de debiteuren borgtochtprovisie benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter.

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

Overlopende activa

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

(x € 1.000)	2019	2018
Nog te ontvangen rente beleggingen	9.743	9.536
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	5.000	4.341
Overige overlopende activa	368	634
Stand per 31 december	15.111	14.511

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2019 waarvan de melding in 2020 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de liquide middelen is € 20 miljoen (2018: € 17 miljoen) direct beschikbaar voor de vermogensbeheerders om te beleggen.

3.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten van € 163 miljoen (2018: € 161 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.437 miljoen (2018: 1.274 miljoen).

(x € 1.000)	2019
Stand per 1 januari	1.274.154
Saldo baten en lasten	162.871
Stand per 31 december	1.437.025

Tot en met 2018 werd in de jaarrekening een onderscheid gemaakt tussen het garantievermogen NHG aankoop woning, het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering en het garantievermogen in- en verkoop woningen. Ter vereenvoudiging en verbetering van de leesbaarheid van de jaarrekening zijn in 2019 de verschillende garantievermogens samengevoegd.

3.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van €0,8 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	800	-
Stand per 31 december	800	-

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

3.7.5 Reorganisatievoorziening

De voorziening van €0,1 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari	13	849
Onttrekking	-13	-818
Vrijval	-	-18
Dotatie	138	
Stand per 31 december	138	13

De onttrekking heeft betrekking op het laatste gedeelte van de in 2017 gevormde voorziening in verband met de in 2018 doorgevoerde reorganisatie van de afdeling Operations. De dotatie houdt verband met de herinrichting van de organisatie per 1 januari 2020 waarbij de managementstructuur is aangepast van 7 naar 3 competentiegebieden met bijbehorende managers. Het betreft een kortlopende voorziening.

3.7.6 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

Overlopende passiva

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

(x € 1.000)	2019	2018
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	493	377
Huisvestingskosten	52	102
Huisvesting investeringen	-	91
Kantoorkosten	2	-
Beleidskosten	93	181
Automatiseringskosten	126	50
Automatisering investeringen	204	93
Organisatiekosten	86	141
Communicatiekosten	39	25
Raad van Commissarissen	-	12
	1.095	1.072
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Nog te betalen kosten beheer	-	2
Nog te betalen kosten regres	171	71
Nog te betalen kosten beleggingen	319	390
Nog te betalen verliesdeclaraties	862	1.534
Af te dragen borgtochtprovisie Rijk	33.860	29.768
	35.212	31.765
Totaal overlopende passiva per 31 december	36.307	32.837

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2019.

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaftte zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,15 % (2018: 0,15 %) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2019 geregistreerde garanties.

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

3.7.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

Dit betreft het bedrag aan leningen waarvoor de stichting direct borg staat. Het gegarandeerd vermogen NHG werd tot en met 2018 gesplitst in een deel in verband met de borgstelling voor leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen en een deel in verband met de borgstelling voor leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. Met ingang van de jaarrekening 2019 is deze splitsing niet meer opgenomen.

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

In 2019 is gebleken dat het aantal actieve garanties in de garantieadministratie niet actueel was omdat van een aantal geldverstrekkers niet alle afmeldingen van vervallen garanties waren ontvangen. Naar aanleiding hiervan is een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster en hieruit is gebleken dat bijna 140.000 garanties die in de administratie van NHG nog als actief stonden inmiddels waren vervallen. Deze afmeldingen zijn alsnog in de garantieadministratie verwerkt en het gegarandeerd vermogen is hierdoor afgenomen met € 17,5 miljard naar € 197 miljard.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 197 miljard (2018: € 205 miljard).

Na balansdatum zijn circa 2.850 (2018: 2.400) aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,6 miljard (2018: € 0,4 miljard) binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 650 (2018: 600) nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard (2018: € 0,1 miljard).

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 198 miljard (2018: 206 miljard).

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

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



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

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2019	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1995	44.028	3.528	37.492	2.991	31	2	326	6.505	209
1996	60.287	5.297	50.851	4.456	63	4	472	9.373	365
1997	56.298	5.319	47.168	4.448	69	6	454	9.061	411
1998	57.206	5.810	46.687	4.736	84	7	527	10.435	540
1999	58.828	6.505	47.732	5.289	133	13	565	10.963	638
2000	62.362	7.607	52.764	6.451	359	40	462	9.239	654
2001	58.619	7.609	49.252	6.409	786	95	420	8.581	685
2002	52.001	7.220	42.283	5.890	1.061	136	421	8.657	773
2003	70.582	10.586	50.669	7.618	1.678	241	919	18.235	1.808
2004	96.449	14.726	65.232	9.998	2.528	382	1.339	28.689	3.007
2005	111.944	17.676	64.705	10.223	2.897	460	2.049	44.342	4.944
2006	122.709	19.694	61.339	9.873	2.515	431	2.568	58.855	6.822
2007	90.997	14.924	44.013	7.164	2.686	469	1.700	44.298	5.591
2008	84.654	13.839	39.833	6.366	4.073	700	1.329	40.748	5.444
2009	97.970	16.783	42.433	7.073	4.450	786	1.507	51.087	7.417
2010	130.633	23.875	49.649	8.621	4.337	812	2.236	76.647	12.206
2011	136.864	24.948	47.124	8.131	3.440	637	2.174	86.300	14.006
2012	122.306	21.543	39.981	6.660	1.650	282	1.672	80.675	12.929
2013	105.874	17.690	31.761	5.006	652	103	1.491	73.461	11.090
2014	122.549	20.161	29.870	4.573	271	40	1.666	92.408	13.882
2015	142.484	23.695	24.610	3.792	140	18	1.985	117.734	17.900
2016	123.185	20.083	14.489	2.207	62	8	1.458	108.634	16.410
2017	120.222	20.366	7.989	1.269	23	3	1.140	112.210	17.954
2018	113.904	19.838	2.617	415	12	2	673	111.275	18.748
2019	122.928	22.652	403	67	1	-	232	122.524	22.353
Totaal	2.365.883	371.974	990.946	139.726	34.001	5.677	29.785	1.340.936	196.786

Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 7,9 miljoen (2018: € 8,4 miljoen). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 10 jaar of minder. Een bedrag van € 1,7 miljoen (2018: € 1,4 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 7,2 miljoen);
- het contract met Ortec Finance in verband met het actuariële onderzoek;
- de contracten in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2019 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2019	2018
Binnen 1 jaar	1.717	1.369
Tussen 1 en 5 jaar	3.366	3.243
Na 5 jaar	3.235	3.768
Totaal te betalen	8.318	8.380

3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

3.8.1 Borgtochtprovisie

In 2019 is een bedrag van € 172 miljoen (2018: € 167 miljoen) als borgtochtprovisie verantwoord. Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2020 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2019. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2019.

Van de borgtochtprovisie van 0,90% (2018: 1,00%) wordt 0,15% (2018: 0,15%) afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2019	2018
Couponrente obligaties	18.650	18.786
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	652	6
Amortisatie	-6.220	-4.713
Rente liquide middelen	-242	-166
Kosten beleggingen	-1.204	-1.001
Totaal	11.636	12.912

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door de huidige lage rentestand waardoor de amortisatie van de in het recente verleden aangekochte obligaties hoger is.

3.8.3 Regres

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

(x € 1.000)	2019	2018
Regres	1.883	11.313
Betalingsachterstanden	15	52
Totaal	1.898	11.365

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2019 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2016 tot en met 2019 rekening gehouden met een invorderingspercentage van 25,0% (2018: 22,2%). De op deze wijze bepaalde opbrengst bedraagt € 2 miljoen (2018: € 2 miljoen). In 2018 is de voorziening regresdebiteuren verlaagd met € 9 miljoen omdat is gebleken dat de opbrengst op oudere posten hoger was dan eerder ingeschat, dit hield verband met de uitbesteding van de regreswerkzaamheden.

In 2019 is uit regresvorderingen van tot en met 2019 gehonoreerde verliesdeclaraties € 8 miljoen (2018: € 8 miljoen) ontvangen.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In 2019 is een bedrag van € 5 miljoen (2018: € 14 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord. Het lagere bedrag in 2019 wordt met name veroorzaakt door de zich verder herstellende woningmarkt met als gevolg een lager aantal verliesdeclaraties en een lager uitgekeerd bedrag per declaratie.

3.8.5 Exploitatiebaten

De exploitatiebaten bestaan met name uit opbrengsten in verband met de afgifte van letters of comfort en het geven van trainingen.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2019 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte) 68,6 (2018: 66,1). In 2019 bedroeg het gemiddeld aantal fte 65,6 (2018: 65,1). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

	31-12-2019	31-12-2018
Raad van Bestuur	2,0	3,0
Marketing & Communicatie	6,1	10,9
Beleid	12,3	11,3
Bestuursstaf	7,3	7,3
Finance Risk & Control	11,3	8,5
Human Resources	2,6	3,5
IT	9,4	7,7
Operations	17,6	13,9
Totaal	68,6	66,1

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2019	2018
Salarissen	4.756	4.245
Sociale lasten	731	607
Pensioenlasten	1.596	752
Uitzendkrachten	1.497	1.705
Overige personeelskosten	1.186	1.118
Totaal	9.766	8.427

De totale personeelskosten zijn in 2019 hoger dan in 2018. Dit laat zich voornamelijk verklaren door:

- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 2,0% per 1 maart 2019;
- een uitbreiding van het aantal fte van 66,1 naar 68,6;
- eenmalige kosten in verband met de reorganisatie waarbij het managementteam per 1 januari 2020 is teruggebracht van 7 naar 3 personen;
- eenmalige kosten in verband met het treffen van een voorziening voor indexatie van de per 31 december 2019 beëindigde geïndexeerde middelloonregeling.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2019	2018
Huisvestingskosten	1.031	670
Kantoorkosten	186	160
Afschrijvingskosten	1.858	1.040
Duurzame afwaardering kantoor Zoetermeer	-	1.450
Normerings- en beleidskosten	1.140	1.089
Automatiseringskosten	1.407	1.191
Organisatiekosten	583	581
Communicatiekosten	511	621
Raad van Commissarissen	82	101
Strategische ambities	-	23
Totaal	6.798	6.926

De totale exploitatiekosten zijn in 2019 lager dan in 2018. De verschillen per onderdeel laten zich voornamelijk verklaren door:

- hogere huisvestingskosten in verband met de verhuizing naar Utrecht;
- hogere afschrijvingskosten als gevolg van de doorontwikkeling van het primaire ICT systeem en afschrijvingen in verband met de verbouwing en inrichting van het kantoorpand;
- een eenmalige afwaardering van het kantoorpand in Zoetermeer in 2018;
- hogere automatiseringskosten als gevolg van de overgang naar een nieuwe hostingomgeving waardoor tijdelijk dubbele kosten zijn ontstaan.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. gespecificeerd.

(x € 1.000)	PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	Overig PricewaterhouseCoopers netwerk	Totaal PricewaterhouseCoopers netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	89	-	89
Andere controleopdrachten	79	-	79
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	95	95
Andere niet-controlediensten*	11	77	88
Totaal 2019	179	172	351
Onderzoek van de jaarrekening	82	-	82
Andere controleopdrachten	67	-	67
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	203	203
Andere niet-controlediensten*	15	67	82
Totaal 2018	164	270	434

* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De kosten van de accountantsorganisatie zijn opgenomen onder de organisatiekosten.

3.8.9 Begroting exploitatie 2019

In de Meerjarenbegroting 2019-2024 is voor 2019 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 16,6 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2019 € 0,1 miljoen lager is dan begroot.

3.8.10 WNT verantwoording 2019

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000 (2018: € 189.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum).

Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de leden van de Raad van Bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

(in euro's)	A.M. Gielen	C.M.E. Muters
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	186.711	167.409
Beloningen betaalbaar op termijn	16.894	16.894
Subtotaal	203.605	184.303
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale Bezoldiging	203.605	184.303
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Toegestaan onder de overgangsregeling	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018		
Functiegegevens	Algemeen directeur	Operationeel directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-5/11	1/1-5/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	6/11-31/12	6/11-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.811	155.132
Beloningen betaalbaar op termijn	22.068	16.574
Subtotaal	206.879	171.706
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
Totale bezoldiging	206.879	171.706

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

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

(in euro's)	J.W. Remkes	R. Bavelaar	M. Bonhof	J.A. de Die	C.A.M. van Eggermond	T.R.P.J. Kroes	P.J.G. Tang
Funcitiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	28/6- 31/12	1/1-31/12	7/3-31/12	1/1-16/7	1/1-14/5
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	17.266	9.674	4.361	9.413	7.027	5.762	3.797
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	9.939	19.400	15.945	10.471	7.122
-/- Onverschuldigd be- taald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens on- verschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018							
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	-	1/1-31/12	-	1/1-31/12	1/1-31/12
Totale bezoldiging	17.266	8.722	-	8.722	-	8.722	10.235
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	-	18.900	-	18.900	18.900
Totale bezoldiging 2018	17.266	8.722	-	8.722	-	8.722	10.235

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2018: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2018 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

De heer Gielen heeft een nevenfunctie als (onbezoldigd) voorzitter van het bestuur van de Stichting Perspectiefverklaring.

3.8.11 Resultaatverdeling 2019

Het saldo baten en lasten over het boekjaar 2019 bedraagt € 163 miljoen.

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

3.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van Corona heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen voor de economische activiteit en voor de woningmarkt. Wij hebben een aantal maatregelen genomen om de effecten van het Coronavirus te monitoren en te helpen verminderen, zoals veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers, waaronder vanuit huis werken. In dit kader hebben wij intern een Coronateam

opgericht dat monitort, initieert, adviseert en coördineert. Daarnaast nemen we ook maatregelen om onze bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van problemen in de markt, passend in onze missie. Dat gaat zowel om het bieden van oplossingen als om het monitoren van de risico's voor onze continuïteit. Daartoe hebben we tijdelijk (beoogt voor de periode maart-april) een separaat team opgericht (C-team) om snel de belangrijke eerste stappen te zetten.

Wij zullen het beleid en het advies van de diverse nationale instellingen blijven volgen en zullen tegelijkertijd ons uiterste best doen om onze activiteiten zo goed en veilig mogelijk voort te zetten zonder daarbij de gezondheid van onze medewerkers in gevaar te brengen. In dit stadium zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt, hoewel met name de processen van dienstverlening (waaronder het service center) zwaarder belast worden, en de activiteit voor ontwikkeling (in samenspraak met het C-team) worden geïntensiveerd en opnieuw geprioriteerd.

De crisis heeft invloed op de Nederlandse economie. De mate waarin dit het geval is, is nu echter nog onzeker. Duidelijk is wel dat zowel het Nederlandse bedrijfsleven (waaronder relatief kwetsbare groepen zoals ZZP'ers en flexwerkers) als de Rijksfinanciën hard geraakt gaan worden. De invloed op het BBP, de werkloosheid en de rentetarieven is op dit moment nog niet duidelijk. Op dit moment lijkt op de woningmarkt nog geen sprake te zijn van stagnatie in het aantal transacties of van dalende woningprijzen, ook in de cijfers van NHG is dit op dit moment nog niet zichtbaar, het aantal garanties is op het niveau van vorig jaar en de dalende trend van het aantal ontvangen verliesdeclaraties zet zich tot op heden voort. Om meer inzicht te krijgen in de gevolgen voor NHG worden in het actuarieel onderzoek 2020, door Ortec Finance naast 4 reguliere stress tests scenario's aanvullend enkele Corona scenario's doorgerekend. In deze scenario's is de huizenprijs door NHG zelf ingeschat omdat het CPB zelf geen informatie heeft verstrekt over de huizenprijzen in de Corona scenario's.

De beleggingsportefeuille van NHG bestaat voor het grootste deel uit staats(gegarandeerde) obligaties uit de eurozone met een AAA of AA-rating en daarnaast uit bedrijfsobligaties met minimaal een A- rating. Er is niet belegd in obligaties uit Portugal, Italië, Griekenland en Spanje. Alle obligaties luiden in euro's en de duration van de portefeuille is relatief laag waardoor het risico op grote koersschommelingen relatief beperkt is. Op dit moment is een bedrag van € 72 miljoen aan liquide middelen beschikbaar. Verder wordt in 2020 en 2021 borgtochtprovisie voor nieuwe garanties ontvangen die direct aangewend kan worden voor het uitkeren van verliezen, voordat tot verkoop van obligaties moet worden overgegaan.

NHG is in overleg met haar ketenpartners, zoals de overheid en de geldverstrekkers om maatregelen te treffen waardoor woningeigenaren in hun woning kunnen blijven wonen. Daarnaast heeft de overheid allerlei maatregelen afgekondigd waarbij wordt geborgd dat het inkomen van werknemers in loondienst en zelfstandigen op vrijwel het oude niveau blijft. BZK, NVB, VEH en NHG hebben aangekondigd dat tenminste tot 1 juli 2020 geen gedwongen verkopen van woningen plaats zullen vinden.

NHG biedt een vangnet voor haar klanten en is voorbereid op het snel nemen van maatregelen en implementeren van nieuwe oplossingen. De organisatie werkt sinds enige tijd met waardestrometeams, die met nieuwe oplossingen op een agile werkwijze, dedicated aan de slag kunnen gaan. Daarnaast is NHG voorbereid op een toename van het aantal verliesdeclaraties omdat de processen verregaand zijn geautomatiseerd en steeds meer wordt ingezet op het ontsluiten van data in plaats van het gebruik van brondocumenten waardoor minder controles nodig zijn.

Ook al is het onzeker wat de Corona uitbraak betekent voor de economie en de huizenmarkt is NHG een robuuste organisatie die is ingericht op het snel inspelen op veranderingen in de markt en die voldoende liquide en solvabel is. Het garantievermogen is met € 1,4 miljard naar verwachting voldoende om een eventuele crisis het hoofd te bieden. NHG kan indien het garantievermogen in de toekomst niet toereikend blijkt te zijn een beroep doen op de achtervang van het Rijk en de gemeenten. Hoewel onzeker zijn wij op dit moment niet van mening dat de gevolgen van het Coronavirus een materieel negatief effect zullen hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

NHG staat er, juist ook in deze onzekere tijden, om haar missie uit te voeren.

3.8.13 Ondertekening

De Jaarrekening 2019 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 11 mei 2020

Raad van Bestuur:

A.M. Gielen, voorzitter

C.M.E. Muters

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter

R. Bavelaar

M. Bonhof

J.A. de Die

C.A.M. van Eggermond

4 OVERIGE GEGEVENS

4.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ('de stichting, NHG') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de stichting op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te 's-Gravenhage gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans (na resultaat bestemming) per 31 december 2019;
- de staat van baten en lasten over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Samenvatting en context

NHG is uitvoerder van de NHG-regeling. De doelstelling van NHG is het stimuleren van eigenwoningbezit. We hebben in het bijzonder aandacht besteed aan de gebieden die gerelateerd zijn aan de specifieke bedrijfsactiviteiten van NHG.

Als onderdeel van het ontwerpen van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij besteden bijzondere aandacht aan die gebieden waar de Raad van Bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld bij significante schattingen waarbij veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen worden gemaakt die inherent onzeker zijn, zoals de inschatting van de nog te ontvangen borgtochtprovisies en de waardering van de regresdebiteuren. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de Raad van Bestuur waaronder het evalueren van risico's op materiële afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de Raad van Bestuur. Doordat de operationele activiteiten en financiële processen in grote mate geautomatiseerd plaatsvinden, zijn de IT General Controls (ITGC's) belangrijk in onze controle. Wij hebben controlewerkzaamheden verricht om vast te stellen dat er procedures en richtlijnen bestaan om de IT-processen te beheersen en hebben de effectieve werking van informatieverwerkende systemen en application controls getest.

Wij hebben ervoor gezorgd dat de controleteams over voldoende specialistische kennis en expertise beschikten die nodig zijn voor de controle van NHG. Wij hebben daarom IT-specialisten, WNT-specialisten en beleggingswaarderingsspecialisten opgenomen in ons team.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit

- Materialiteit: €14.750.000.

Reikwijdte van de controle

- Significante schattingen met betrekking tot nog te ontvangen borgtochtprovisies en waardering regresdebiteuren
- Waardering van de beleggingen
- Risico's op doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door de Raad van Bestuur
- Risico op fraude in de omzetverantwoording
- IT General controls

Kernpunten

- Waardering beleggingen.



Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€ 14.750.000 (2018: € 13.000.000)
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Als basis voor deze oordeelsvorming gebruikten we 1% van de totale activa. De materialiteit voor de exploitatiebaten en -lasten is gebaseerd op 3% van dit saldo.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	We gebruikten totale activa als de primaire, algemeen geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat totale activa een belangrijk kengetal is voor de financiële prestaties van NHG. Om exploitatiebaten en -lasten met voldoende diepgang te controleren, hanteren wij hiervoor een specifieke materialiteit, berekend op basis van het saldo uit exploitatie.

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

Wij zijn met de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven €730.000 (2018: €650.000) aan hen rapporteren evenals kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn. Tevens rapporteren wij alle bevindingen boven €24.800 (2018: €22.500) uit onze controlewerkzaamheden op de exploitatiebaten en -lasten.

Het kernpunt van onze controle

In het kernpunt van onze controle beschrijven wij de zaak die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk was tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur op de hoogte gebracht van het kernpunt. Het kernpunt vormt geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf het kernpunt beschreven met daarbij een samenvatting van de op dit punt door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot dit kernpunt bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van het individuele kernpunt moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijk oordeel over dit kernpunt of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunt	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering beleggingen</p> <p>De beleggingen bestaan volledig uit obligaties. Deze zijn opgenomen in de balans voor €1.340 miljoen. De waardering is gebaseerd op de grondslagen voor waardering zoals toegelicht op pagina 43 van de jaarrekening.</p> <p>De waardering van de beleggingen is een kernpunt van onze controle, omdat dit een significante post in de jaarrekening is. De beleggingen op 31 december 2019 maken 91% uit van het balanstotaal. Vanwege de significante waardering van deze post maakt de controle van de waardering van de beleggingen een belangrijk deel uit van de totale controlewerkzaamheden van de jaarrekening van NHG.</p> <p>De beleggingsportefeuille bestaat volledig uit beursgenoteerde obligaties waardoor de waardering van deze beleggingen minder gevoelig is voor schattingen door de Raad van Bestuur. Desondanks rechtvaardigt de significante waardering van deze post naar onze mening, de specifieke aandacht tijdens onze controle voor de waardering van de beleggingen.</p>	<p>Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest. Wij vonden dat wij, voor zover relevant voor het doel van onze controle, op deze interne beheersingsmaatregelen konden steunen.</p> <p>Wij hebben de aansluiting tussen de opgave van de onafhankelijke vermogensbeheerders en de beleggingsadministratie van NHG vastgesteld. Hieruit bleken geen materiële afwijkingen.</p> <p>De amortisatie vindt plaats op basis van de lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd gericht op de juistheid van de lineaire afschrijving in het beleggingssysteem. Wij hebben de afwijking tussen de lineair geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rentemethode geanalyseerd en opgevolgd. Hieruit bleken geen materiële afwijkingen.</p> <p>Wij hebben zelfstandig de waardering van de beursgenoteerde beleggingen getoetst met behulp van data-analyse door de prijzen van de volledige beleggingsportefeuille per 31 december 2019 aan te sluiten op externe koersen van een externe data-aanbieder. Hieruit bleken geen materiële afwijkingen.</p> <p>NHG is van mening dat er geen bijzondere waardeverminderingen van toepassing zijn. Wij hebben dit getoetst. Hieruit bleken geen indicaties voor bijzondere waardevermindering.</p> <p>Daarnaast zijn wij nagegaan of de toelichtingen over de beleggingen, zoals opgenomen in de jaarrekening van NHG, adequaat en toereikend zijn en de juiste informatie geven over de aard, de financiële resultaten en de risicoprofielen van de beleggingen, in overeenstemming met het van toepassing zijnde stelsel voor financiële verslaggeving. Wij constateerden daarbij geen materiële onjuistheden of omissies.</p>

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het Coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf '3.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum' van de jaarrekening waarin de directie de mogelijke invloed en gevolgen van het Coronavirus (Covid-19) op de stichting en op de omgeving waarin de stichting opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- beste lezer;
- bestuursverslag;
- verslag Raad van Commissarissen;
- over de stichting;
- bijlagen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden en uitgezonderd het effect van het voorgaande zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten*Onze benoeming*

Wij zijn op 22 juni 2009 benoemd als externe accountant van NHG door de Raad van Commissarissen. Dit wordt jaarlijks herbevestigd door de Raad van Commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van elf jaar accountant van de stichting.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole*Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening*

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de Raad van Bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de Raad van Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De Raad van Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

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

Amsterdam, 11 mei 2020

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2019, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Raad van Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

5 OVER DE STICHTING

5.1 OPRICHTING

NHG (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen: WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179), is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van NHG.

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

5.2 JURIDISCH KADER

NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen (V&N). De V&N behoeven de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling bestaan achtereenvolgende overeenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtereenvolgende overeenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

In 1998 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat NHG bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG jegens de consument handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 bevestigde de Raad van State de reeds bestaande interpretatie van de sector Bestuursrecht van de Rechtbanken dat NHG ook bij besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Awb. Het gevolg hiervan was dat genoemde besluiten beschikkingen waren in de zin van de Awb, waardoor tegen die besluiten de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep openstond. In 2013 bracht de Raad van State hier een nuancering op aan door uit te spreken dat kwijtscheldingsbesluiten alleen bestuursrechtelijk zijn indien en voor het deel dat de vordering door NHG van de geldverstrekker is overgenomen.

Vanaf het moment dat NHG bestuursorgaan was, kwam zij tevens binnen de werkingssfeer van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en de Wet Nationale ombudsman (WNo). Beide uitspraken hadden geen betekenis voor de status van NHG als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat NHG geen bestuursorgaan is, omdat NHG geen overheidsmiddelen doorgeeft. De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Daarmee verviel voor de NHG-consument bij alle door NHG genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het

bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde NHG direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

De Raad van State had in de uitspraak een overgangsregeling opgenomen. Die regeling hield in dat de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep gehandhaafd werd ten aanzien van besluiten die NHG tot 1 maart 2015 had genomen aangaande het al dan niet verstrekken van NHG en de bestuursrechtelijke besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld.

5.3 ACHTERVANGFUNCTIE

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

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

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S) EN FITCH RATINGS

NHG beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's en een AAA-rating (outlook: stable) van Fitch, overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze ratings zijn door Fitch op 20 december 2019 en door Moody's op 26 juli 2019 herbevestigd.

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

5.5 CORPORATE GOVERNANCE

NHG onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur publieke dienstverleners, zoals verder beschreven in paragraaf 2.2. Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van NHG is opgenomen in paragraaf 2.3.

6 BIJLAGEN

6.1 NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISEN

De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen geven op 11 mei 2020 het volgende beeld:

De heer J.W. Remkes

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

- Waarnemend burgemeester Den Haag
- Voorzitter Adviescollege Stikstofproblematiek
- Voorzitter Raad van Toezicht Groninger Museum
- Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Portaal in Utrecht
- Lid van het College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst

De heer drs. J.A. de Die

is zelfstandig bestuurder en commissaris.

Naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting vervult de heer De Die de volgende functies:

- Bestuurslid Stichting VUmc Fonds
- Finance Director van AAC Capital Partners Holding

De heer R. Bavelaar

heeft als hoofdfunctie de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur van Coöperatie Univé U.A..

Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Vereniging van Eigenaren De Roode Leeuw Oegstgeest
- Vrijwilliger en voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Ambassadeur AMREF Flying Doctors
- Lid Bestuur Verbond van Verzekeraars
- Voorzitter Platform Onderlinge Verzekeraars

Mevrouw drs. C.A.M. van Eggermond

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

- Lid van de ALCO en CRC van TCX Investment Management Company
- Lid van de Beleggingscommissie van Stichting Pensioenfonds SNS Reaal
- Bestuurslid en lid Vermogensbeheercommissie van Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
- Lid Raad van Toezicht van Stichting Pensioenfonds Notariaat
- Adviseur Hypoport N.V.
- Lid Raad van Toezicht Particuliere en Zakelijke Hypotheekfondsen van SAREF

Mevrouw drs. M. Bonhof

heeft als hoofdfunctie de functie van statutair directeur bij Vitens N.V..

Daarnaast vervult mevrouw Bonhof de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid van Stichting Next Generation Infrastructures
- Lid Raad van Toezicht en voorzitter auditcommissie van Rivas Zorggroep

BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

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

Achtervangovereenkomst

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

AMvB

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

Auditcommissie

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

BBP

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

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 1 % (in 2019 verlaagd naar 0,9%) van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

Financiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit kapitaalgoederen, zoals obligaties en andere financiële vorderingen.

Garantievermogen

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

Gegarandeerd vermogen

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

Hardheidsclausule

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

HRM

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

ICT

Informatie- en communicatietechnologie (ICT) waarmee computersystemen, netwerken, databanken en software worden ontwikkeld en onderhouden.

ISAE 3402

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

Kapitaalratio

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

Liquiditeitsprognose

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

Materiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit tastbare kapitaal-goederen, zoals gebouwen en machines.

Ministerie van BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Ministerie van Financiën

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

NHG

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

NVB

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC over het beloningsbeleid van de Raad van Bestuur en de selectie en benoeming van leden van de Raad van Bestuur. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her) benoemingen van Commissarissen.

Risicodragend gegarandeerd vermogen

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het netto bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat, rekening houdend met de verwachte netto verkoopopbrengst van het

onderpand en het 10% eigen risico voor geldverstrekkers.

RvB

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

RvC

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

V&N

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

VEH

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

Vlottende activa

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

Vlottende passiva

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

VNG

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

VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

WEW

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De in het handelsverkeer gebruikelijke benaming is NHG.

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

COLOFON

NHG
WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT

WWW.NHG.NL

ONTWERP

Volta, Utrecht

EINDREDACTIE

Wim Hoogendoorn
Bjorn Jonkergouw
Irene Swiebel
Malu Swartjes
Tamara Evers
Katja Graven, (Het Nederlands
Tekstbureau)

