



Jaarverslag 2020







BESTE LEZER,

Graag delen wij het NHG Jaarverslag 2020 met u.

2020 is door de coronapandemie een enerverend jaar geworden. De onvoorziene uitbraak van het virus raakte iedereen, wereldwijd, en heeft enorme maatschappelijke gevolgen.

De economie is hard getroffen en ook in 2021 nog lang niet op het oude niveau. De recessie en problemen op de arbeidsmarkt zijn bijzonder en geheel anders dan in de vorige crisis. De economische terugslag is sterk geconcentreerd in bepaalde sectoren. Ook de flexibele contracten worden relatief hard geraakt. En, de terugslag slaat ook ongelijk neer bij huishoudens met midden- en lage inkomens, ondanks de steunmaatregelen van de overheid. De woningmarkt wordt ondertussen nog niet geraakt. Hierdoor lijkt het kernprobleem – woningschaarste – versterkt te worden.

De coronacrisis en urgentie maakten samenwerken noodzakelijk en dat lukte ook vaak in 2020. Op allerlei terreinen in de wereld en ook in de financiële sector. Zo ook binnen onze wendbare organisatie, waarbij we sinds maart 2020 bijna volledig vanuit huis werken. In nauwe samenwerking met de gehele sector verlegden we eerst de aandacht naar het mogelijk maken van betaalpauzes in hypotheek. Ook ondernamen we acties voor toegang voor flexwerkers en ondernemers. En: we brachten gezamenlijk als sector het statement uit dat niemand uit huis wordt gezet. Al deze vormen van samenwerken, en dan ook nog eens vanuit huis en online, geven ons een trots gevoel. Trots op wat we als sector en als NHG voor elkaar hebben gekregen.

Doordat de crisis aanhoudt, verwachten we nog meer betalingsachterstanden en problemen met woningbehoud. Samenwerking zal daarom ook in 2021 nodig zijn om mensen écht te helpen. We richten ons met de grootste prioriteit op de corona-effecten en dan in het bijzonder op woningbehoud en woningtoegang. Tegelijkertijd zijn er nog steeds andere belangrijke zaken die onze aandacht en samenwerking vergen, zoals verduurzaming van de woningvoorraad en procesverbeteringen in de hypotheekketen door digitalisering en data. Deze thema's staan dan ook centraal in onze strategie voor de komende jaren.

We gaan de uitdagingen aan door onze kernactiviteiten voluit te intensiveren – uiteraard in goede samenwerking met marktpartijen, in relatie met het overheidsbeleid en in overleg met toezicht. We blijven een wendbare organisatie om consumenten beter en sneller te helpen met verantwoorde woonfinanciering. Met mooie tevredenheidsscores van zowel de NHG-medewerkers als onze ketenpartners en consumenten. Uiteraard vergissen we ons niet in de uitdagingen voor de Nederlandse woningmarkt. Die zijn fors. Maar samen met ketenpartners en met de koers op 2023 is NHG klaar voor deze uitdagingen. Zeker ook met het fondsvermogen dat consumenten hebben opgebracht en waarmee we die consumenten en de woningmarkt ook echt kunnen helpen.

Wij wensen u veel leesplezier!

Arjen Gielen en Carla Muters
Raad van Bestuur NHG



INHOUDSOPGAVE

BESTE LEZER,	3
---------------------	----------

INHOUDSOPGAVE	4
----------------------	----------

1 BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Resultaten	6
1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties	6
1.1.2 Beroep op het fonds	10
1.1.3 Ontwikkelingen van het fonds	15
1.2 Samen met de markt, voor verantwoorde woonfinanciering	18
1.2.1 Prioriteiten 2020 en een doorkijk naar 2021	18
1.2.2 Risicomanagement	25
1.2.3 Vooruitblik 2021: waarde blijven toevoegen voor de consument	32

2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	34
2.1 Statutaire positie	34
2.2 Corporate governance	34
2.3 Samenstelling	34
2.4 Auditcommissie	35
2.5 Remuneratiecommissie	37
2.6 Reguliere taken	38
2.6.1 Vergaderingen	38
2.6.2 Tweedaagse	38
2.6.3 Toezicht	38
2.6.4 Goedkeuringsbesluiten	38
2.6.5 Advisering aan de RvB	39
2.6.6 Aandachtspunten RvC voor 2021	39
2.7 Tot slot	40

3 JAARREKENING 2020	41
3.1 Balans (na resultaatbestemming)	42
3.2 Staat van baten en lasten	44
3.3 Kasstroomoverzicht	45

3.4	Algemene toelichtingen	46			
3.4.1	Activiteiten	46			
3.4.2	Vestigingsadres	46			
3.4.3	Schattingen	46			
3.4.4	Toelichting op het kasstroomoverzicht	46			
3.5	Waarderingsgrondslagen	46			
3.5.1	Algemeen	46			
3.5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	48			
3.5.3	Financiële instrumenten	48			
3.5.4	Immateriële vaste activa	48			
3.5.5	Materiële vaste activa	48			
3.5.6	Financiële vaste activa	49			
3.5.7	Voorraad woningen	49			
3.5.8	Vorderingen	49			
3.5.9	Leasing	49			
3.5.10	Liquide middelen	49			
3.5.11	Garantievermogen	50			
3.5.12	Vorzieningen	50			
3.5.13	Pensioenen	50			
3.5.14	Schulden	50			
3.5.15	Baten en lasten	50			
3.5.16	Bijzondere waardeverminderingen	51			
3.5.17	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten	52			
3.5.18	Bepaling reële waarde	52			
3.5.19	Verbonden partijen	52			
3.5.20	Gebeurtenissen na balansdatum	52			
3.6	Risico's financiële instrumenten	53			
3.6.1	Kredietrisico	53			
3.6.2	Rente- en kasstroomrisico	53			
3.6.3	Liquiditeitsrisico	54			
3.6.4	Concentratierisico	55			
3.6.5	Reële waarde	55			
3.7	Toelichting op de balans	56			
3.7.1	Vaste activa	56			
3.7.2	Vlottende activa	57			
3.7.3	Garantievermogen	59			
3.7.4	Pensioenvoorziening	59			
3.7.5	Reorganisatievoorziening	59			
3.7.6	Vlottende passiva	60			
			3.7.7	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	60
			3.8	Toelichting op de staat van baten en lasten	63
			3.8.1	Borgtochtprovisie	63
			3.8.2	Baten uit beleggingen	64
			3.8.3	Regres	64
			3.8.4	Achtervangvergoeding Rijk	64
			3.8.5	Uitkering verliesdeclaraties	64
			3.8.6	Exploitatiebaten	65
			3.8.7	Personeelskosten	65
			3.8.8	Overige exploitatiekosten	66
			3.8.9	Kosten accountantsorganisatie	66
			3.8.10	Begroting exploitatie 2020	67
			3.8.11	WNT verantwoording 2020	67
			3.8.12	Resultaatverdeling 2020	70
			3.8.13	Transacties met verbonden partijen	70
			3.8.14	Gebeurtenissen na balansdatum	70
			3.8.15	Ondertekening	70
			4	OVERIGE GEGEVENS	71
			4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	71
			4.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	71
			5	OVER DE STICHTING	76
			5.1	Oprichting	76
			5.2	Juridisch kader	76
			5.3	Achtervangfunctie	77
			5.4	Rating Moody's Investors Service (Moody's)	77
			5.5	Corporate Governance	77
			6	BIJLAGEN	78
			6.1	Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad van Bestuur	78
				BEGRIPPENLIJST	79

1 BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag vind je de resultaten en ontwikkelingen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het verslagjaar 2020. We starten met de resultaten in het afgelopen jaar. Vervolgens zetten we uiteen welke stappen NHG in 2020 heeft gezet om haar ambities richting 2021 te realiseren. Ook schetsen we de ontwikkeling van de organisatie in 2020 en beschrijven we hoe ons risicobeheer deze zaken ondersteunt. Ten slotte kijken we in dit bestuursverslag ook vooruit naar onze prioriteiten in 2021. Hierbij zijn belangrijke, fundamentele ontwikkelingen na balansdatum gaande als gevolg van de zich ontwikkelende coronacrisis.

1.1 RESULTATEN

In deze paragraaf belichten we de financiële resultaten van NHG in 2020: 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 hypotheeklen 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 2020 steeg het aantal nieuw verstrekte garanties met 10% naar 132.021 (2019: 120.445). Het aantal nieuw verstrekte garanties was hoger dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2020-2025. Deze prognose ging uit van 120.000 hypotheeklen met NHG in 2020. De coronacrisis leidde ertoe dat meer consumenten hun woning hebben verbouwd, bijvoorbeeld om een geschikte thuiswerkplek te creëren. Starters maakten gebruik van lage hypotheekrentetarieven en de terughoudendheid van anderen, waardoor hun aandeel bij nieuwe hypotheeklen toenam. De lage hypotheekrentes in 2020 maakten het ook aantrekkelijker om over te sluiten. Door een aanpassing in de Voorwaarden & Normen is het sinds 2018 mogelijk de bestaande hypotheek over te sluiten als daardoor de individuele consumentensituatie verbetert. Mede hierdoor verbeterden zo'n 13.000 (2019: 10.700) huishoudens in 2020 hun persoonlijke situatie. Eind 2020 hebben jongeren onder de 35 jaar gewacht met de sleuteloverdracht van de woning tot na 1 januari 2021 om te kunnen profiteren van de voor deze doelgroep afgeschafte overdrachtsbelasting. Dit had tot gevolg dat het aantal NHG-garanties in het laatste kwartaal van 2020 lager lag dan in de kwartalen daarvoor.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG

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
2020		132.021

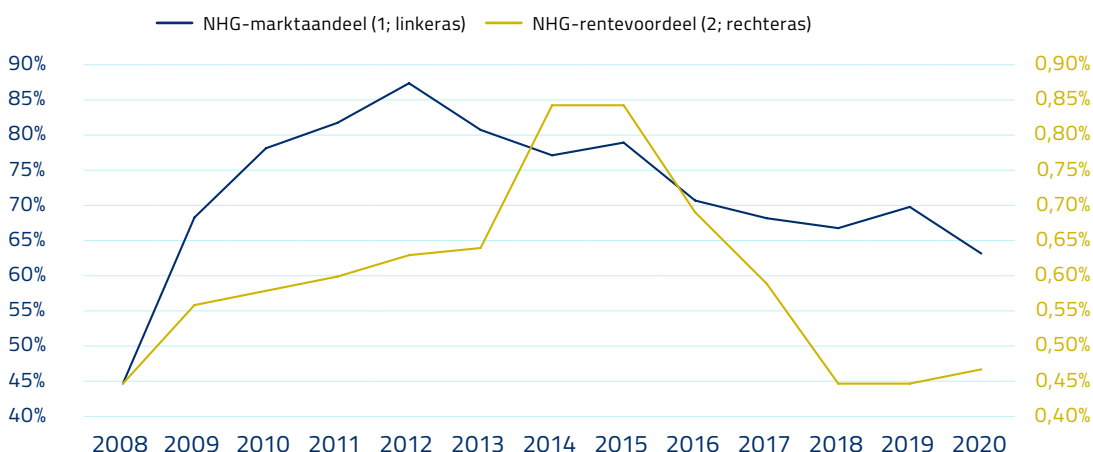
Wanneer in een grafiek externe gegevens zijn gebruikt staat dit vermeld in de voetnoot bij de desbetreffende grafiek, anders betreft het gegevens van NHG.

De NHG-kostengrens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) is per 1 januari 2020 verhoogd van € 290.000 naar € 310.000. De NHG-kostengrens met investeringen in EBV steeg van € 307.400 naar € 328.600.

Lichte daling NHG-marktaandeel

Het NHG-marktaandeel wordt gedefinieerd als 'het aandeel van met NHG gefinancierde woningen in het totale aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen onder de kostengrens zonder EBV-investeringen'. In 2020 was dat aandeel 63% (83.000) (2019: 70%; 86.000). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2012 (87%; 87.000) en daalde sindsdien geleidelijk. Niettemin is het NHG-marktaandeel nog steeds hoog in vergelijking met de situatie bij het begin van de financiële crisis (2008: 45%; 33.000).

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL ONDER DE KOSTENGRENS



(1) Bronnen: Kadaster en NHG; (2) Bronnen: Openbare gegevens geldverstrekkers en IG&H

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.

Het marktaandeel van NHG in 2020 is in negatieve zin beïnvloed doordat jongeren in november en december hun aankoop hebben uitgesteld tot na 1 januari 2021 zodat zij geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen.

De sterk gestegen huizenprijzen en aflossingen hebben tot gevolg gehad, dat steeds meer woningaankopen gefinancierd worden met een lage LTV. Bij een lage LTV zijn zowel de kans op een restschuld bij verkoop als het hypotheekrentevoordeel kleiner waardoor er minder vaak gekozen wordt voor NHG. Daarnaast is de lage rente ook een oorzaak voor het lagere rentevoordeel voor de consument.

De hoogte van de borgtochtprovisie is in 2020 verlaagd van 0,9% naar 0,7% van de hypotheek.

Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een hypotheek met NHG met de maximale loan-to-value (LTV: de hoogte van de hypotheek in relatie tot de woningwaarde) was per eind 2020 0,47 (2019: 0,45) procentpunt. 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'. De daling van het rentevoordeel vanaf 2015 wordt onder andere veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheeklen 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 bijvoorbeeld bij life events zoals relatiebeëindiging, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en het overlijden van een partner. Voor veel geldnemers betekent dit meerwaarde.

Grootste deel garanties verstrekt voor woningaankoop

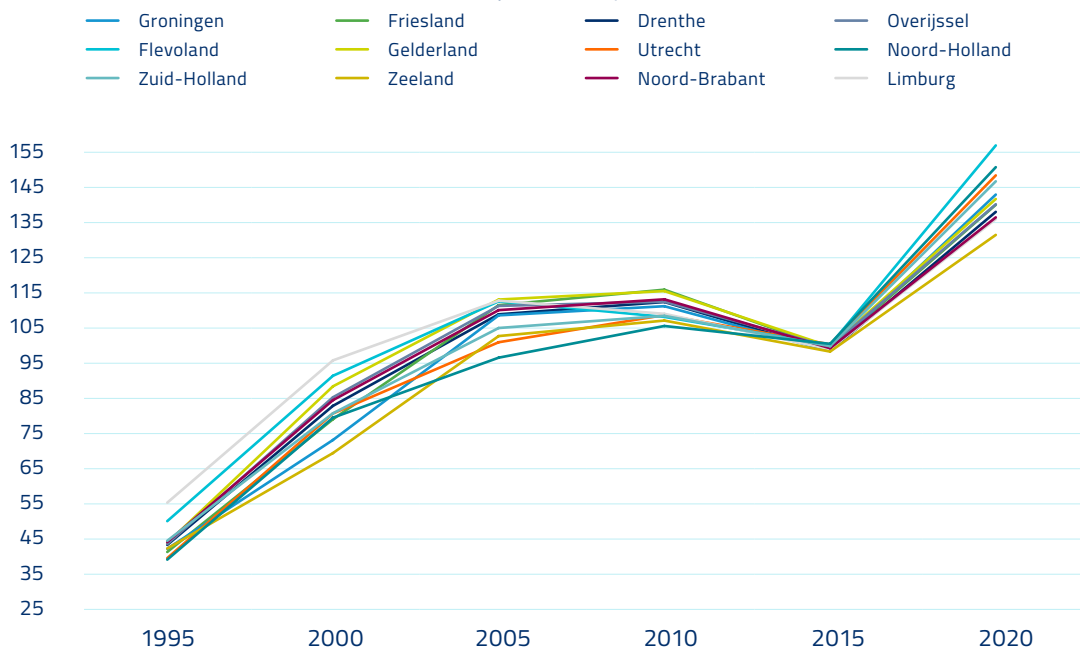
Net als in voorgaande jaren verstrekte NHG in 2020 het grootste deel van de garanties voor de aankoop van een woning. In 2020 zijn in totaal 87.285 nieuwe hypotheeklen met NHG voor de aankoop van een woning geregistreerd (2019: 88.940). Daarnaast zijn 44.736 overige garanties geregistreerd (2019: 31.505), 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 hypotheeklen met NHG in 2020 is € 25,3 miljard (2019: € 22,6 miljard).

Regionale verschillen nieuwe garanties

In 2020 was er net als in 2019 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)



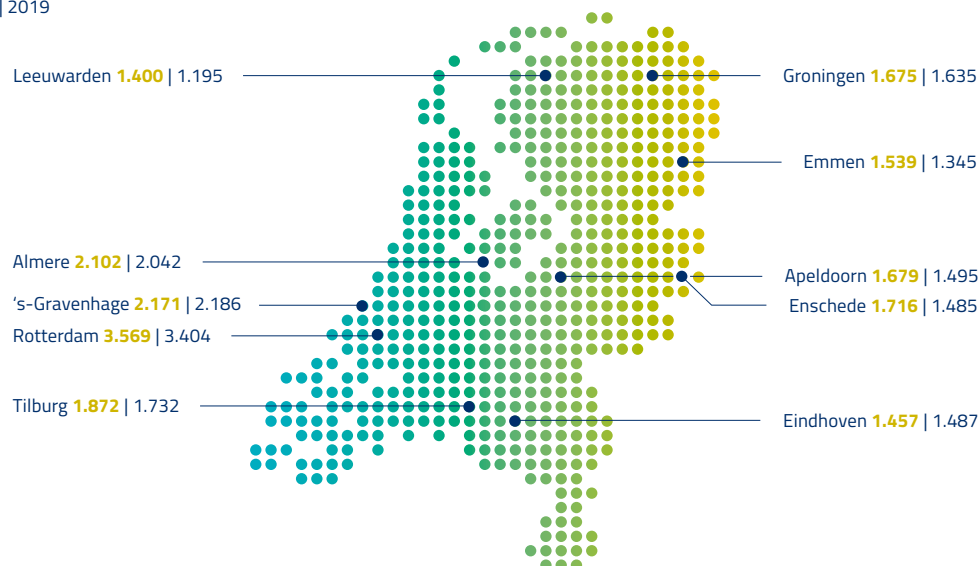
Bron CBS

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. Sinds de start van NHG in 1995 stegen de prijzen in Limburg met 168%, terwijl de toename in Amsterdam 462% bedroeg.

In 2020 was het aantal nieuwe garanties 11.576, ofwel bijna 10% hoger dan in 2019. Deze toename deed zich vooral voor in de grote gemeenten buiten de Randstad, zoals Apeldoorn (+12%), Emmen (+14%), Enschede (+16%) en Leeuwarden (+17%).

TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

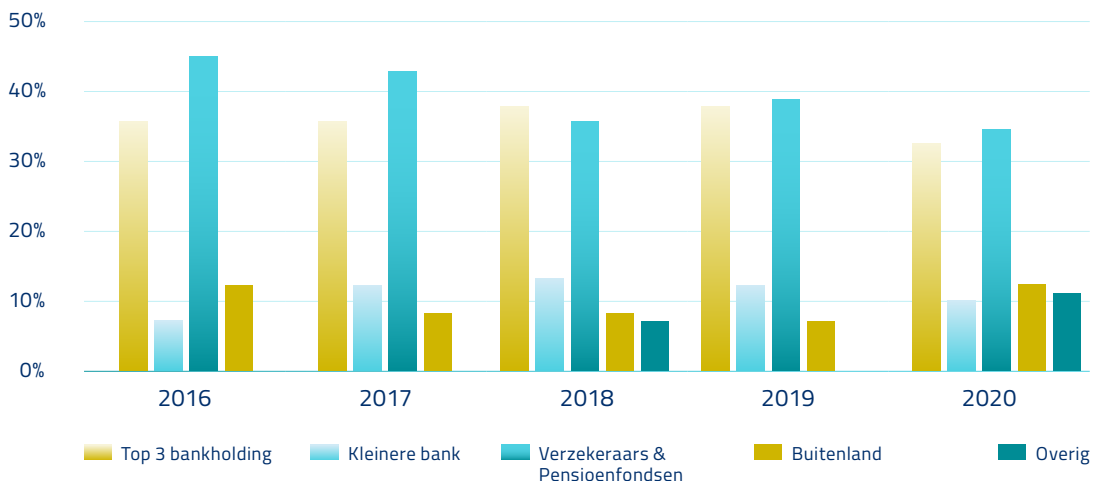
Cijfers 2020 | 2019



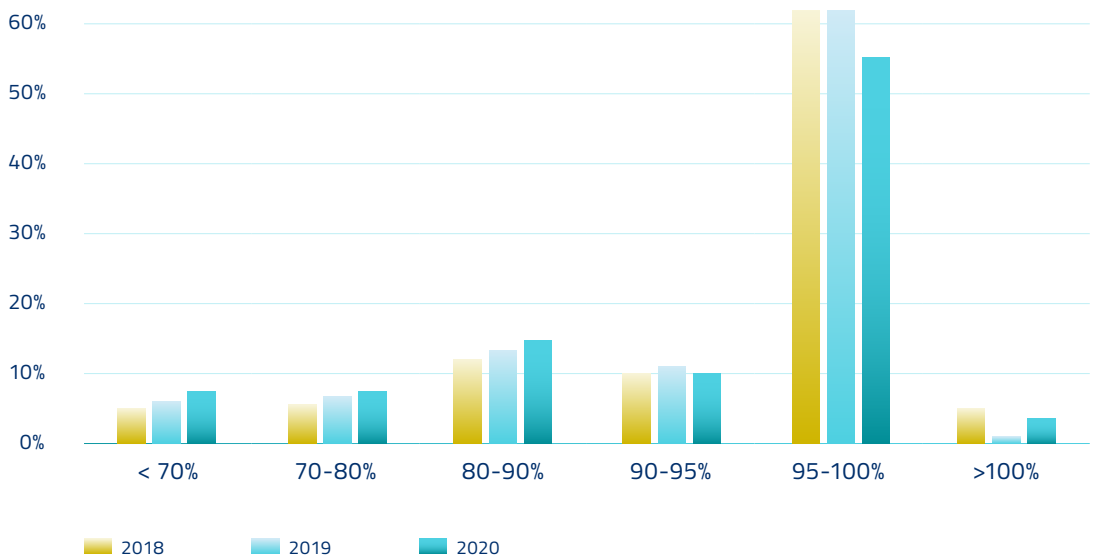
Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

Ongeveer 75% van alle hypotheek met NHG wordt verstrekt door 10 geldverstrekkers. Het aandeel van buitenlandse partijen en regiepartijen is toegenomen ten koste van het aandeel van de banken en verzekeraars.

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 2020 was de gemiddelde LTV voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 91% (2019: 92%). In 84% van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.

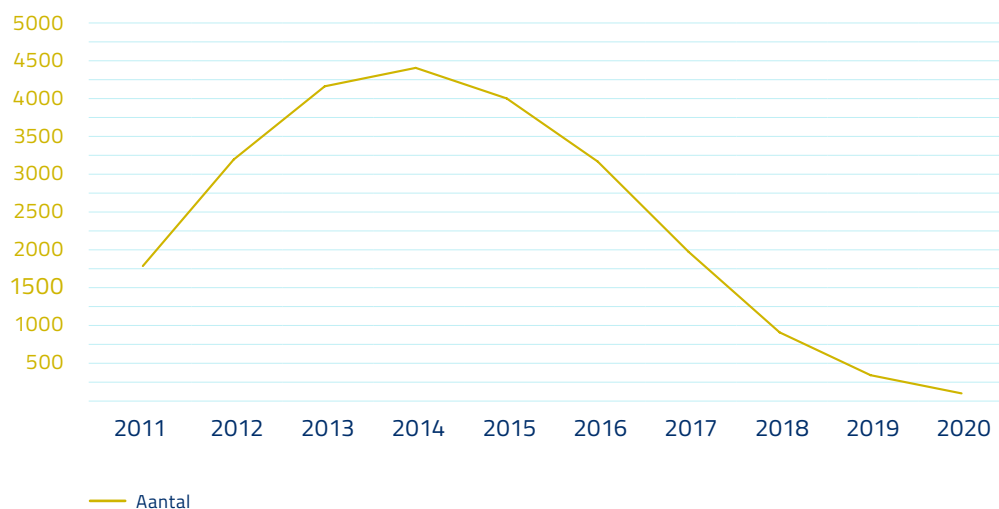
1.1.2 Beroep op het fonds

Forse daling van het aantal verliesdeclaraties en het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag

De daling van het aantal verliesdeclaraties heeft zich in 2020 voortgezet en ging in 2020 omlaag met

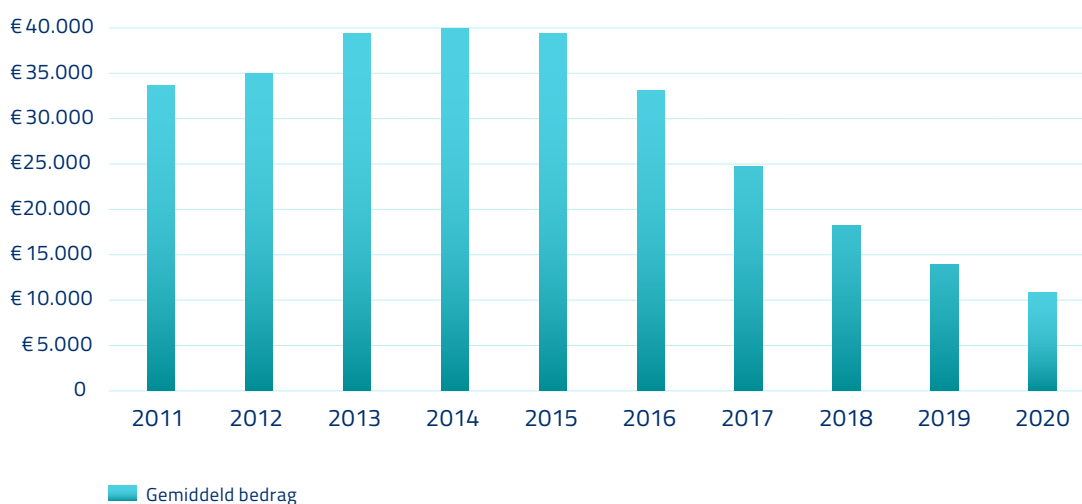
65% ten opzichte van 2019. NHG ontving in het verslagjaar in totaal 134 verliesdeclaraties (2019: 386). In 1 geval betrof dit zowel een verliesdeclaratie van de geldverstrekker als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening (2019: 2). Per saldo deden dus 133 huishoudens een beroep op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop van hun woning met verlies (2019: 384).

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de staat van baten en lasten 2020 is een bedrag van € 0,8 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2019: € 5,3 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2020-2025 (€ 7,7 miljoen). Dit hangt vooral samen met de nog gunstigere ontwikkeling van de woningmarkt dan voorzien. Vanwege 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 2020 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 11.443 (in 2019: € 14.756). Dit wordt getoond in de navolgende figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR





Van de 134 ontvangen verliesdeclaraties in 2020 honoreerde NHG er 123 ofwel 92% (2019: 362) geheel of gedeeltelijk. Vooral nog wees NHG 11 verliesdeclaraties af (2019: 24). 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.

Aandacht voor woningbehoud

In een overspannen woningmarkt, waar alleen maar sprake is van overwaarde, zou de indruk kunnen bestaan dat het niet zinvol is voor NHG om in te zetten op woningbehoud. Immers bij verkoop van de woning ontstaat vrijwel geen verlies. Niets is echter minder waar. Ook in deze tijd is verkoop van de woning niet altijd de beste keuze. Immers hoe groot is de kans dat de consumenten die hun woning moeten verkopen een nieuwe woning vinden voor een maandlast die lager of gelijk is aan hun huidige maandlast. Daarom blijft NHG zich onveranderd hard maken voor woningbehoud.

In 2020 heeft NHG bij relatiebeëindiging, samen met de geldverstrekker, 2.482 consumenten geholpen om zoals zij wilden in hun woning te blijven wonen. Dit door, conform de Voorwaarden en Normen, de lening voor het uitkoopbedrag tegen beheercriteria te verhogen. Hiernaast zijn 29 consumenten geholpen met woningbehoud door in hun specifieke consumentensituatie af te wijken van de Voorwaarden & Normen.

Ook in 2020 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. Een budgetcoach is 32 keer ingezet, een jobcoach 10 keer.

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

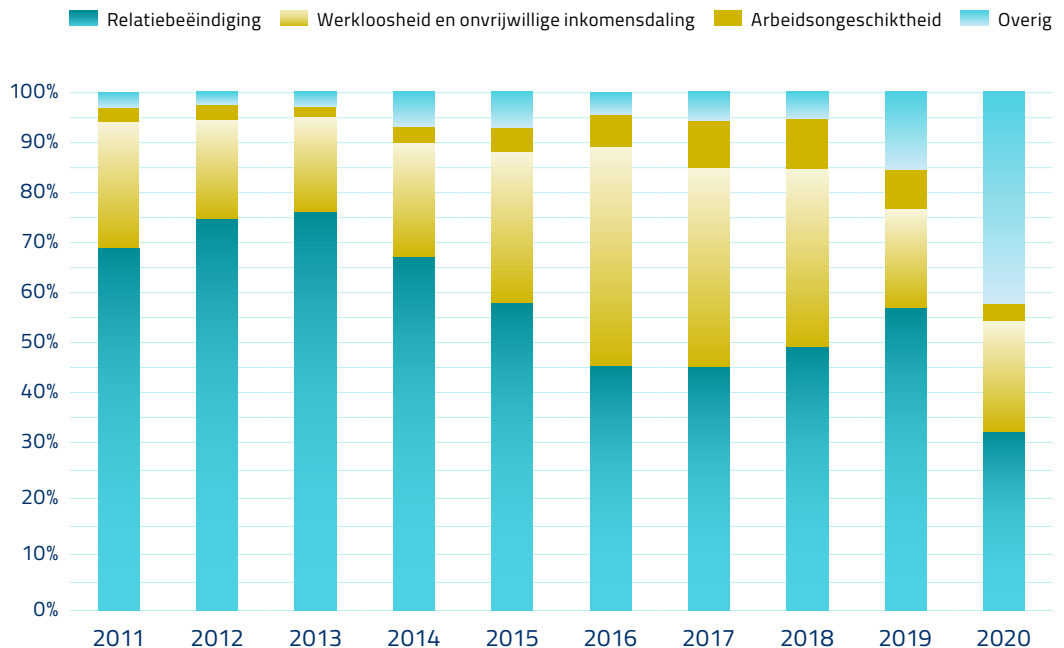
door NHG geborgd verliesbedrag en het daadwerkelijk uitgekeerde bedrag. Dit betekent dat hypotheek in Nederland worden verstrekt volgens de verantwoorde regels van NHG. Bovendien hebben geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid dat bij verlies wordt uitgekeerd. In 2020 was de netto payout-ratio 95% (2019: 92%).

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 hypotheek 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 hypotheek 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 2020 heeft NHG 71 huishoudens kunnen helpen door de vordering kwijt te schelden. Dit is 53% van de huishoudens waarvoor een verliesdeclaratie is ontvangen (2019: 59%). De huidige situatie vraagt om aandacht voor betaalproblemen en inzet op woningbehoud in tegenstelling tot de vorige crisis waarin is ingezet op het beperken van de restschuld na verkoop van de woning. Nadere toelichting op de getroffen maatregelen is beschreven op pagina 18.

ORZAKEN VERLIES PROCENTUEEL PER JAAR



Het aandeel overig is procentueel hoog in 2020, dit houdt verband met het zeer lage aantal verlies-declaraties waardoor deze categorie een hoger percentage krijgt in het geheel. De categorie overig betreft onder andere overlijden van de consument, faillissement, detentie en verkoop met verlies op initiatief van de consument.

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:

1.
 - Het samenwonen (ook bij huwelijk) is beëindigd vanwege het verbreken van de relatie (en de hypotheek is aan de consument en de voormalige partner verstrekt).
 - Niet-verwijtbare werkloosheid.
 - Arbeidsongeschiktheid.
 - Overlijden van de partner.

2. 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 2020 heeft NHG 38 bezwaarschriften ontvangen in verband met afwijzing van kwijtschelding. Hiervan zijn 23 bezwaarschriften gegrond verklaard, meestal doordat incomplete dossiers na indiening van het bezwaarschrift alsnog zijn gecompliceerd. NHG verklaarde de overige 15 bezwaarschriften ongegrond.

Rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling

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. Bij geschillen over beslissingen van NHG genomen vanaf 1 maart 2015 is de civiele rechter bevoegd.

In 2020 liepen 2 civiele procedures over de kwijtscheldingsregeling van NHG. In 1 zaak (hoger beroep) heeft NHG haar beslissing gewijzigd. Daarna is de rechtszaak ingetrokken. In 1 zaak is vonnis gewezen. NHG is in dit vonnis in het gelijk gesteld.

In 2020 heeft 1 geldnemer verzet ingesteld tegen een uitspraak uit 2019 van de bestuursrechter. De bestuursrechter heeft het verzet van de geldnemer in 2020 ongegrond verklaard.

Bij afsluiting van het boekjaar liepen geen rechtszaken meer over de kwijtscheldingsregeling.

Ontvangen klachten

In 2020 heeft NHG 19 klachten ontvangen (2019: 12). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Beroep op hardheidsclausule

Op basis van de hardheidsclausule kan NHG besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aanschaf van een woning. In 2020 is de hardheidsclausule bij 5 aanvragers toegepast (2019: 8).

Verkoopwijze bij aanspraken

Om de verliezen voor het fonds te beperken, stuurt NHG zo veel mogelijk op onderhandse verkoop. In 2020 was in 74% (2019: 73%) van de gedwongen verkopen sprake van onderhandse verkoop.

In de resterende 26% van de gevallen ging het om een executoriale verkoop (2019: 27%). Het aantal executoriale verkopen kwam in 2020 uit op 35 (2019: 104).

Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht

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 2020 zijn geen woningen op de veiling aangekocht (2019: 6). Er werden 3 op de veiling verworven woningen verkocht (2019: 5). Met deze verkopen heeft NHG – rekening houdend met bijkomende aankoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten – een positief resultaat geboekt van € 20 duizend (2019: € 76 duizend). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog 5 woningen in eigendom (2019: 8).

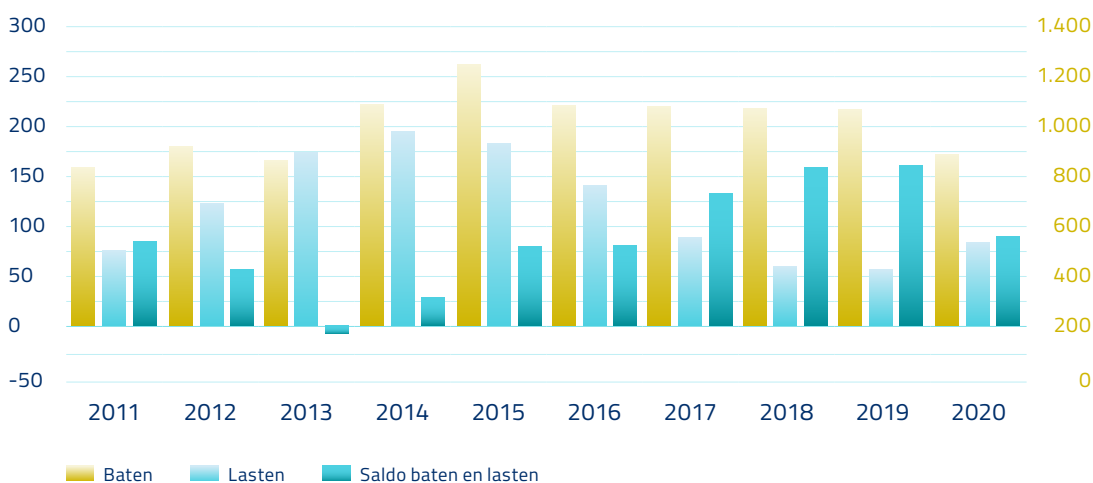
Vanwege de uitoefening van ons regresrecht ontving NHG in 2020 in totaal € 7,2 miljoen van verlies-declaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2019: € 7,7 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen waarop de regresinkomsten betrekking hebben zijn deze inkomsten beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. 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 Ontwikkelingen van het fonds

Toename garantievermogen: solide basis voor toekomst

In 2020 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.530 miljoen (2019: € 1.437 miljoen). Dit laat zich verklaren doordat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2020 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 162 miljoen (2019: € 206 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 0,8 miljoen (2019: € 5,3 miljoen).

BATEN EN LASTEN NHG 2011-2020 (IN € MILJOEN)



Dit resultaat is hoger dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2020-2025. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot € 1.516 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. Daarnaast is NHG door de huidige hoogte van het garantievermogen ook in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote aantallen verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014, waarin € 182 miljoen werd uitgekeerd, gedaald naar € 0,8 miljoen in 2020. Dit wordt veroorzaakt door de alsmaar stijgende huizenprijzen.

De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 235 miljoen en daalde in 2020 naar € 162 miljoen in lijn met de verlaging van de borgtochtprovisie en het NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

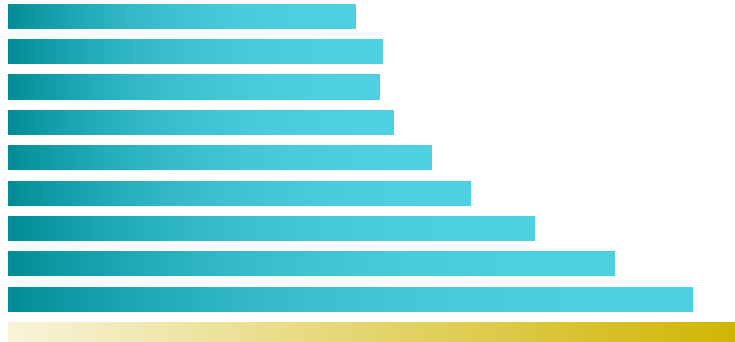
Vanaf 1 januari 2015 draagt NHG een achtervangvergoeding af aan het Rijk. Deze is gestegen van € 27 miljoen in 2015 naar € 64 miljoen in 2020. De stijging is een gevolg van de verhoging in 2020 van de afdracht van 0,15% naar 0,3% van de hypotheek.

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelaasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bij oprichting per brief bevestigd dat NHG niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Deze afspraak is zonder opgaaf van redenen per 1 januari 2019 opgezegd. NHG bestrijdt de opzegging van deze afspraak op grond van de geldende rechtspraak. NHG is principieel van mening niet belastingplichtig te zijn, heeft een eigen onderzoek laten uitvoeren en heeft daarmee onderbouwd dat het pleitbaar is 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. NHG is met de Belastingdienst in gesprek over dit onderwerp. Op dit moment liggen de standpunten nog ver uit elkaar en zijn we in gesprek om deze discussie te beslechten. Over de uitkomst van die gesprekken en de omvang van de mogelijke belastingplicht kan nog geen inschatting worden gemaakt.

Verbetering kapitaalratio

De kapitaalratio steeg in 2020 naar 0,78% (2019: 0,73%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen (2020: € 1,5 miljard) en het gegarandeerd vermogen van hypotheeklenkers met NHG. Het garantievermogen van NHG is de laatste jaren gestegen door de combinatie van stijgende huizenprijzen en sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2015: van € 98 miljoen in 2016 tot € 0,8 miljoen in 2020.

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

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		€ 1.265 mln	0,62
2019		€ 1.437 mln	0,73
2020		€ 1.530 mln	0,78

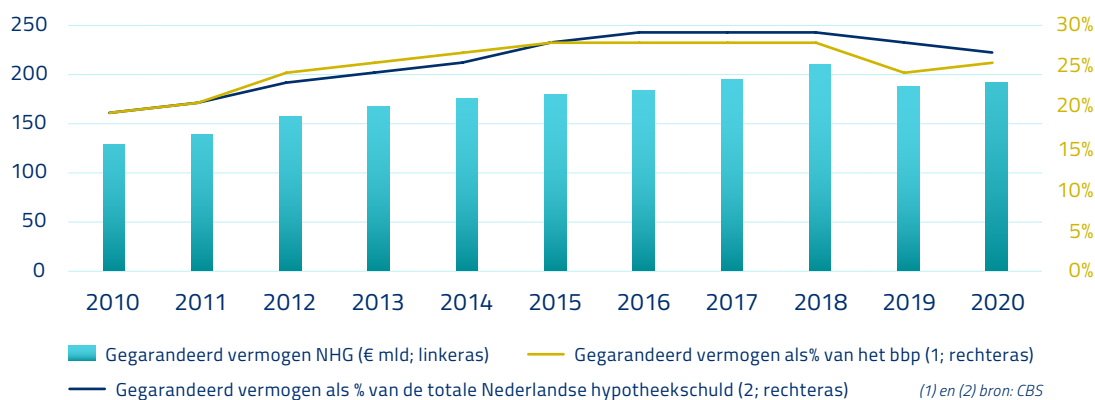
Gegarandeerd vermogen

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. In de cijfers van 2019 is deze correctie doorgevoerd ten behoeve van het jaarverslag. In 2020 is in overleg met de desbetreffende geldverstrekkers een groot deel van de nog af te melden garanties verwerkt in de administratie van NHG. Daarnaast is begin 2021 opnieuw een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster. Hieruit blijkt dat nog circa 80.000 garanties dienen te worden afgemeld binnen de administratie van NHG, waarvan ongeveer de helft betrekking heeft op in 2020 afgeloste hypotheeklen. De 80.000 nog af te melden garanties zijn in de cijfers van 2020 gecorrigeerd, waardoor het gegarandeerd vermogen met € 8 miljard is afgenomen naar € 197 miljard.

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 (ultimo 2020: € 197 miljard) 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 hypotheeklen 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, 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 2020 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 6,2 miljard (2019: € 5,6 miljard).

Marktwaaarde beleggingsportefeuille

De marktwaaarde van de beleggingsportefeuille van NHG bedroeg eind 2020 € 1,6 miljard (2019: € 1,4 miljard). In 2020 realiseerde NHG een beleggingsresultaat van € 8,1 miljoen (2019: € 11,6 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 2020 bedroeg het rendement op basis van de marktwaaarde 1,9% (2019: 2,3%). In het risicomodel van Ortec Finance voor vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd in 2020 een rendement op basis van een marktwaaarde van -0,4% verondersteld.

Covered bonds en securitisatie: letters of comfort

Met een letter of comfort verklaart NHG aan de geldverstrekkers dat de desbetreffende hypotheek daadwerkelijk zijn geregistreerd als hypotheek met NHG. In 2020 heeft NHG 9 letters of comfort verstrekt (2019: 9). Deze hadden betrekking op 146.174 hypotheek met NHG (2019: 39.499). Hiermee was een bedrag gemoeid van € 26,6 miljard (2019: € 6,8 miljard).

1.2 SAMEN MET DE MARKT, VOOR VERANTWOORDE WOONFINANCIERING

1.2.1 Prioriteiten 2020 en een doorkijk naar 2021

In 2020 hebben we als strategisch doel het volgende geformuleerd.

NHG draagt bij aan verantwoorde woonfinanciering voor consumenten, door samen met de markt:

- meer consumenten toegang te bieden tot verantwoorde woonfinanciering.
- processen voor consumenten te verbeteren.
- consumenten te helpen met woningbehoud en vangnet.

NHG werkt als compacte organisatie in de volle breedte aan deze tactische en strategische doelen. Iedereen draagt bij, in alle teams en afdelingen. En vanuit onze randvoorwaarden, dat we samen een datavaardige en geweldige organisatie willen zijn om in en mee te werken.

Samen met de markt

- bieden wij meer consumenten toegang tot verantwoorde woonfinanciering;
- verbeteren wij processen voor consumenten;
- helpen wij consumenten duurzaam en betaalbaar te (blijven) wonen.

8 NPS 66	8 NPS 23	8,2 PMA 83%	1409%
Klanttevredenheid	Ketenpartner- tevredenheid	Medewerker- tevredenheid	Solvabiliteit

Hieronder wordt per strategisch doel het resultaat in 2020 weergegeven.

Klanttevredenheid

Het klantonderzoek 2020 is van start gegaan. Uitgangspunt is een doorlopend inzicht in wat consumenten van onze dienstverlening en het product vinden. Dit doen we door consumenten relatief dicht op hun ervaring met NHG een gericht klanttevredenheidsonderzoek te sturen. De score was 8, wat gelijk is aan onze ambitie.

Ketenpartnertevredenheid

Periodiek wordt onderzoek gedaan bij de ketenpartners van NHG. Uitgangspunt is het periodiek willen monitoren van de tevredenheid en het verkrijgen van voldoende handvatten om onze dienstverlening gericht te verbeteren. De score was 8, gelijk aan onze ambitie.

Medewerkerstevredenheid

De score vanuit de Great Place to Work-enquête was 8,2, dit overtreft onze ambitie van 8. De belangrijke aandachtspunten zijn besproken met de medewerkers.

Solvabiliteit

De solvabiliteit bij een zekerheidsniveau van 99% (1.409%) overtreft het doel (160%) ruimschoots. De solvabiliteit is het aanwezige eigen vermogen als percentage van het vereiste vermogen (zie ook de begrippenlijst in de bijlagen).

Strategische doelen

In 2020 hebben we multidisciplinaire teams ingericht die zich bezig hebben gehouden met het realiseren van de strategische doelen. Onderstaand volgt een opsomming van de belangrijkste onderwerpen.

Meer consumenten toegang bieden tot verantwoorde woonfinanciering

NHG zet zich in voor groepen die tegen onnodige drempels aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek. We onderzoeken daarbij nieuwe en zorgvuldiger manieren om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen. De coronacrisis zorgde in 2020 voor nog meer aandacht voor het behoud van toegang.

Introductie Arbeidsmarktscan voor flexwerkers

Met de introductie van de Arbeidsmarktscan per 1 januari 2020 is het voor flexwerkers mogelijk om op basis van hun kansen op de arbeidsmarkt eerder een verantwoorde en betaalbare hypotheek te krijgen. Dit sluit aan bij een toekomstgerichte manier van beoordelen. Bij de Gouden Lotus-verkiezingen kozen hypotheekadviseurs de Arbeidsmarktscan tot meest innovatieve dienst voor de consument. In 2020 ontvingen we 94 meldingen van hypotheek met NHG gesloten met een Arbeidsmarktscan.

Behoud van toegang voor zelfstandig ondernemers

Samen met de markt voegden we in april 2020 verdiepende vragen toe aan de aanvraag van een Inkomensverklaring ondernemer. Daarnaast mogen beoordelaars vanaf 1 augustus 2020 een tijdelijke omzetsdaling door de coronacrisis, onder voorwaarden, buiten beschouwing laten bij de financieringsaanvraag. Zo maken we maatwerk mogelijk en houden we de toegang tot een verantwoorde hypotheek voor ondernemers zoveel mogelijk open. In 2020 ontvingen we 7.900 meldingen van hypotheek met NHG van ondernemers.

Verbetering Werkgeversverklaring (WGV)

Samen met geldverstrekkers voerden we in 2020 een aantal verbeteringen door, waardoor consumenten sneller duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden van woningfinanciering.

Nieuwe propositie: Tijdelijk Tekort regeling voor senioren

In 2020 ontwikkelden we met de Tijdelijk Tekort regeling meer toegang voor senioren. Een tijdelijk financieringstekort bij 2 aanvragers, dat veroorzaakt wordt door een verschil in AOW-leeftijd, lossen we op met de werkelijke lastentoets.

In 2021 kijken we naar aanpassing van de toetskaders van de verschillende instrumenten voor de inkomensbepaling. We willen voorkomen dat bepaalde groepen op voorhand onnodig zware belemmeringen of zelfs uitsluiting van toegang tot een hypotheek ervaren door de gevolgen van de coronacrisis. We onderzoeken samen met de markt de problematiek rond duurhuur om met name starters meer toegang te bieden. Ook kijken we goed naar het beleid voor erfpacht- en koop/leenconstructies, vanuit het belang

van de consument. Verder versterken en verbeteren we het gebruik van de bestaande regelingen voor senioren, flexwerkers en uitzendkrachten.

Verduurzaming

Vergroening van de Nederlandse woningmarkt staat bij NHG hoog op de agenda. In 2020 droegen verschillende initiatieven bij aan de stijging van het percentage van nieuwe hypotheeklen met NHG, waarbij de consument verduurzaming meefinanciert. Het jaar stond in het teken van hypotheekadviseurs activeren om verduurzaming mee te nemen in het adviesgesprek. De awareness-campagne uit 2019 'Samen kleuren we elke hypotheek groen' is 2 keer herhaald. Ook zijn handige tools ontwikkeld om adviseurs te faciliteren bij het adviesgesprek. De financiering van verduurzaming met NHG werd in 2019 opgenomen in de opleiding 'Erkend adviseur duurzaam wonen' (opleidingsinstituut Dukers & Baelemans). Afgelopen jaar vergrootten we ons bereik onder adviseurs door ook verdiepende informatie over verduurzaming aan te bieden via andere opleiders en online kennissessies. Daarnaast zorgden alle marktinitiatieven samen voor een groei in de verduurzamingscijfers. Deze stijgende lijn wil NHG graag samen met de markt voortzetten.

De cijfers over 2020 zijn bemoedigend en tonen aan dat de adviseur verduurzaming in toenemende mate bespreekt tijdens het adviesgesprek. In ons continue klantonderzoek gaf 42 procent van de klanten in het eerste kwartaal aan dat de adviseur verduurzaming heeft besproken. In het laatste kwartaal steeg dit naar 58 procent. We zien een toename in het aantal hypotheeklen met verduurzamingselement: van de totale nieuwe NHG-instroom (132.000 hypotheeklen) was bij 21.400 hypotheeklen (16,2%) eind 2020 verduurzaming meegefinancierd. Eind 2019 bedroeg dit percentage 10,4% van in totaal 120.400 nieuwe hypotheeklen. In 2018 was dit nog slechts 5,8%. De toename in de verduurzamingscijfers zien we bij zowel bestaande als nieuwe klanten.

Voor de hypothecaire financiering van verduurzaming kan de consument uit 2 regelingen kiezen: het Energiebespaarbudget (EBB) en de Energiebesparende voorzieningen (EBV). Consumenten kunnen gebruikmaken van EBV als ze bij het aangaan van de hypotheek precies weten welke verduurzamingmaatregelen ze gaan treffen en een verbouwingsspecificatie kunnen overleggen. Van het EBB kunnen ze gebruikmaken als ze wel willen verduurzamen, maar de benodigde maatregelen nog niet weten. Bij het afsluiten van de hypotheek bepaalt de consument samen met de adviseur hoeveel geld hij meeneemt in de hypotheekaanvraag. Dit bedrag houdt de geldverstrekker in depot totdat de consument dit aanwendt voor energiebesparende maatregelen. In de cijfers over 2020 valt op dat de consument bij afsluiting van de hypotheek steeds vaker gebruikmaakt van het EBB. Eind 2019 bedroeg het aantal hypotheeklen met EBB 1.200. In 2020 nam dit aantal toe tot 4.600, een stijging van 283%. Ook in gebruik van EBV is een toename te zien: van 11.200 hypotheeklen met NHG met EBV eind 2019 naar 16.800 in 2020, een stijging van 50%.

Ook in 2021 blijft NHG zich inzetten om de eigen woning te verduurzamen. Dit doen we enerzijds door partijen in de keten (consument, adviseur, geldverstrekker) te stimuleren en te activeren. Anderzijds door samen met de markt de financiering van woningverduurzaming voor de consument aantrekkelijker en laagdrempeliger te maken. Een indicator hiervoor kan zijn het energielabel voor en na verduurzaming. In 2020 ondertekende NHG het 'Convenant Verduurzaming in de Koopketen'. Hierin staan concrete acties benoemd voor 2021 en verder. Extra maatregelen zijn hard nodig om de afspraken uit het klimaatakkoord (juli 2018) na te komen. Deze ambitie is niet veranderd door de corona-ontwikkelingen. Verduurzaming is belangrijk om voor iedereen – nu en in de toekomst – een goed leefklimaat te garanderen. Het verdient continue aandacht en concrete actie van alle ketenpartners betrokken bij woonfinanciering.

Processen voor consumenten verbeteren

In 2020 richtten we ons op de vereenvoudiging van het hypotheekproces in samenwerking met geldverstrekkers. Ons doel is consumenten sneller en beter te helpen door digitalisering van de Klantreis en het gebruik van brondata.

Onder de noemer 'Digitalisering Klantreis Beheer' geven we in samenwerking met ketenpartners de digitale dienstverlening concreet vorm. Het digitaal uitwisselen van risico-, proces- en productdata is het belangrijkste thema. In 2020 is de technische infrastructuur van NHG gereed gemaakt voor de digitalisering van beheerprocessen met ketenpartners. We investeerden in een integratieplatform en ontwikkelden services voor het melden, beheren en afmelden van hypotheek met NHG. Ook legden we de focus op het motiveren van ketenpartners om, voor het einde van 2020, een impactanalyse en planning af te geven voor de digitalisering Klantreis in beheer. Aan ketenpartners die nog geen toezegging gaven, verstuurd we in november een brief. Hierin verzochten we motiverend doch dringend om voor het einde van het jaar een implementatieplanning aan te leveren. Van 60% van de ketenpartners ontvingen we deze ook. Met de overige partijen blijven we in gesprek omdat de tijdige, juiste en volledige aanlevering van data conform de Voorwaarden en Normen belangrijk is.

Ook het stimuleren van de inzet van brondata had onze volle aandacht. Brondata vermindert de kans op fouten en onjuiste data en zorgt bovendien voor gemak. We namen deel aan meerdere pilots met geldverstrekkers waarbij brondata werd ingezet. Daarnaast nemen we deel in verschillende project- en werkgroepen rondom brondata. Met de opgedane kennis in 2020 staan we de inzet van brondata vanaf medio 2021 toe in onze Voorwaarden & Normen.

Per 1 januari 2021 is de Inkomensbepaling Pensioen opgenomen in de Voorwaarden & Normen. Daarmee komt de rekentool marktbreed beschikbaar. We nemen deel in de groep rekenregels van de Inkomensbepaling Loondienst. Samen met ketenpartners evalueren we doorlopend de huidige rekenregels op nieuwe praktijkdossiers. Indien nodig verbeteren we de rekenregels samen met de deelnemende ketenpartners.

Ten slotte zijn we in 2020 begonnen met een verkenning van de mogelijkheden rondom PSD2 door gesprekken te voeren met marktpartijen en ketenpartners. PSD2 kan een middel zijn om meer verantwoorde woningfinanciering mogelijk te maken. Hierdoor kunnen we meer naar de individuele situatie van een consument kijken. In 2021 beslissen we of we hieraan in pilotvorm een eerste vervolg kunnen geven. We nemen dan het gebruik van PSD2 zowel in de acceptatiefase (bijvoorbeeld woningaankoop) als in de beheerfase (bijvoorbeeld beoordeling woningbehoud) onder de loep.

Consumenten helpen met woningbehoud en vangnet










Wij vinden dat consumenten ook bij veranderde financiële en/of economische omstandigheden de mogelijkheid moeten krijgen om hun woning te behouden. Soms omdat dit de wens van de consument is. Soms omdat mogelijke woonalternatieven na verkoop – zoals huur – de consument niet altijd een beter (financieel) perspectief bieden. Natuurlijk alleen wanneer deze situatie verantwoord is voor de consument.

Wanneer consumenten moeite krijgen om hun vaste lasten te voldoen, kan dit leiden tot een problematische schuldsituatie. Dit heeft gevolgen voor de consument, de schuldeiser en voor de maatschappij. Te denken valt aan vermindering van sociale participatie en verslechtering van gezondheid. Aan de kostenkant staan de kosten van schuldhulpverlening, verminderde arbeidsproductiviteit en bijvoorbeeld uitkeringen. Voor de consument geeft het streven naar woningbehoud echter rust, stabiliteit en meer zekerheid. Zowel financieel als sociaal.

In 2020 hebben we ons daarom in het bijzonder ingezet voor klanten die als gevolg van de coronacrisis in betalingsproblemen kwamen. Zo pasten we de Woonlastenfaciliteit (WLF) tijdelijk aan – iets waarvan de markt veelvuldig gebruik heeft gemaakt. De WLF is een regeling voor klanten om een moeilijke periode te overbruggen en de woning te behouden. Als de geldverstrekker een betaalpauze aanbiedt aan de klant, kan NHG hiervoor aanvullend borg staan. Van 15 maart tot 1 oktober 2020 hoefde bij toepassing van de WLF geen toetsing plaats te vinden van de draagkracht van de klant. Op deze manier was de WLF succesvol in te zetten voor klanten die als gevolg van de coronacrisis in betalingsproblemen kwamen of dreigden te komen. Geldverstrekkers konden maximaal 6 maanden gebruikmaken van de versoepelde regels.

NHG ZET IN OP MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD









MEDEWERKERS

- 
 - Verbindende activiteiten geïntensiveerd.
- 
 - Thuiswerk volledig gefaciliteerd.
- 
 - Tevredenheid verhoogd.
 - Resultaten worden verder geëvalueerd.
- 
 - Beoordelingssystematiek herzien.
 - Doorgaande dialoog bevordert groei en ontwikkeling.
- 
 - Blijvende inzet op lerende organisatie.

BELEGGINGEN

- 
 - ESG beleid geïmplementeerd.
 - Sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen bij beleggingsbeslissing.
 - Groene beleggingen op basis van SFDR.
 - UN PRI door de vermogensbeheerders ondertekend.
- 
 - 2021:
 - Beleggingen monitoren op CO2 footprint.
 - Doelen bepalen voor verkleinen CO2 footprint.



DUURZAAMHEID

- 
 - Aansluiting 'Convenant Verduurzaming in de Koopketen'.
- 
 - Focus op Duurzaamheid met een dedicated team.
- 
 - Intensivering samenwerking met ketenpartners.
- 
 - Verduurzaming van de NHG portefeuille.

OFFICEMANAGEMENT

- 
 - Optimalisering huisvesting. Stimuleren openbaar vervoer.
- 
 - Keuze voor duurzame attenties.
 - Beter scheiden afval.
 - Kritische keuze leveranciers.

ANALYSE EN RAPPORTAGE

- 
 - Eerste aanzet naar maatschappelijk jaarverslag.



Bijna 7.700 klanten die tijdens de coronacrisis betalingsproblemen ervaarden, konden een aanvullende borg van NHG krijgen. Hiermee waren zij geholpen. De verwachting is dat de groep met financiële zorgen over de hypotheek in de nabije toekomst groter wordt. De eerste aandacht gaat daarom ook in 2021 uit naar klanten die door een tijdelijke inkomensachteruitgang, bijvoorbeeld werkloosheid, de hypotheek niet meer kunnen betalen. NHG zet zich samen met geldverstrekkers in om rust en financiële stabiliteit te creëren voor deze consumenten. De verwachting is dat de eerste pilot in het eerste kwartaal van 2021 start.

NHG-organisatie in 2020

Om alle strategieën en doelen te realiseren, maken alle NHG-medewerkers het verschil, vaak in samenwerking met ketenpartners. We werken bij NHG agile en voeren continu dialoog over bijdragen en ontwikkeling waardoor we leren en verbeteren. We zijn transparant en staan allemaal in onze kracht.

Begroting

NHG is een compacte organisatie en dat willen we ook blijven. Daarom maken we keuzes waaraan we focus en prioriteit geven en waarin we de meeste waarde kunnen toevoegen. Met circa 90 medewerkers (inclusief externen) zorgen we samen voor klanttevredenheid en een excellente dienstverlening. In 2020 bedroeg het saldo uit exploitatie € 15,3 miljoen (2019: € 16,6 miljoen). De begroting voor 2020 bedroeg € 16,9 miljoen. Het lagere saldo wordt met name verklaard door lagere kosten vanwege het thuiswerken, minder bijeenkomsten, lagere personele vergoedingen mede als gevolg van de coronapandemie.

Samen maken we het verschil bij de realisatie van onze ambities

Alle teams hanteren de NHG-strategie en -doelen als vertrekpunt. Ze maken een vertaling naar hun bijdragen aan veranderingen en reguliere werkzaamheden. We doen dit steeds meer kortcyclisch en teamoverstijgend door per kwartaal gezamenlijk terug te blikken, te verbeteren, successen te vieren en te prioriteren. Ook werken we steeds meer agile om in ons dagelijks werk meer focus aan te brengen om de ambitie en doelen samen te realiseren.

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 2020 actief samen op de volgende 3 gebieden:

1. Blijvend (samen)werken aan een inspirerende en prettige werkomgeving. Vanwege corona was dit voor ons allemaal een extra grote uitdaging. Bijna iedereen werkte vanaf 16 maart 2020 vrijwel continu thuis. We zorgden er gedurende deze periode voor dat alle medewerkers de juiste faciliteiten hadden hiervoor. Daarnaast besteedden we veel aandacht aan formele en informele manieren van samenwerken en samenzijn op afstand. We zijn er vanwege deze bijzondere omstandigheden nog trotser op dat onze mensen NHG voor het tweede jaar op rij certificeerden als Great Place to Work! Zo voelen nieuwe medewerkers zich snel thuis bij NHG, ervaren medewerkers dat ze veel verantwoordelijkheid krijgen en voelen ze zich eerlijk behandeld, ongeacht hun afkomst, geslacht en seksuele geaardheid.
2. Verankering van onze cultuur en (agile) werkwijze. De cultuur en werkwijze binnen NHG verankeren wij door gerichte aandacht, interventies en trainingen. Een mooi voorbeeld zijn onze nieuwe kernwaarden: verbindend, verantwoord en vernieuwend. Dit is een resultaat van een gezamenlijke aanpak met, van en door onze medewerkers. We werken dagelijks samen om deze kernwaarden te vertalen naar onze dienstverlening en wijze van samenwerken. Qua structuur zijn we gaan werken met een kleiner managementteam om vanuit leiderschap nog meer richting te geven, te inspireren en te coachen. Hiermee zetten we medewerkers in hun kracht. Parallel zetten we wederom grote stappen om de agile manier van werken verder te brengen. Hierdoor sluiten we nog beter aan op de kortcyclische en multidisciplinaire manier van werken binnen NHG en met onze ketenpartners.
3. Een geweldige organisatie om in en mee te werken! Daarbij is het niet alleen van belang de juiste mensen voor NHG te werven en te behouden. We ondersteunen ook iedereen bij de professionele groei en ontwikkeling. We geven meer ruimte voor eigenaarschap 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 zijn we in 2020 gestart met een nieuwe vorm van performance management en belonen. We verbeteren hiermee onze ingezette continue dialoog over bijdrage en ontwikkeling, met en tussen alle medewerkers. Zo kunnen we leren, elkaar versterken en dus nog meer bijdragen aan de markt en consumenten.

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 8,2 op een schaal van 10 (2019: 8,0, 2018: 7,6, 2017: 7,4). Met het oog op de impact van corona en 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 werkten op dit punt het afgelopen jaar intensief samen, waardoor het opleidingsbudget goed is benut. In het verlengde daarvan is in 2020 NHG-breed gewerkt aan de agile-way-of-working. In 2020 waren de opleidingskosten voor medewerkers € 185.000 (2019: € 176.000). Dit is 4% van de totale loonsom (2019: 4%).
- De personele organisatie bestond op 31 december 2020 uit 77 medewerkers (71,2 fte). Aan het eind van 2019 waren het 74 medewerkers (68,6 fte). NHG werkt als compacte organisatie met vaste medewerkers en een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten.

- In 2020 traden 8 medewerkers in dienst (2019: 16) en 5 medewerkers verlieten de organisatie (2019: 13). De gemiddelde leeftijd bedroeg 44 jaar (2019: 44); het gemiddeld aantal dienstjaren bedroeg 5,1 jaar (2019: 5,3).
- Het ziekteverzuim daalde van 4,6 procent in 2019 naar 3,7 procent in 2020. Het verzuim werd 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. We werken aan een verdere verbetering via continue (management)aandacht en een nauwe samenwerking met onze arbodienst.

Constructieve bijdrage ondernemingsraad

Toen we begin 2020 terugblikten op 2019 stelden we vast dat het een bewogen jaar was geweest voor de OR en NHG. Nu we in 2021 zijn aanbeland en het moment van reflectie op 2020 is aangebroken, blijkt alles relatief. 2020 was op allerlei gebieden een uitdagend jaar. De ingezette transitie in 2019 kreeg in 2020 verder vorm. Het werken in waarestromen en expertteams gecombineerd met een andere managementstructuur had impact op iedereen. Bovenal had iedereen te maken met de impact van corona op de wijze waarop we binnen NHG met elkaar samenwerken.

De OR heeft continu in de gesprekken met de bestuurder een vinger aan de pols gehouden bij het verder ontwikkelen van de agile werkwijze, het werken in waarestromen en expertteams, het loslaten van de beoordelingssystematiek en de gewijzigde managementstructuur. Centraal stond de impact en snelheid van deze veranderingen voor de medewerkers van NHG.

De OR is blij om te constateren dat het bestuur invulling gaf aan haar verzoek om eerder bij wijzigingstrajecten betrokken te zijn. Om meer waarde toe te kunnen voegen in de dialoog met de bestuurder volgde de OR in 2020 een cursus. De bestuurder heeft conform de WOR 4 instemmingsverzoeken bij de OR ingediend. De OR heeft van haar initiatiefrecht gebruikgemaakt en diende 1 initiatiefvoorstel in.

1.2.2 Risicomanagement

NHG heeft voortdurend aandacht voor risicomanagement, waaronder we verstaan: het systematisch inventariseren van en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Goed risicomanagement is voor NHG van essentieel belang en 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 risicomanagement is vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij macro-economische tegenwind.

NHG is zeer goed gekapitaliseerd. De financiële solvabiliteit is hoog. Dit komt voor een groot deel omdat het toekomstige verwachte uit te keren bedrag aan verliesdeclaraties beperkt is. Dit is zelfs in ongunstige macro-economische situaties het geval. Dit komt omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand. Uit onderstaande tabel blijkt dat zelfs mensen die in de kredietcrisis een woning hadden gekocht inmiddels al te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de woningmarktwaarde (op basis van de nationale prijsindex voor de bestaande woningvoorraad).

PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPJAAR NA EEN AANTAL JAREN

maximale LTV	aankoop primo jaar	aantal jaren na aankoop (%)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
106%	2008	1,3	-4,6	-5,6	-9,2	-16,8	-18,6	-17,0	-13,9	-8,3	-0,5	8,0	14,9	25,0
106%	2009	-5,8	-6,8	-10,4	-17,9	-19,7	-18,1	-15,0	-9,5	-1,8	6,6	13,4	23,4	
106%	2010	-1,0	-4,9	-12,8	-14,8	-13,0	-9,8	-3,9	4,3	13,2	20,4	31,0		
106%	2011	-3,9	-11,9	-13,9	-12,1	-8,9	-2,9	5,4	14,4	21,6	32,4			
106%	2012	-8,4	-10,4	-8,6	-5,2	1,0	9,6	18,9	26,5	37,7				
105%	2013	-2,2	-0,2	3,5	10,2	19,6	29,8	38,1	50,3					
104%	2014	2,0	5,8	12,7	22,3	32,8	41,2	53,7						
103%	2015	3,7	10,5	19,9	30,1	38,4	50,6							
102%	2016	6,5	15,6	25,5	33,5	45,3								
101%	2017	8,5	17,8	25,3	36,4									
100%	2018	8,5	15,5	25,7										
100%	2019	6,4	15,8											
100%	2020	8,8												

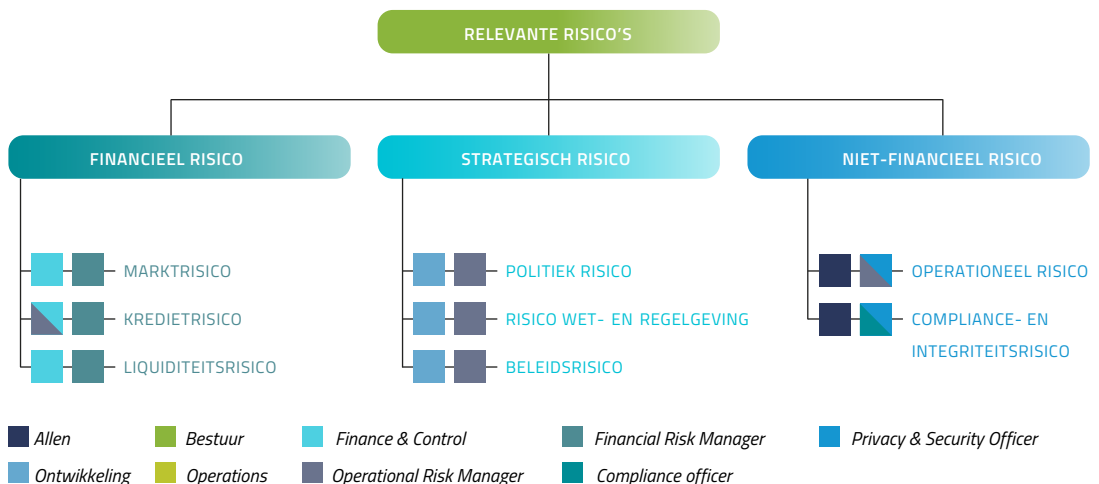
Mede door de afbouw van de maximale *loan-to-value* (LTV-norm), van 106% in 2014 via stappen van 1 procentpunt naar 100% vanaf 2018, en de verplichte annuïtaire daling voor nieuwe hypotheekens sinds 2013, is er onder de huidige generatie geldnemers zelden sprake van een restschuld na een verkoop van de woning.

Het risicomanagement blijft desondanks proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en bewust omgaan met bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortvloeien uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. 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 risicomanagement ingeregeld. Het raamwerk is 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.

Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eerstelijnsverantwoordelijken toegewezen. De Privacy & Security Officer, de Compliance Officer, de Financial Risk Manager en de Operational Risk Manager (hierna: de risico functionarissen) hebben samen een tweedelijnsverantwoordelijkheid. De risico functionarissen adviseren het management en de afdelingen over de beheersing van de betreffende risico's. NHG heeft een risicomangementcyclus ingericht, waarmee op structurele wijze (minimaal 2 keer per jaar) risico's herzien en beheersmaatregelen en acties besproken worden. Tijdens deze risicoherziening worden de bruto en netto kans en impact van de risico's bepaald respectievelijk heroverwogen. De risicofunctionarissen 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 Financiën en Staf en de risicofunctionarissen deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicomangement regelmatig op de bestuurs- en management-agenda staat.

NHG heeft in de afgelopen jaren 2 belangrijke maatregelen genomen om bij te dragen aan een stabiele en gezonde woningmarkt. Ten eerste is met ingang van 2020 een stabiele NHG-borgtochtprovisie van 0,7% ingevoerd. Deze provisie leidt ertoe dat het fonds zelfs bij een gematigde daling van de huizenprijzen in omvang toeneemt; slechts in perioden van flinke en meerjarige dalingen van huizenprijzen zijn er per saldo meer uitgaven dan inkomsten. Ten tweede heeft NHG in 2020 een nieuwe NHG-kostengrens methodiek ingevoerd die bijdraagt aan een stabielere woningmarkt. De nieuwe methodiek is gebaseerd op de gemiddelde koopsommen over een periode van 39 maanden, vermeerderd met een correctiefactor



om op lange termijn aan te blijven sluiten bij de gemiddelde huizenprijs. De kostengrens ontwikkelt zich gelijkmatiger dan op basis van de oude methodiek.

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). De kans dat dit de komende jaren gebeurt is sinds 2015 zeer sterk teruggebracht en is op dit moment vrijwel nihil.
- 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 streeft ernaar om zo goed mogelijk te voldoen aan geldende wet- en regelgeving en geeft direct opvolging aan zaken waarbij blijkt dat dit (nog) niet het geval is. De stichting minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

De in 2020 verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het Solvabiliteits- en Liquiditeitsbeleid. Halverwege 2020 schatte de actuaire van NHG op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen is aangesproken in 2025 op nihil. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening. In de Liquiditeitsprognose 2020-2025 staat dat in de genoemde periode naar verwachting geen beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomsten, ook niet op basis van de op 26 maart 2020 door het Centraal Planbureau geschetste coronascenario's. Het fondsvermogen van de stichting zou de komende jaren naar de verwachting uit 2020 geleidelijk toenemen tot circa € 2,0 miljard aan het einde van het boekjaar 2025. Inmiddels is duidelijk dat de huizenprijzen in 2020 zelfs nog iets sterker zijn gestegen dan in de Liquiditeitsprognose 2020-2025 werd verondersteld en was het – op grond van de ingediende verliesdeclaraties – uitgekeerde bedrag in 2020 lager. Door de huidige hoogte van het fondsvermogen is NHG in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

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 (RvC) en vervolgens door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuarieel bureau dat de RvC aanwijst. Sinds 2005 adviseert Ortec Finance de stichting aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemiddel. Voor de modellering maakt de actuaire gebruik van de historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaire 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 en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. We verwijzen naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening voor de macrocijfers die de actuaire heeft gebruikt voor het actuarieel onderzoek van juni 2020.

Aan de hand van het scenarioanalysemodel berekent de actuaris 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 10.000 scenario's gebaseerd op het basisscenario, gebruikt de actuaris ook stressscenario's om te bepalen of, en zo ja in welke scenario's, NHG een beroep op de achtervang moet doen.

De borgtochtprovisie

Per 1 januari 2020 is het borgtochtprovisie percentage verlaagd naar 0,7% van het gegarandeerde bedrag. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,3% voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG 0,4%.

Het actuariële onderzoek vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor het jaar waarin de analyse wordt gedaan plus de 5 daaropvolgende jaren en voor het vaststellen van de theoretische borgtochtprovisie voor het komende jaar. De theoretische borgtochtprovisie is de som van 6 componenten:

- Verwachte verliezen
- Correctie lange termijn huizenprijzen
- Exploitatiekosten
- Systematisch risico
- Risico opslag NHG tot 90% zekerheidsniveau
- Afdracht Rijk (het hoogste percentage van 1) 0,3% en 2) de risico-opslag tussen 90% en 99% zekerheidsniveau)

Zolang de theoretische borgtochtprovisie niet hoger is dan 0,8%, hoeft de feitelijke (stabiele) borgtochtprovisie van 0,7% niet verhoogd te worden.

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.

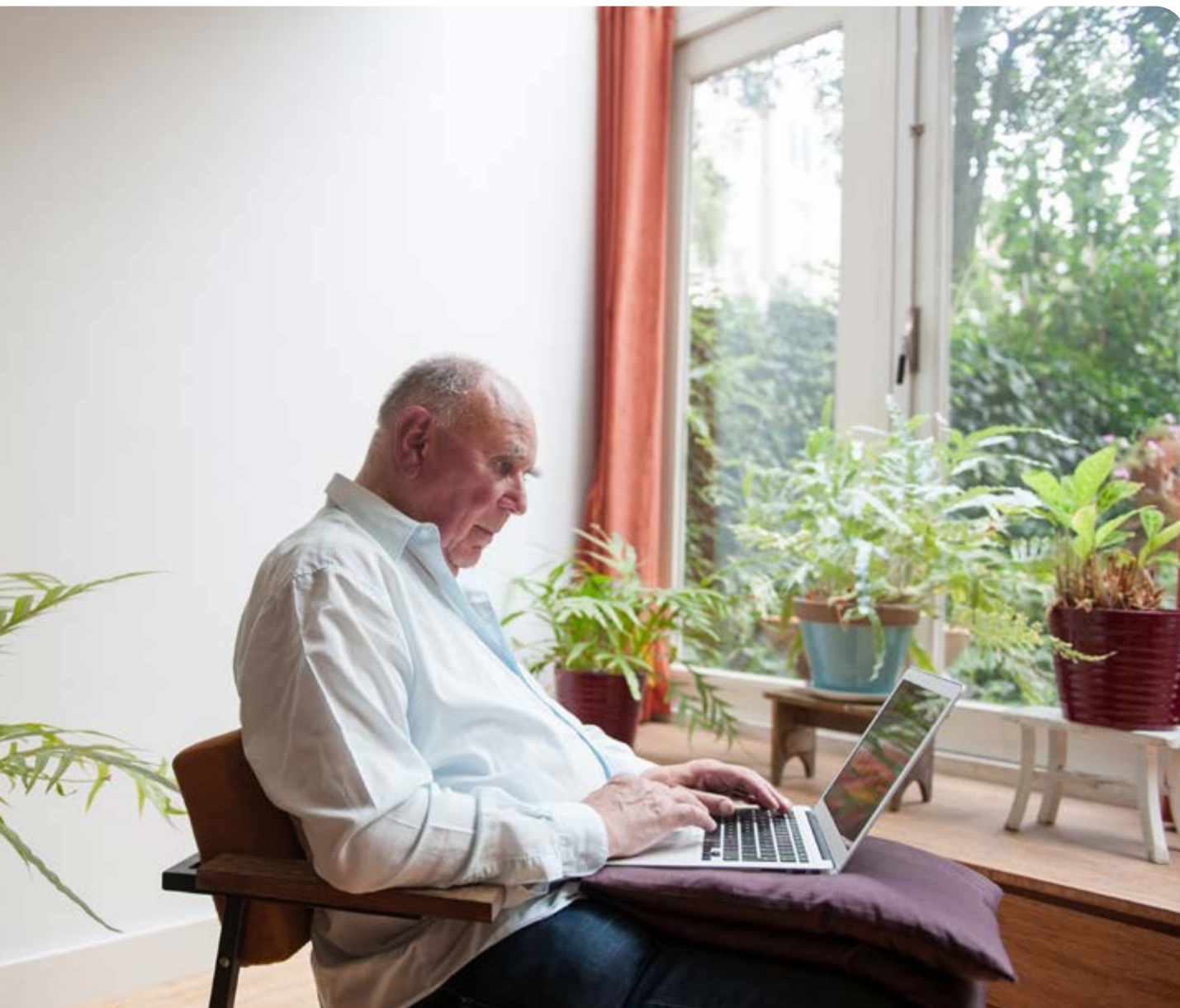
De minimale rating van obligaties waarin wordt belegd, is A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). Daarnaast belegt NHG voor minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de 3 ratings of de laagste van 2 ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat in lijn met de maatschappelijke positie die NHG vervult, rekening wordt gehouden met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. Op basis van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) houden de vermogensbeheerders rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. In 2021 zal het voor de eerste maal mogelijk zijn om de carbon footprint van de beleggingsportefeuille te meten, hierna zal NHG een doelstelling voor vermindering in de beleggingsportefeuille voor de komende jaren vaststellen. Voor verdere implementatie van verduurzaming van de beleggingsportefeuille zal aansluiting worden gezocht bij de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) zoals die voor Europese financiële instellingen geldt en bij het Non-Financial Reporting Directive (NFRD) zoals die geldt voor Organisaties voor Openbaar Belang (O.O.B.).

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij CACEIS 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 2020 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

De Raad van Bestuur van NHG is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicomanagement- en controlemaatregelen binnen de stichting. De risicomanagement- 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 2020 de risicomanagement- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt met uitzondering van enkele beheersingsdoelstellingen die niet gehaald zijn en gerapporteerd als onderdeel van de ISAE 3402 type 2 rapportage. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT-auditor en de afdeling Risk, Legal & Compliance.

De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicomanagement- 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, met uitzondering van hetgeen hierboven genoemd bij de ISAE rapportage adequaat zijn en dat de financiële verslaggeving voldoende zekerheid verschaft dat deze verantwoording geen materiële onjuistheden bevat.

Utrecht, 17 mei 2021

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

Het toezicht op het risicomanagement vindt plaats door de RvC. Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen heeft de RvC sinds 2008 een Auditcommissie. Voor de taken van de Auditcommissie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 in het verslag van de RvC. NHG neemt bij het risicomanagement het COSO/ERM-model (Committee of Sponsoring Organizations 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 (RvB) 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.

1.2.3 Vooruitblik 2021: waarde blijven toevoegen voor de consument

Door de coronacrisis beleven veel consumenten economisch onzekere tijden. Dalende huizenprijzen lijken voorsnog niet aan de orde, maar voor veel consumenten komt de betaalbaarheid van hun woning wel degelijk onder druk te staan. Wij zoeken daarom continu naar mogelijkheden om op een verantwoorde manier woningbehoud te realiseren voor deze groep.

Er is in Nederland sprake van een groeiende ongelijkheid, een trend die door de coronacrisis versterkt kan worden. Bijvoorbeeld wanneer de toegang tot verantwoorde woonfinanciering generiek wordt ingeperkt voor hele groepen consumenten terwijl dat op individuele basis soms onnodig is. Of als mensen in betalingsproblemen komen en hun huis gedwongen moeten verkopen. Daarom blijven we ons inzetten voor verantwoord maatwerk voor kwetsbare doelgroepen. We hebben vanuit onze statutaire missie natuurlijk ook aandacht voor andere maatschappelijke trends. Bijvoorbeeld voor de veranderende samenstelling van huishoudens door onder andere vergrijzing en echtscheidingen. En voor de digitaliserende samenleving die verantwoord gebruik van data steeds belangrijker vindt. We hebben ook te maken met een verduurzamingsopgave die in relatie staat tot het leefklimaat en doorwerkt in de waarde van woningen en woonlasten van consumenten. Ook deze maatschappelijke trends komen terug in de strategische prioriteiten voor NHG voor de periode 2021-2023.

Eind 2020 hebben we een nieuwe meerjarenstrategie 2021-2023 opgeleverd met daarin opgenomen onze 4 belangrijkste strategische doelen die wij willen bereiken met een vergelijkbaar aantal fte als in 2020 en met doorontwikkeling van de huidige systemen:

- We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud.
- We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering.
- We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
- We jagen procesverbeteringen aan in de hypotheekketen.

Dit wordt ondersteund doordat wij:

- Samenwerken met ketenpartners voor consumenten.
- Datagedreven werken.
- Als medewerkers van NHG het verschil maken.

Om waarde te blijven toevoegen voor de consument richten wij ons de komende jaren samen met de markt op het bieden van nieuwe oplossingen voor consumenten. Bijvoorbeeld voor consumenten met betaalproblemen en nieuwe mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de stijgende huizenprijzen. Daarnaast dragen we proactief bij aan een betere dienstverlening aan consumenten. Dat doen we door ons in te zetten voor een sneller en beter beheerproces in de hypotheekketen en voor vroegsignalering van betaalproblemen. Hiermee voorkomen we dat problemen zich opstapelen.

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen en senioren. Ook houden we continu in de gaten of andere groepen consumenten onze aandacht nodig hebben. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepalingen in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het perspectief, netto besteedbaar inkomen en werkelijke lasten van de consument. Daarnaast blijven we inzetten op verduurzaming van de woning bij verstrekking van een nieuwe hypotheek, maar ook wanneer consumenten al een hypotheek hebben afgesloten. We willen het eenvoudiger en aantrekkelijker maken voor consumenten om te verduurzamen bij aanschaf of onderhoud van hun woning. Tevens trekken we samen op met onze ketenpartners om ervoor te zorgen dat consumenten nog beter en sneller worden geholpen. We initiëren verregaande digitalisering van het hypotheekproces, ontsluiten steeds meer brondata en zoeken naar nieuwe manieren om consumenten van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data willen we bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële situatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie over hun woonfinanciering.



2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 STATUTAIRE POSITIE

NHG heeft een statutaire directie, ingevuld als 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 het Bestuur 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 2020 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J.W. (Johan) Remkes, voorzitter (tot 1 september 2020)	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	15 juni 1951
drs. M. (Menno) Snel, voorzitter (per 1 september 2020)	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970
drs. J.A. (John) de Die	Benoemd door de RvC	5 augustus 1960
R. (Ron) Bavelaar RB	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963
drs. A. (Marika) Bonhof	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars (per 1 september 2020)	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de RvC benoemd voor een periode van 4 jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. Per 1 september heeft de heer Remkes afscheid genomen en heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de heer Snel benoemd tot nieuwe voorzitter en de heer Van Baars tot nieuwe commissaris. De Vereniging Eigen Huis heeft de heer Bavelaar herbenoemd.

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

RvC	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)			
		2021	2022	2023	2024
drs. M. (Menno) Snel	1 september 2020				H
drs. J.A. (John) de Die	1 juli 2014		A		
R. (Ron) Bavelaar RB	1 januari 2016				A
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	7 maart 2019			H	
drs. A. (Marika) Bonhof	28 juni 2019			H	
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	1 september 2020				H

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 3.8.11 in de toelichting bij de jaarrekening. Deze vergoeding is sinds 2015 niet gewijzigd, in 2021 zal er een aanpassing plaatsvinden. Hierbij zal de WNT-indexatie worden toegepast bij de voorzitter van 2018 en 2019 en voor de overige rollen van 2017 tot en met 2019. Vanaf 1 januari 2022 zal de indexatie van de WNT worden gevolgd.

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 Schneiders, business controller binnen de stichting, was gedurende 2020 secretaris van de RvC.

2.4 AUDITCOMMISSIE

De RvC heeft uit haar midden een Auditcommissie (AC) gevormd, die vanuit haar toezichtfunctie verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie en richten zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT.

De Auditcommissie bestond in 2020 uit de heer De Die (voorzitter), mevrouw Van Eggermond (lid) en mevrouw Bonhof (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 4 van de 5 vergaderingen bijgewoond. De laatste vergadering van het jaar is de heer van Baars (nieuw lid sinds 1 september) aangesloten. De heer Jonkergouw (Manager Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie, bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en participeert in de discussies.

In 2020 heeft de Auditcommissie 5 keer vergaderd. Daarnaast vindt regelmatig mailverkeer plaats tussen de leden van de commissie, de RvB en de secretaris over actuele onderwerpen en vraagstukken. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen. In 2020 heeft de Auditcommissie de bespreking in de RvC voorbereid inzake:

Accountantscontrole:

- Jaarverslag 2019
- Accountantsverslag over 2019
- ISAE 3402 controle over 2019
- Selectieproces voor een nieuwe accountant van de stichting met ingang van boekjaar 2020
- Controleplan 2020
- Managementletter over 2020

In 2019 heeft de Auditcommissie haar voorkeur uitgesproken om na 11 jaar te wisselen van accountantsorganisatie, zijnde PwC. Onder leiding van de AC zijn de criteria vastgesteld en is het selectieproces begin 2020 middels een tender uitgezet. Een afvaardiging van de AC-leden participeerde in de selectie om een dergelijk RvC besluit voor te bereiden. In juni 2020 heeft de Auditcommissie de RvC positief geadviseerd om KPMG als nieuwe accountant van NHG aan te stellen. In de transitiefase hebben de voorzitter en secretaris van de AC met beide KPMG-partners regelmatig gesproken om een zorgvuldige overdracht te realiseren.

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. De accountant is in 2020 bij 3 vergaderingen aanwezig geweest ter toelichting van de hierboven genoemde documenten; PwC voor het laatst in april en KPMG in september en november.

NHG financiële documenten:

- Managementrapportage per kwartaal
- Liquiditeitsprognose 2020-2025
- Meerjarenbegroting 2021-2026

Op basis van periodieke managementrapportages wordt de Auditcommissie op de hoogte gebracht van de commerciële en financiële resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen. Het jaarplan 2021, de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2026 zijn inhoudelijk besproken en voor akkoord voorgelegd aan de RvC. Ook verdere stappen in de (toekomstvisie op de) ICT, het gebruik van data en de personele organisatie zijn meermaals onderwerp van gesprek geweest, "naast de discussie over de mogelijke vennootschapsbelastingplicht".

In 2018 heeft de Belastingdienst aangegeven een onderzoek in te stellen naar een mogelijke belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor NHG. NHG is vanaf de oprichting vrijgesteld van belastingen middels een fiscale ruling met de Belastingdienst. De Manager Financiën & Staf is in gesprek met de Belastingdienst om samen tot een oplossing te komen waarbij NHG het principiële standpunt heeft ingenomen niet belastingplichtig te zijn. Iedere Auditcommissie praat hij de aanwezigen bij over de laatste stand van zaken, in bepaalde gevallen onderbouwd met documentatie en/of analyses van belastingadviseur PwC. De Auditcommissieleden achten een groot belang aan een voor alle partijen acceptabele uitkomst die ook naar de markt uitlegbaar is en bevragen / adviseren de Raad van Bestuur en de Manager regelmatig over dit dossier. Enkele RvC-leden hebben samen met de Raad van Bestuur gesprekken gevoerd met de ministeries van BZK respectievelijk Financiën om ook hun zienswijze op dit dossier weer te geven.

Risicomanagement in combinatie met extra aandacht voor corona:

- Risk rapportage per kwartaal
- Effecten van de coronacrisis in relatie tot de financiële stabiliteit
- Analyse beleggingsportefeuille door de vermogensbeheerders, ook in relatie tot de coronacrisis

Het onderwerp risicomanagement is over de jaren voor NHG een steeds belangrijker onderdeel geworden en daarmee ook in de agenda van de Auditcommissie. Zeker in het jaar 2020 waarin de coronacrisis

de boventoon heeft gevoerd. Vanwege deze economische en marktontwikkelingen is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van stichting, actuele strategische en operationele risico's, de omvang van het garantievermogen en het vermogen om financiële klappen anderzijds op te vangen indien deze crisis zich voortzet. Hiervoor zijn actuele en expliciete vraagstukken geagendeerd en is besproken hoe de RvB hiermee omgaat. Vanuit haar positie heeft de Auditcommissie de RvB en de Manager Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen en heeft zij ook vanuit haar brede gezichtsveld suggesties gedaan voor potentiële risico's en beheersmaatregelen.

Actuarieel onderzoek (in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance):

- Het actuarieel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie
- Najaarsupdate Actuarieel Onderzoek

ICT:

- 2x per jaar de stand van zaken omtrent de beheersing van de ICT en de ICT-vernieuwingen respectievelijk ontwikkelingen (toelichting door de Manager Operations & IT)
- Update voortgang datamanagement/datakwaliteit

Vanuit een eerdere overgang naar een nieuw ICT-systeem, wordt door de stichting door geïnvesteerd in een verdere 'upgrade' en het verhogen van de toegevoegde waarde. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de besluitvorming. De AC volgt deze ontwikkelingen van nabij, waarbij in 2020 in het bijzonder aandacht uitging naar het matchingsproces in de garantieadministratie.

Beleggingen:

- Update / rapportage beleggingen (inclusief performance vermogensbeheerders)
- Evaluatie van het Beleggingsbeleid

NHG is zich bewust van haar maatschappelijke taak en rol die zij hierbij wil spelen in de samenleving. Voor beleggingen is binnen de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker te richten op de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties en zo nog breder bij te dragen aan een duurzame samenleving. In dit kader is ook gesproken over de doorontwikkeling van het huidige jaarverslag naar een meer maatschappelijk jaarverslag in de komende jaren.

2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

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

De RC bestond uit de heer Bavelaar (voorzitter), de heer Remkes (lid tot 1 september) en de heer Snel (lid per 1 september). De heer Peters, senior HR-adviseur van NHG, was in 2020 secretaris van de commissie. Per 2021 is de heer Sol de secretaris.

In 2020 heeft de RC tweemaal vergaderd. Onderwerpen betroffen onder andere de bestuursvisie, de persoonlijke ontwikkeling en de bezoldiging van de RvB. De Remuneratiecommissie voert jaarlijks gesprekken met de leden van de RvB. Daarin komt onder meer ter sprake in hoeverre de vooraf gestelde plannen en doelstellingen gerealiseerd zijn. De bestuursvisie raakt onder andere de manier van samenwerken van de bestuursleden onderling en de rol van de RvB met betrekking tot het inspireren, richting geven en coachen van zowel de managers als de NHG medewerkers.

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 3.8.11 van de toelichting bij de jaarrekening. De bezoldiging is conform het remuneratiebeleid meegegroeid met de WNT indexatie.

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RC overleg gevoerd met het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties over de benoeming van de heer Snel als voorzitter van de Raad van Commissarissen en de heer Van Baars als lid van de RvC. Gezien de nieuwe samenstelling is besloten om de zelfevaluatie van de RvC te verplaatsen naar de tweede helft van 2021. De evaluatie betreft 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.

2.6 REGULIERE TAKEN

2.6.1 Vergaderingen

De RvC heeft in 2020 5 keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2020 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB over actuele ontwikkelingen.

2.6.2 Tweedaagse

In september heeft de RvC de jaarlijkse Tweedaagse gehouden. Daar is de vooruitblik op 2021 besproken met de verwachtingen vanuit NHG en de vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken, het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op de tweede dag is er onder andere uitgebreid stilgestaan door de RvC en de RvB bij de NHG-strategie voor 2021-2023.

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 in de markt en in de eigen organisatie, NHG in de media, 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. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de RvC hierover door de RvB geïnformeerd. Voor 2020 betrof dit onder andere de impact en ontwikkelingen gerelateerd aan corona. Op 6 maart 2020 heeft de RvC haar jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de RvC, zonder aanwezigheid van de RvB, een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2020 heeft dit in mei plaatsgevonden.

De RvC is van oordeel dat de RvB de RvC hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichthoudende 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 2020 de volgende besluiten goedgekeurd

NHG financiële documenten

- het Jaarverslag 2019 van de RvB en de jaarrekening 2019. Bij de jaarrekening 2019 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde meerjarenbegroting 2021-2026.

- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2020-2025. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2021 van 0,70%. 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 benoeming van KPMG als de (nieuwe) accountant van NHG.
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen in verband met onder meer:
 - Betaling Verwacht Verlies (BVV): NHG heeft 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. 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.
 - Productverbeteringen, bijvoorbeeld:
 - Aanpassingen van het werkgeversverklaringmodel. Deze aanpassingen zijn tot stand gekomen op verzoek van en in overleg met Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars. Het doel van de wijzigingen is het beter inzichtelijk maken van de bestendigheid van het dienstverband en het inkomen.
 - Aanpassingen gerelateerd aan Tijdelijke tekort – werkelijke lastentoets. Deze aanpassingen helpen adviseurs met een oplossing voor senioren met een AOWgat.
 - Wijzigingen voortvloeiend uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, bijvoorbeeld: wegingsfactor studielening, woonquotes op basis van tweede inkomen en definities van energiebesparende voorzieningen.
 - Wijzigingen op basis van actualisatie, bijvoorbeeld: de kostengrens, oversluiten niet-NHG naar NHG en de Nibud beheertabellen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 6 oktober 2020 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2021.

Daarnaast heeft de RvC het verslag 2019 van de RvC vastgesteld en het accountantsverslag 2019 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controle-systemen aantoonbaar adequaat functioneren.

2.6.5 Advisering aan de RvB

In 2020 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen als de strategie 2021-2023, de organisatiedoelen en de begroting, het vervolg van de veranderingen op het terrein van internationale regelgeving ten aanzien van de kapitaaleisen van geldverstrekkers, de eventuele VPB-plicht, het beleggingsbeleid en de verandering in de managementstructuur per januari 2020. Ook is er veel aandacht besteed aan de organisatieontwikkelingen in 2020 en de impact daarvan op de medewerkers. Onder andere het agile werken en (de impact van) het coronavirus stonden daarbij centraal.

2.6.6 Aandachtspunten RvC voor 2021

Voor 2021 heeft de RvC diverse aandachtspunten voor zichzelf bepaald. Deze betreffen de implementatie van de strategie met speciale aandacht voor de ontwikkeling op het gebied van duurzaamheid, interne beheersing (onder andere cyberrisk, ISAE 3402 en AVG) en, vanwege corona, het woningbehoud. Daarnaast is ook de impact van corona op de organisatie van belang en de transitie van de organisatie in haar ontwikkeling naar een 'Geweldige Organisatie' en de verankering hiervan. Deze manier van werken beoogt te leiden tot pro-activiteit, zelfsturing, bottom-up prioriteiten stellen en daarmee een hogere

effectiviteit van de organisatie met tegelijkertijd een acceptabele werkdruk(-beleving). Tevens is de voortgang van het digitaliseren van de Klantreis en de daarbij verwachte bijdrage aan datavastlegging en -verbetering een belangrijk onderwerp in 2021. Ook de implementatie en de ontwikkeling van de Hypotheek Garantie voor Bonaire (inclusief risicobeheer) zal een terugkerend onderwerp zijn op de agenda. Daarnaast staat in 2021 een evaluatie van de externe actuaris en de risicomodellen op de agenda. En tenslotte de bevindingen van de audit door KPMG en de opvolging van mogelijke verbeterpunten.

2.7 TOT SLOT

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 en grotendeels vanuit huis moest werken, veel heeft bereikt in 2020.



3 JAARREKENING
2020

nhoo

3.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(x € 1.000)	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Software	3.7.1	4.570	4.446
<i>Materiële vaste activa</i>			
Installaties en apparatuur	3.7.1	250	332
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	1.388	1.872
		1.638	2.204
<i>Financiële vaste activa</i>			
Beleggingen	3.7.1	1.510.686	1.340.269
Totaal vaste activa		1.516.894	1.346.919
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad woningen	3.7.2	631	1.036
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren	3.7.2	12.105	18.136
Overlopende activa	3.7.2	10.903	15.111
		23.008	33.247
Liquide middelen	3.7.2	56.071	93.766
Totaal vlottende activa		79.710	128.049
TOTAAL ACTIVA		1.596.604	1.474.968

PASSIVA			
(x € 1.000)	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
STATUTAIRE RESERVE			
Garantievermogen NHG	3.7.3	1.530.387	1.437.025
VOORZIENINGEN			
Pensioenvoorziening	3.7.4	600	800
Reorganisatievoorziening	3.7.5	37	138
		637	938
VLOTTENDE PASSIVA			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3.7.6	323	407
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.6	318	291
Overlopende passiva	3.7.6	64.939	36.307
		65.580	37.005
TOTAAL PASSIVA		1.596.604	1.474.968

3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)	Ref.	Realisatie 2020	Realisatie 2019
ACTIVITEITEN			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	162.126	206.038
Baten uit beleggingen	3.8.2	8.054	11.636
Baten in- en verkoop woningen		20	84
Regres	3.8.3	3.854	1.898
		174.054	219.656
<i>Lasten</i>			
Achternvangvergoeding Rijk	3.8.4	63.547	33.860
Kosten regres		880	875
Kosten in- en verkoop woningen		28	129
Kosten intensief beheer		84	42
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.5	826	5.342
		65.365	40.248
Saldo uit activiteiten		108.689	179.408
EXPLOITATIE			
<i>Baten</i>			
	3.8.6	30	27
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.7	8.403	9.766
Afschrijvingskosten	3.7.1	2.136	1.858
Overige exploitatiekosten	3.8.8	4.818	4.940
		15.357	16.564
Saldo uit exploitatie		-15.327	-16.537
SALDO BATEN EN LASTEN		93.362	162.871

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2020	2019
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Saldo baten en lasten	3.2	93.362	162.871
Interest		-17.541	-18.407
Saldo baten en lasten voor interest		75.821	144.464
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	3.7.1	2.136	1.858
Boekresultaat afstoting materiële vaste activa		-	1.526
Amortisatie beleggingen	3.7.1	8.367	6.220
Mutatie voorzieningen		-301	925
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie voorraad woningen	3.7.2	405	-157
Mutatie vorderingen	3.7.2	8.813	4.790
Mutatie kortlopende schulden	3.7.6	28.575	2.739
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		123.816	162.365
Ontvangen interest		19.306	19.380
Betaalde interest		-339	-246
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		142.783	181.499
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in (im)materiële vaste activa	3.7.1	-1.694	-2.096
Aankopen beleggingen	3.7.1	-317.530	-312.624
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	138.746	106.865
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-180.478	-207.855
MUTATIE GELDMIDDELEN			
		-37.695	-26.356
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	56.071	93.766
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	93.766	120.122
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-37.695	-26.356

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 hypotheek, 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 hypotheek, 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. De belangrijkste schattingen zijn de overlopende posten met betrekking tot de opbrengsten garanties en de verliesdeclaraties. Daarnaast is de voorziening regresdebiteuren een belangrijke schattingspost.

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 apart opgenomen. Onder de investeringen in (im)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 assurantiebelaasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bij oprichting per brief bevestigd dat NHG niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Deze afspraak is zonder opgaaf van redenen per 1 januari 2019 opgezegd. NHG bestrijdt de opzegging van deze afspraak op grond van de geldende rechtspraak. NHG is principieel van mening niet belastingplichtig te zijn, heeft een eigen onderzoek laten uitvoeren en heeft daarmee onderbouwd dat het pleitbaar is 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. NHG is met de Belastingdienst in gesprek over dit onderwerp. Op dit moment liggen de standpunten nog ver uit elkaar en zijn we in gesprek om deze discussie te beslechten. Over de uitkomst van die gesprekken en de omvang van de mogelijke belastingplicht kan 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).

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de staat van baten en lasten opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de staat van baten en lasten opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

3.5.3 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties en geldmiddelen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

3.5.4 Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als deze identificeerbaar is en toekomstige economische voordelen oplevert.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. 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 immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.16.

De immateriële vaste activa betreft standaardsoftware en gekochte software, die vervolgens door middel van maatwerk voor NHG is aangepast. Hiervoor is derhalve geen wettelijke reserve opgenomen.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

- maatwerksoftware 20%
- standaardsoftware 33%

3.5.5 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. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. 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 3.5.16.

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

- installaties en apparatuur 20%
- inventaris 20%
- hardware 33%
- mobiele telefoons 100%

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

3.5.6 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare 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 en de direct toerekenbare transactiekosten over de resterende looptijd. Het toepassen van deze methode leidt niet tot belangrijke verschillen ten opzichte van het toepassen van de effectieve rentemethode.

3.5.7 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. Woningen zijn het juridisch eigendom van de stichting vanaf het passeren van de woning door het tekenen en inschrijven van de akte van levering bij de notaris. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn en bestaan uit het bedrag dat de woningen maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

3.5.8 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de vordering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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

3.5.9 Leasing

De stichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De stichting heeft een huurcontract voor de bedrijfsruimte die wordt gehuurd in het WTC. 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. Alle 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. In een operationele lease wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

3.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

3.5.11 Garantievermogen

Het saldo baten en lasten wordt toegevoegd aan het garantievermogen. In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

3.5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting 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.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan 1 jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal 1 jaar is.

3.5.13 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 beschikbare premieregeling en kent 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 als verplichting op de balans opgenomen.

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

3.5.14 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 op basis van de effectieve-rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De effectieve rente wordt direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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.

3.5.15 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 als deze betrekking heeft op een hypotheek die voor balansdatum bij de notaris is gepasseerd.

Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de rente op liquide middelen, de geamortiseerde bedragen gerelateerd aan de beleggingen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord. De kosten van het vermogensbeheer en de bewaarneming van de effecten worden hierop in mindering gebracht.

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 achtervangvergoeding wordt het af te dragen deel van de borgtochtprovisie aan het Rijk verantwoord. Deze is pas verschuldigd op het moment dat de stichting de desbetreffende borgtochtprovisie heeft ontvangen.

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 toegerekend aan de lasten in het jaar waarop zij betrekking hebben.

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.

Indien de arbeidsprestatie is verricht en nog niet is uitbetaald wordt dit als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

3.5.16 Bijzondere waardeverminderingen

(Im)materiële vaste activa

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

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

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderverslies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderverslies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderverslies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de

boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de staat van baten en lasten of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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.

3.5.17 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de staat van baten en lasten wordt verwerkt.

3.5.18 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

3.5.19 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie 3.8.13) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

3.5.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

3.6 RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de stichting blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de stichting een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de stichting te beperken. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om risico's te beheersen.

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 en bankrekeningtegoeden. 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 staats(gegarandeerde) obligaties.

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 en de bankrekeningtegoeden.

Voor de regresdebiteuren is op basis van ervaringscijfers een voorziening gevormd. De overige debiteuren betreffen geldverstrekkers waarbij de openstaande posten bij ontstaan direct worden geïncasseerd waardoor het risico dat de debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen beperkt is.

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

Het renterisico 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 en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

Ook in 2020 is 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 2020 5,35 (2019: 5,11). De duration is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met circa € 84 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt -0,33% (2019: 0,10%). 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
2021	169.604
2022-2026	762.399
2027-2031	514.213
2032-2035	112.516
Totaal	1.558.732

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 5 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
2020	6,1%	3,2%	2,9%	1,6%	-0,4%	0,0%
2021	5,4%	3,4%	2,8%	1,6%	-0,3%	0,1%
2022	4,0%	3,6%	2,5%	1,6%	-0,2%	0,2%
2023	2,5%	3,9%	2,2%	1,5%	-0,2%	0,3%
2024	4,2%	4,1%	1,8%	1,4%	0,0%	0,4%
2025	4,8%	4,3%	1,5%	1,4%	0,1%	0,5%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2020 opgestelde Liquiditeitsprognose 2020-2025 is het thans de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling hiervan uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,7% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,3% van het hypotheekbedrag.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 6 jaar is evenals in 2019 nihil.

De situatie die is ontstaan als gevolg van de coronacrisis betekent dat er meer dan normaal onzekerheid is over de ontwikkelingen in de komende jaren. Ortec heeft daarom 4 stresstesten uitgevoerd die zijn gebaseerd op de ramingen van het CPB in haar corona scenario's. De uitgevoerde stresstesten hebben betrekking op alle in bovenstaande tabel genoemde macrocijfers. Uitkomst van de stresstesten is in alle gevallen dat in de periode van 2020 tot en met 2025 naar verwachting geen aanspraak wordt gedaan op de achtervang.

3.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating en dat van de portefeuille 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.

3.6.5 Reële waarde

De stichting loopt risico ten aanzien van de marktwaarde van de beleggingen. Om dit risico te onder-
vangen zijn onder andere de volgende mitigerende maatregelen getroffen:

- er mag alleen worden belegd in obligaties;
- obligaties worden in de regel aangehouden tot het einde van de looptijd;
- er zijn restricties gesteld aan de minimale rating, een minimaal percentage staats(gegarandeerde) obligaties, de maximale uitzetting per debiteur en de maximale looptijd van een obligatie;
- er mag niet worden belegd in achtergestelde obligaties;
- de vermogensbeheerders mogen maximaal 2,5% van hun portefeuille als liquide middelen aanhouden;
- er wordt alleen belegd in obligaties in euro's die zijn genoteerd aan een EU beurs.

3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

3.7.1 Vaste activa

Immateriële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2020 weergegeven.

(x € 1.000)	Software
Aanschafwaarde 1 januari 2020	6.819
Cumulatieve afschrijvingen	-2.373
Balanswaarde 1 januari 2020	4.446
Investeringen 2020	1.604
Afschrijvingskosten 2020	-1.480
Desinvesteringen 2020	-
Boekwaarde 31 december 2020	4.570

De immateriële vaste activa betreft software ten behoeve van de bedrijfsvoering van NHG, hiervoor is geen wettelijke reserve opgenomen.

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2020 weergegeven.

(x € 1.000)	Installaties en apparatuur	Verbouwing en inventaris	Hardware	Totaal
Aanschafwaarde 1 januari 2020	464	1.907	543	2.914
Cumulatieve afschrijvingen	-132	-379	-199	-710
Balanswaarde 1 januari 2020	332	1.528	344	2.204
Investeringen 2020	6	-	84	90
Afschrijvingskosten 2020	-88	-381	-187	-656
Desinvesteringen 2020	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december 2020	250	1.147	241	1.638

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)	2020	2019
Waarde per 1 januari	1.340.269	1.140.730
Aankopen	317.530	312.624
Verkopen en lossingen	-138.746	-106.865
Mutatie amortisatie	-8.367	-6.220
Waarde per 31 december	1.510.686	1.340.269

In 2020 zijn door de stichting obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 30 miljoen. Dit houdt met name verband met een verlaging van de rating van een aantal obligaties waardoor deze niet meer aan het beleggingsbeleid voldeden. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 107 miljoen.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2020 € 1.578 miljoen (2019: € 1.388 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 1,93% (2019: 2,33%).

Ultimo 2020 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

2020 Rating	Staats(gegarandeerde) obligaties			Niet Staatsobligaties		
	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration
AAA	555.872	526.579	5,11	180.880	174.339	5,08
AA	312.326	298.567	5,80	319.167	307.823	5,81
A	9.603	9.387	3,72	200.253	193.991	4,78
Totaal	877.801	834.533	5,38	700.300	676.153	5,33

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. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk geweest om een bijzondere waardevermindering op de voorraad woningen toe te passen.

	2020		2019	
	x € 1.000	Aantallen	x € 1.000	Aantallen
Stand per 1 januari	1.036	8	879	7
Aankoop woningen	-	-	717	6
Verbeteringskosten	11	-	7	-
Verkoop woningen	-416	-3	-567	-5
Stand per 31 december	631	5	1.036	8

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren regres	11.102	14.523
Debiteuren borgtochtprovisie	999	3.586
Overige debiteuren	4	27
Stand per 31 december	12.105	18.136

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 186 miljoen (2019: € 204 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan 1 jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven.

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren regres	186.761	206.484
Voorziening debiteuren regres	-175.659	-191.961
Stand per 31 december	11.102	14.523

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	14.523	20.392
Opboeking regres	269	897
Ontvangst regres	-7.153	-7.674
Mutatie voorziening	3.463	908
Stand per 31 december	11.102	14.523

De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2020 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2021 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting. De reële waarde van de debiteuren borgtochtprovisie benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

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

Overlopende activa

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

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Nog te ontvangen rente beleggingen	9.214	9.743
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	965	5.000
Overige overlopende activa	724	368
Stand per 31 december	10.903	15.111

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op hypotheek met een ingangsdatum in 2020 waarvan de melding in 2021 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan 1 jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden staan vrij ter beschikking.

3.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten van € 93 miljoen (2019: € 163 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.531 miljoen (2019: 1.437 miljoen).

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	1.437.025	1.274.154
Saldo baten en lasten	93.362	162.871
Stand per 31 december	1.530.387	1.437.025

3.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,6 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	800	-
Dotatie	-	800
Onttrekking	-200	-
Stand per 31 december	600	800

De pensioenvoorziening houdt verband met de overgang per 1 januari 2020 van een geïndexeerde middelloonregeling naar een beschikbare premiereregeling. Hierbij is voor degenen die aanspraken hebben opgebouwd in de middelloonregeling afgesproken dat in de periode van 2020 tot en met 2027 jaarlijks aan het einde van het voorafgaande jaar een bedrag van € 0,1 miljoen in een depot wordt gestort waaruit de reeds ingegane pensioenen en de pensioenaanspraken in deze jaren deels geïndexeerd zullen worden. De eerste onttrekking van € 0,1 miljoen aan de voorziening heeft aan het begin van 2020 plaatsgevonden en betreft de indexatie per 1 januari 2020. De tweede storting heeft aan het einde van 2020 plaatsgevonden en is de reguliere storting in verband met de indexatie per 1 januari 2021.

3.7.5 Reorganisatievoorziening

De reorganisatievoorziening is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	138	13
Onttrekking	-101	-13
Vrijval	-	-
Dotatie	-	138
Stand per 31 december	37	138

De dotatie in 2019 houdt verband met de herinrichting van de organisatie per 1 januari 2020 waarbij het managementteam is teruggebracht van 7 naar 3 personen. Het betreft een kortlopende voorziening waaraan het laatste deel in 2021 wordt onttrokken.

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)	31-12-2020	31-12-2019
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	442	493
Overige exploitatiekosten	282	602
	724	1.095
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Nog te betalen kosten regres	170	171
Nog te betalen kosten beleggingen	368	319
Nog te betalen verliesdeclaraties	130	862
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	63.547	33.860
	64.215	35.212
Totaal overlopende passiva per 31 december	64.939	36.307

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op na balansdatum te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op een woning waarvan de verkoop reeds in 2020 heeft plaatsgevonden.

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 0,3% (2019: 0,15%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2020 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de hypotheek met NHG bepalend.

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

De niet in de balans opgenomen verplichtingen van NHG bestaan uit het gegarandeerd vermogen en langlopende contracten.

Gegarandeerd vermogen NHG

Dit betreft het bedrag aan hypotheek waarvoor de stichting direct borg staat.

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldverstrekkers binnen 3 maanden na aflossing

van de desbetreffende hypotheek melding te maken van de hypotheek 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 annuïteitenhypotheek met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf. Met dien verstande dat voor hypotheek waarvan de offertedatum lag voor 1 januari 2013 geldt dat de vermindering aanvangt 1 jaar na de datum waarop de hypotheek 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 begin 2020 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster en hieruit is gebleken dat op dat moment bijna 140.000 garanties (€ 17,5 miljard) die in de administratie van NHG nog als actief stonden inmiddels waren vervallen.

In 2020 is in overleg met de desbetreffende geldverstrekkers een groot deel van de nog te verwerken afmeldingen verwerkt in de administratie van NHG. Vervolgens is begin 2021 opnieuw een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster. Hieruit blijkt dat nog circa 80.000 garanties (€ 8 miljard) dienen te worden afgemeld binnen de administratie van NHG, waarvan ongeveer de helft betrekking heeft op in 2020 afgeloste hypotheek. De nog niet in de administratie verwerkte afmeldingen zijn wel al opgenomen in het hierna toegelichte gegarandeerd vermogen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 197 miljard (2019: € 197 miljard).

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

- tegenover de hypotheek staat de waarde van de desbetreffende woning;
- 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 dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd vermogen bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2020 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 6,2 miljard (2019: € 5,6 miljard).



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

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen	
	<i>aantal</i>	<i>x € 1 mln.</i>	<i>aantal</i>	<i>x € 1 mln.</i>	<i>x € 1 mln.</i>	<i>aantal</i>	<i>x € 1 mln.</i>
1995	44.027	3.528	38.022	3.033	326	6.005	169
1996	60.289	5.297	51.584	4.520	475	8.705	302
1997	56.299	5.319	47.867	4.514	459	8.432	346
1998	57.211	5.810	47.611	4.826	527	9.600	457
1999	58.832	6.506	48.761	5.401	563	10.071	542
2000	62.364	7.607	54.075	6.607	452	8.289	548
2001	58.624	7.610	50.814	6.604	418	7.810	588
2002	52.007	7.221	44.184	6.146	415	7.823	660
2003	70.584	10.587	54.218	8.149	900	16.366	1.538
2004	96.474	14.729	70.600	10.821	1.324	25.874	2.584
2005	111.971	17.680	72.016	11.393	2.028	39.955	4.259
2006	122.726	19.697	69.565	11.245	2.554	53.161	5.898
2007	91.005	14.925	51.450	8.435	1.687	39.555	4.803
2008	84.664	13.840	48.578	7.848	1.324	36.086	4.668
2009	97.976	16.784	53.234	8.972	1.501	44.742	6.311
2010	130.632	23.875	65.092	11.498	2.198	65.540	10.179
2011	136.863	24.947	61.951	10.900	2.193	74.912	11.854
2012	122.310	21.543	52.269	8.840	1.720	70.041	10.983
2013	105.875	17.690	42.535	6.807	1.524	63.340	9.359
2014	122.543	20.160	42.657	6.646	1.748	79.886	11.766
2015	142.471	23.692	38.743	6.037	2.187	103.728	15.468
2016	123.184	20.083	25.926	3.948	1.717	97.258	14.418
2017	120.209	20.364	17.367	2.759	1.490	102.842	16.115
2018	113.877	19.833	8.549	1.371	1.085	105.328	17.377
2019	122.902	22.646	3.250	527	743	119.652	21.376
2020	134.467	25.299	852	159	310	133.615	24.830
Totaal	2.500.386	397.272	1.161.770	168.006	31.868	1.338.616	197.398

Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 8 miljoen (2019: € 8 miljoen). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 10 jaar of minder. Een bedrag van € 2 miljoen (2019: € 1 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 (€ 6 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- 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 2020 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2020	2019
Binnen 1 jaar	1.878	1.717
Tussen 1 en 5 jaar	3.486	3.366
Na 5 jaar	2.504	3.235
Totaal te betalen	7.868	8.318

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 240 duizend.

Niet-verwerkte verplichtingen

In het verleden is de Belastingdienst middels een specifiek voor NHG vastgestelde 'ruling' overeengekomen dat NHG, gezien het doel en de aard van de activiteiten, niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Op 26 oktober 2018 is deze ruling echter ingetrokken door de Belastingdienst. De Belastingdienst is thans van mening dat NHG belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en heeft mede tot behoud van rechten aanslagen opgelegd voor de jaren 2015 tot en met 2017. Voorts zijn uitnodigingen gedaan voor het doen van aangifte voor de jaren 2018 tot en met 2020.

NHG is het niet eens met het gewijzigde standpunt van de Belastingdienst. Momenteel is NHG dan ook in bezwaar gegaan tegen de opgelegde aanslagen en aangiften. Gezien de onzekerheden die gepaard gaan met de huidige discussie, is op dit moment onvoldoende betrouwbaar te stellen of en in welke mate het gewijzigde standpunt van de Belastingdienst zal leiden tot een uitstroom van liquide middelen voor NHG. Op basis van deze gronden is er op dit moment op onvoldoende betrouwbare wijze een inschatting te maken van enige omvang van mogelijke verplichtingen en is hierom geen voorziening getroffen. De kosten inzake het in bezwaar treden en advisering hieromtrent worden ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

3.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2020 € 162 miljoen (2019: € 206 miljoen).

De lagere opbrengst in 2020 houdt verband met een verlaging van de borgtochtprovisie van 0,9% in 2019 naar 0,7% van de hypotheek voor garanties waarvoor het bindend aanbod in 2020 ligt.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2021 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de hypotheek in 2020. 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 hypotheek in 2020. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2020 € 1 miljoen (2019: € 5 miljoen).

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2020	2019
Couponrente obligaties	17.923	18.650
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	-110	652
Amortisatie	-8.009	-6.220
Rente liquide middelen	-382	-242
Kosten beleggingen	-1.368	-1.204
Totaal	8.054	11.636

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door de huidige lage rentestand.

3.8.3 Regres

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

(x € 1.000)	2020	2019
Regres	3.853	1.883
Betalingsachterstanden	1	15
Totaal	3.854	1.898

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2020 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2016 tot en met 2020 rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald.

In 2020 is uit regresvorderingen van tot en met 2020 gehonoreerde verliesdeclaraties € 7 miljoen (2019: € 8 miljoen) ontvangen.

3.8.4 Achtervangvergoeding Rijk

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2020 € 64 miljoen (2019: € 34 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2020 hoger omdat van de borgtochtprovisie van 0,7% 0,3 procentpunt wordt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang, in 2019 was dit nog 0,15 procentpunt bij een borgtochtprovisie van 0,9%. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de hypotheek met NHG bepalend.

Deze post werd tot en met 2019 gesaldeerd met de opbrengsten uit borgtochtprovisie (3.8.1). De cijfers 2019 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

3.8.5 Uitkering verliesdeclaraties

In 2020 is een bedrag van € 1 miljoen (2019: € 5 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord.

Het lagere bedrag in 2020 wordt veroorzaakt door de hoge woningprijzen met als gevolg een laag aantal verliesdeclaraties en laag uitgekeerd bedrag per declaratie.

3.8.6 Exploitatiebaten

De exploitatiebaten betreft opbrengsten in verband met de afgifte van letters of comfort.

3.8.7 Personeelskosten

Per 31 december 2020 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte) 71,2 (2019: 68,6). In 2020 bedroeg het gemiddeld aantal fte 68,6 (2019: 65,6). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

	2020	2019
Raad van Bestuur	2,0	2,0
Ontwikkeling	17,7	18,4
Financiën en Staf	21,2	21,2
Dienstverlening	30,3	27,0
Totaal	71,2	68,6

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2020	2019
Salarissen	5.087	4.756
Sociale lasten	720	731
Pensioenlasten	766	1.596
Uitzendkrachten	1.093	1.497
Overige personeelskosten	737	1.186
Totaal	8.403	9.766

De totale personeelskosten zijn in 2020 lager dan in 2019. De verschillen ten opzichte van 2019 laten zich voornamelijk verklaren door:

- Een verschuiving van externe medewerkers (uitzendkrachten) naar interne medewerkers (salarissen);
- Eenmalige kosten inclusief externe pensioenadvieskosten in 2019 in verband met het treffen van een voorziening voor indexatie van het pensioen van deelnemers aan de per 31 december 2019 beëindigde geïndexeerde middelloonregeling;
- Eenmalige kosten in 2019 in verband met de reorganisatie waarbij het managementteam per 1 januari 2020 is teruggebracht van 7 naar 3 personen.

3.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2020	2019
Huisvestingskosten	934	1.031
Kantoorkosten	113	186
Beleidskosten	853	1.140
Automatiseringskosten	1.196	1.407
Organisatiekosten	736	583
Communicatiekosten	670	511
Raad van Commissarissen	104	82
Strategische ambities	212	-
Totaal	4.818	4.940

3.8.9 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd. Met ingang van de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2020 is KPMG de controlerende accountant, tot en met 2019 was dit PwC. De kosten van de accountantsorganisatie zijn opgenomen onder de organisatiekosten.

(x € 1.000)	KPMG Accountants N.V.	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	106	-	106
Andere controleopdrachten	74	-	74
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal 2020	180	-	180

(x € 1.000)	PwC Accountants N.V.	Overig PwC netwerk	Totaal PwC 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

* 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. De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

3.8.10 Begroting exploitatie 2020

In de Meerjarenbegroting 2020-2025 is voor 2020 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 16,9 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2020 € 1,6 miljoen lager is dan begroot.

3.8.11 WNT verantwoording 2020

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 2020 € 201.000 (2019: € 194.000) (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 het 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
Gegevens 2020		
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	185.298	178.536
Beloningen betaalbaar op termijn	17.436	17.436
Subtotaal	202.734	195.972
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale Bezoldiging	202.734	195.972
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 2019		
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
Totale bezoldiging	203.605	184.303

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	M. Snel	J.A.J.G. van Baars	R. Bavelaar	A. Bonhof	J.A. de Die	C.A.M. van Eggermond	T.R.P.J. Kroes	P.J.G. Tang
Gegevens 2020									
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/8	1/9-31/12	1/9-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	-	-
Bezoldiging									
Bezoldiging	11.511	5.755	2.907	10.230	8.722	10.235	8.722	-	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.155	10.078	6.700	20.100	20.100	20.100	20.100	-	-
-/- Onverschuldigd betaald 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.	-	-
Bezoldiging	11.511	5.755	2.907	10.230	8.722	10.235	8.722	-	-
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 onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	-
Gegevens 2019									
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	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									
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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2019: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2019 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.

3.8.12 Resultaatverdeling 2020

Het saldo baten en lasten over het boekjaar 2020 bedraagt € 93 miljoen.

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

3.8.13 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de stichting en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

3.8.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de Jaarrekening 2020.

3.8.15 Ondertekening

De Jaarrekening 2020 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 17 mei 2020

Raad van Bestuur:

A.M. Gielen, voorzitter

C.M.E. Muters

Raad van Commissarissen:

M. Snel, voorzitter

J.A.J.G. van Baars

R. Bavelaar

A. 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 in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: "de stichting" of "NHG") per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de jaarrekening 2020 van NHG te Utrecht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de staat van baten en lasten over 2020; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Onze Controleanpak

Samenvatting

Materialiteit

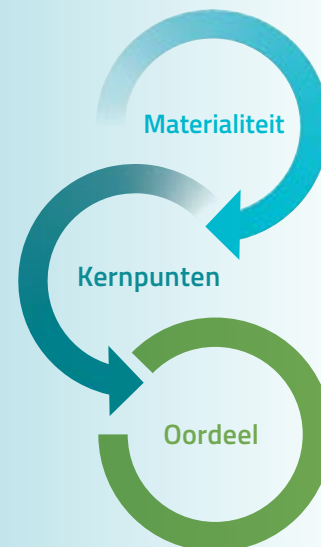
- Materialiteit van EUR 7,8 miljoen (0,5% van het garantievermogen)

Kernpunten

- Waardering regresdebiteuren
- Waardering beleggingen

Oordeel

- Goedkeurend.



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 7,8 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,5%). Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kern activiteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen. Deze activiteit is in de kern alleen mogelijk als er voldoende garantievermogen is opgebouwd.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 390.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij aan de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering regresdebiteuren

Omschrijving

Onder regresdebiteuren worden de vorderingen verantwoord in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van gehonoreerde verliesdeclaraties. Complicerende factor bij de toerekening van de regresbaten aan het jaar van ontstaan, is de relatief grote mate van onzekerheid over het deel

van het regres dat daadwerkelijk kan worden ingevorderd. Voor het deel dat naar verwachting niet kan worden ingevorderd, is een voorziening dubieuze debiteuren gevormd.

Bij de bepaling van de regresdebiteuren en gerelateerde voorziening, wordt gebruik gemaakt van een extern debiteurenbeheer bureau. Vanwege de omvang van de debiteuren in relatie tot de jaarrekening als geheel en de hoge mate van oordeelsvorming door management bij het inschatten van de inbaarheid, beschouwen wij de waardering van de regresdebiteuren als een kernpunt van onze controle. In toelichting 3.7.2 van de jaarrekening is de toelichting op de regresdebiteuren opgenomen.

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de regresdebiteuren getest.
- Wij maken gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij het externe debiteurenbeheer bureau en die onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage (waarbij een goedkeurend assurancerapport van de accountant is afgegeven). Wij hebben de rapportage, alsmede de analyse van management op de rapportage, geanalyseerd.
- Wij hebben de gehanteerde schattingsmethoden en veronderstellingen bij het bepalen van de voorziening geëvalueerd. Wij hebben de onderbouwing van de veronderstellingen geëvalueerd aan de hand van de rapportages van het externe debiteurenbeheer bureau en door de inschatting van voorgaande jaren te vergelijken met werkelijke ontvangsten van regresdebiteuren in het boekjaar. Voorts hebben wij een afloopcontrole uitgevoerd door de ontvangsten van regresdebiteuren in het opvolgende boekjaar vast te stellen.
- Wij hebben de aansluiting vastgesteld van de gemaakte analyse inzake de inbaarheid van regresdebiteuren, de geautoriseerde voorziening en de financiële administratie.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over regresdebiteuren in de jaarrekening onder toelichting 3.7.2 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

Wij vinden de waardering van de regresdebiteuren in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

Waardering beleggingen

Omschrijving

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 3.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen circa 95% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan vooral uit beursgenoteerde beleggingen met een rating hoger dan AA. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 3.5.6 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen.

Vanwege de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel beschouwen wij de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest.
- Wij maken gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de vermogensbeheerders en bewaarder en die onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage (waarbij een goedkeurend assurancerapport van de accountant is afgegeven). Wij hebben de rapportages, alsmede de analyse van management op de rapportages, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de vermogensbeheerders en de bewaarder en de financiële administratie getest.

- Wij hebben de conclusie van management dat er geen indicaties zijn voor bijzondere waardeverminderingen getoetst.
- Wij hebben de juistheid van de amortisatie gecontroleerd op basis van de lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd in het beleggingssysteem. We hebben de analyse van het management, waarin management de afwijking tussen de lineaire geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rentemethode heeft bepaald geëvalueerd.
- Wij hebben de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingen vergeleken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 3.5.6 en 3.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

Wij vinden de waardering van de beleggingen in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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. Op grond van onderstaande werkzaamheden 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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2020 benoemd als accountant van NHG voor de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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 van en krachtens de WNT. In dit kader is de Raad van Bestuur verantwoordelijk 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 NHG in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Raad van Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om NHG te liquideren of de activiteiten 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 NHG haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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 verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen in de bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Den Haag, 17 Mei 2021
KPMG Accountants N.V.

Origineel getekend door F. Smit RA

Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden 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, het controleprotocol WNT 2020, 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 NHG;
- 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. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten 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 entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

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

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 verzelfstandiging 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 achternavigovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achternavigovereenkomsten 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 2 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-klant 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-klant doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

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 hypotheek met NHG lagere solvabiliteits-eisen gelden dan bij hypotheek zonder NHG. Zij kunnen deze hypotheek 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.

Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan hypotheek waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2015 bedroeg dit percentage 0,15%. Per 1 januari 2020 bedraagt het percentage 0,3%.

5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 30 juli 2020 herbevestigd. De 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 COMMISSARISSEN EN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur geven per 17 mei 2021 het volgende beeld:

De heer drs. M. Snel

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

- Bestuurslid bij ABP
- President commissaris bij de RvC van Koninklijke IHC
- Voorzitter van de Hans van Mierlo Stichting

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 RB

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
- 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 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. A. 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
- Voorzitter toetsingscommissie woningbouw-impuls

De heer drs. J.A.J.G. van Baars

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

- Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheek Data Netwerk)
- Lid Raad van Commissarissen Woongenoot
- Bestuurslid Stichting Perspectiefverklaring (tot 1 juli 2021)
- Lid Raad van Advies Fortrum
- Lid bestuur Vrijheidsmuseum
- Lid Raad van Commissarissen Plicht Getrouwd

De heer drs. A.M. Gielen

vervult de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Bestuur Stichting Perspectiefverklaring
- Mentor start- en scale-ups NLgroeit
- Aanjager NL2025
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen
- Lid van de Raad van Advies van het Nibud

Mevrouw drs. C.M.E. Muters

vervult de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Dimpact
- Gastdocent LEF (Leven en Financiën)
- Mentor start- en scale-ups UtrechtInc
- Mentor start- en scale-ups NLgroeit
- Activator New Financial Forum
- Aanjager NL2025
- Cross-mentoring schooldirecteur

BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

Beoordeling van de kredietwaardigheid. Partijen met deze ratings kennen een stabiel, laag kredietrisico. Deze ratings worden door krediet-beoordelaars zoals Fitch Ratings, Moody's en Standard & Poor's 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 0,7% 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 kapitaalgoederen, 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.

Solvabiliteit

Dit is het aanwezige eigen vermogen als percentage van het vereiste eigen vermogen. Het aanwezige eigen vermogen is het verschil tussen de activa en de vereiste voorziening van de marktwaarde-balans van NHG. De vereiste voorziening is het vreemde vermogen dat nodig is om het gemiddelde van

de contant gemaakte toegekende verliesdeclaraties en de bijbehorende exploitatiekosten tot en met 15 jaar na het ingaan van iedere garantie, van alle door de actuaire gegeneerde economische scenario's te kunnen betalen. Het vereiste eigen vermogen is het vermogen dat nodig is om de contante waarde van de toegekende verliesdeclaraties en de hiermee samenhangende exploitatiekosten tot en met 15 jaar na het ingaan van iedere garantie te kunnen betalen bij een zekerheidsniveau van 99%.

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

Arjen Gielen
Carla Muters
Bjorn Jonkergouw
Wim Hoogendoorn
Irene Swiebel
Tamara Evers
Lieke Heijnis
Katja Graven (Het Nederlands Tekstbureau)

