

JAARVERSLAG 1997

LIQUIDITEITSPROGNOSE 1998-2003



NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE

VOOR UW
EIGEN
WONING



STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN, ZOETERMEER

JAARVERSLAG 1997
&
LIQUIDITEITSPROGNOSE 1998-2003





Uitgave: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Eindredactie en productie: Van Nimwegen & Partners B.V.
Vormgeving: basisvorm Lava, grafisch ontwerpers
DTP en druk: Casparie Almere

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN
PALETSINGEL 28, 2718 NT ZOETERMEER
POSTBUS 309, 2700 AH ZOETERMEER
TEL. 079-3682800 FAX 079-3610783

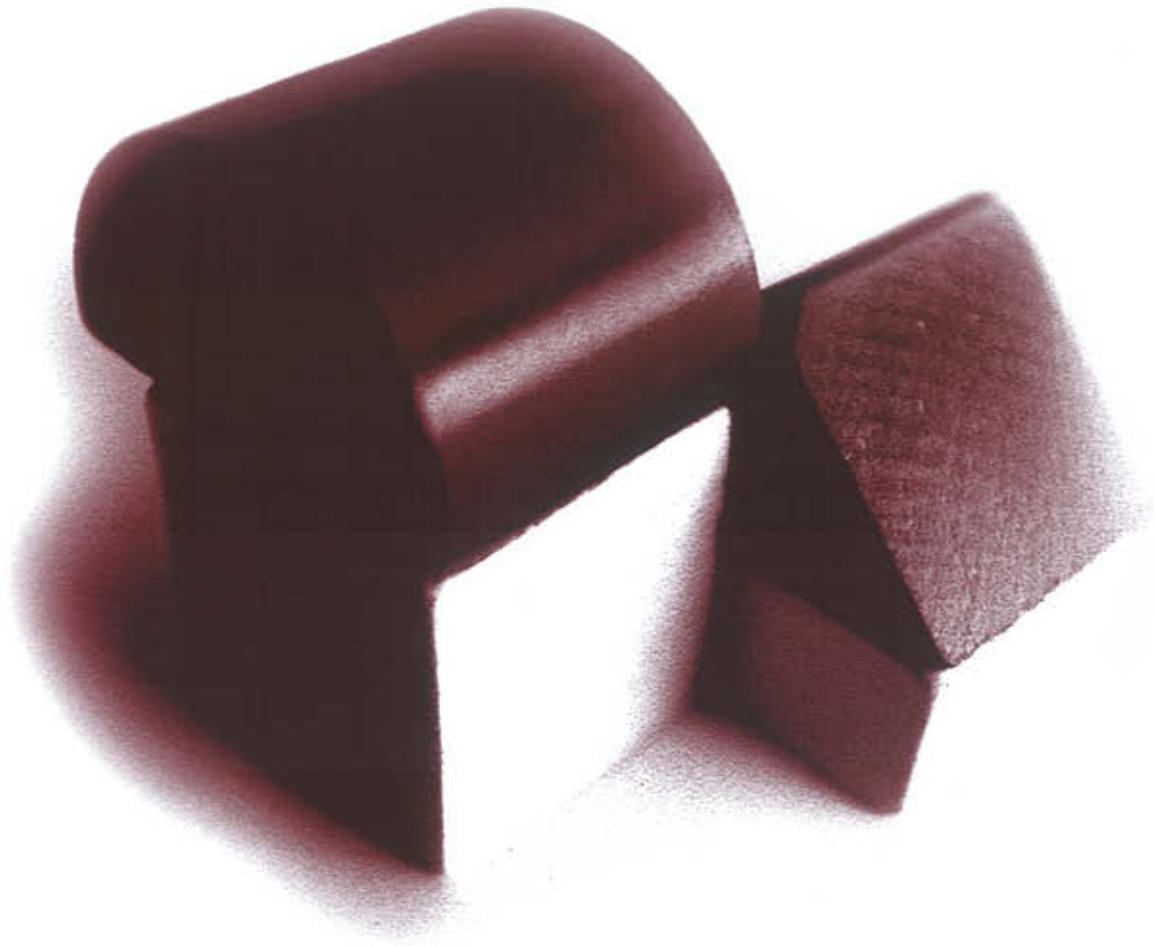
Internet: www.nhg.nl e-mail: info@nhg.nl

I JAARVERSLAG 1997

1.	DIRECTIEVERSLAG	5
2.	JAARREKENING	16
3.	OVERIGE GEGEVENS	26
4.	FACTS & FIGURES	28

II LIQUIDITEITSPROGNOSE 1998-2003

1.	INLEIDING	33
2.	DOEL	33
3.	UITGANGSPUNTEN	34
4.	LIQUIDITEITSPROGNOSE OP ONDERDELEN	35
5.	AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE	41
6.	CONCLUSIES	43



DEEL I

1. DIRECTIEVERSLAG

1.1. INLEIDING

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. Daarmee is per genoemde datum de Nationale Hypotheek Garantie in de plaats getreden van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming.

De Nationale Hypotheek Garantie is het stelsel van "voorwaarden en normen" op basis waarvan de stichting -in het verlengde van haar statutaire doelstelling- ter bevordering van het eigen woningbezit borgstellingen verleent in verband met hypothecaire leningen voor het verkrijgen in eigendom van woningen en woonwagens.

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

Het boekjaar 1997 is het derde operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Kenmerkend voor het boekjaar 1997 is dat weliswaar iets minder hypotheekgaranties zijn afgegeven dan in het boekjaar 1996, maar dat onder invloed van de stijging van de gemiddelde lening met Nationale Hypotheek Garantie in 1997 sprake is van een iets hogere omzet aan borgtochtprovisie dan in 1996. Voorts is kenmerkend voor 1997 dat het aantal verliezen in verband met gedwongen verkopen is gedaald, als gevolg waarvan sprake is van een boven verwachting sterke positieve ontwikkeling van de liquiditeit van de stichting. Voor wat betreft de exploitatie van de stichting geldt dat het belangrijk is te constateren dat de stroomlijning van de administratieve processen ertoe heeft bijgedragen dat de personeelslasten van de stichting konden worden teruggebracht. Dit betekent enerzijds dat het bedrag aan administratiekosten vooralsnog kan worden gehandhaafd op het huidige niveau en anderzijds dat de ruimte ontstaat te reserveren ten behoeve van de opbouw van een adequaat "eigen vermogen exploitatie". In dit directieverslag worden de ontwikkelingen in het boekjaar 1997 op onderdelen beschreven en verantwoord.

1.2. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

1.2.1 ACHTERVANGFUNCTIE VAN DE OVERHEID

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

De "achtervangfunctie" is gerealiseerd in de vorm van een achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en standaard-achtervangovereenkomsten tussen de stichting en afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitsstekorten een beroep doen op renteloze leningen van het Rijk (50%) en van participerende gemeenten (50%). Uitgangspunt is dat de gemeenten vrijwillig participeren zonder nadere wetgeving. Alleen de gemeenten Arnhem, Groningen en Rotterdam hebben vooralsnog afgezien van participatie in de "achtervangfunctie" van de stichting. Derhalve is Nationale Hypotheek Garantie in deze gemeenten niet mogelijk.

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

1.2.2 BORGTOCHTPROVISIE

In 1997 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie -evenals in voorgaande jaren- 0,36% van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In totaal heeft de stichting in 1997 een bedrag van f 42.122.681,- (1996: f 42.005.008,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

Door een stijging van het gemiddelde leningbedrag bedroeg de gemiddelde borgtochtprovisie f 749,- (1996: f 697,-).

1.2.3 BORGSTELLINGEN

De stichting heeft in 1997 in totaal 56.202 (1996: 60.269) borgstellingen verleend.

In de Meerjarenbegroting 1997-2002 voor de exploitatie van de stichting en in de Liquiditeitsprognose 1997-2002 ten aanzien van het totale fondsvermogen van de stichting is voor alle jaren uitgegaan van 60.000 borgstellingen.

De som van de in 1997 gewaarborgde leningen bedraagt f 11.739.741.460,- (1996: f 11.698.072.022,-).

In 1997 bedroeg de gemiddelde lening ca. f 209.800,- (1996: f 194.000,-).

1.2.4 AANSPRAKEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

In het boekjaar 1997 zijn 14 (1996: 3) declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie gefinancierde woningen. Daarvan is 1 declaratie afgewezen en 1 door de geldgever ingetrokken. De overige 12 declaraties zijn geheel danwel gedeeltelijk gehonoreerd.

Hiermee is in totaal een bedrag van f 395.775,- (1996: f 47.355,-) gemoeid.

Hierbij zij aangetekend dat ten aanzien van 2 declaraties sprake was van een vermoeden van hypotheekfraude. Bij de beoordeling heeft de stichting geconstateerd dat het in deze gevallen aannemelijk is dat de desbetreffende geldgever bij de acceptatie voldoende zorgvuldig heeft gehandeld. Derhalve heeft de stichting deze declaraties gehonoreerd. In totaal was hiermee een bedrag van f 173.415,- gemoeid. Het beleid van de stichting is dat bij een vermoeden van fraude te allen tijde onmiddellijk aangifte wordt gedaan bij de politie.

In 1997 bedroeg het door de stichting na behandeling van de verliesdeclaraties vastgestelde verlies gemiddeld ca. f 33.000,- (1996: f 15.500,-).

1.2.5 REGRES NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

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

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 1997 de "gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volks Krediet" (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens dan wel betalingsregelingen van 36 maanden.

In het boekjaar 1997 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van f 14.452,- (1996: geen) aan regresinkomsten ontvangen. Hiervan had f 8.677,- betrekking op in 1996 en f 5.775,- op in 1997 door de stichting uitbetaalde bedragen.

1.2.6 GARANTIEVERMOGEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie".

De regresinkomsten in verband met de Nationale Hypotheek Garantie worden -na aftrek van de uitvoeringskosten- eveneens toegevoegd aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie".

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

Voorts wordt aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie" rente toegerekend.

Het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie" bedraagt per 31 december 1997 f 122.843.249,- (1996: f 74.405.417,-).

1.2.7 GEGARANDEERD VERMOGEN

Het "gegarandeerd vermogen" van de stichting ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie is de som van de lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

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

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

Per 31 december 1997 bedraagt het "gegarandeerd vermogen" f 30.791 miljoen (1996: f 19.424 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 159.035 (1996: 104.194) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

garantie jaar	nominaal		volledig afgelost		gedwongen verkoop		annuïtaire aflossing
	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	x f 1 milj.
1995	44.023	7.773,1	1.127	184,7	9	1,1	105,8
1996	60.257	11.694,0	294	53,5	7	1,3	66,9
1997	56.202	11.739,6	9	1,9	1	0,1	0

Het aantal garanties en het nominale bedrag kan na een boekjaar nog wijzigen als gevolg van correcties van geldgevers op onjuiste meldingen. Het nominale aantal garanties in 1996 is om die reden lager dan in het jaarverslag 1996 is verantwoord.

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

1.3. AFKoop GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

1.3.1 AFKOOPOVEREENKOMSTEN

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

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

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

1.3.2 AANSPRAKEN GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

In het boekjaar 1997 zijn door de gemeenten in totaal 45 (1996: 104) declaraties ingediend voor vergoeding van het verlies in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelname.

Van deze 45 declaraties zijn er in totaal 41 geheel danwel gedeeltelijk gehonoreerd en 2 afgewezen. Twee declaraties zijn door de betreffende gemeenten ingetrokken.

In het boekjaar 1997 is in verband met declaraties in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelname in totaal een bedrag van f 664.057,- (1996: f 1.470.780,-) gemoeid. Dit bedrag is ten laste gebracht van het garantievermogen, waarvan f 352.408,- (1996: f 794.285,-) ten laste is gebracht van het "garantievermogen afkoop Rijk" en f 311.649,- (1996: f 676.495,-) ten laste van het "garantievermogen afkoop gemeenten". Het verschil tussen het bedrag ten laste van het "garantievermogen afkoop Rijk" en het bedrag ten laste van het "garantievermogen afkoop gemeenten" laat zich verklaren door het feit dat ten aanzien van 3 verliesdeclaraties sprake was van een declaratie van een gemeente die geen afkoopovereenkomst met de stichting heeft gesloten (uitsluitend 50% vergoeding ten laste van het "garantievermogen afkoop Rijk").

In 1997 bedroeg het door de stichting na behandeling van de verliesdeclaratie vastgestelde verlies gemiddeld ca. f 17.000,- (1996: ca. f 16.000,-).

1.3.3 REGRES GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

A. Afkopen gemeenten

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

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 1997 de "gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volks Krediet" (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens dan wel betalingsregelingen van 36 maanden.

In het boekjaar 1997 heeft de stichting in totaal een bedrag van f 143.390,- (1996: f 214.936,-) aan regresinkomsten gerealiseerd. Hiervan had f 55.102,- betrekking op in 1995, f 63.167,- op in 1996 en f 25.121,- op in 1997 door de stichting uitbetaalde bedragen.

B. Niet afkopen gemeenten

Ten aanzien van gemeenten die geen afkoopovereenkomst met de stichting hebben, geldt dat het regres aan de gemeenten is, met dien verstande dat de stichting -vanwege de vergoeding van 50% van het verlies (Rijksdeelname)- recht heeft op 50% van de regresopbrengsten. Jaarlijks worden de desbetreffende gemeenten gevraagd opgave te doen van de regresopbrengsten en verzocht 50% hiervan te doen toekomen aan de stichting.

In het boekjaar 1997 heeft de stichting in dit verband van de desbetreffende gemeenten een bedrag van f 32.208,- (1996: f 1.217,-) ontvangen. Hiervan had f 13.710,- betrekking op in 1995 en f 18.498,- op in 1996 door de stichting uitbetaalde bedragen.

1.3.4 GARANTIEVERMOGEN GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

A. Garantievermogen afkoop Rijk

De in verband met de rijksdeelname door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het "garantievermogen afkoop Rijk". Aan het "garantievermogen afkoop Rijk" wordt rendement toegerekend.

Het "garantievermogen afkoop Rijk" bedraagt per 31 december 1997 f 44.779.523,- (1996: f 42.171.005,-).

B. Garantievermogen afkoop gemeenten

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

Het "garantievermogen afkoop gemeenten" bedraagt per 31 december 1997 f 34.059.436,- (1996: f 31.402.654,-).

C. Garantievermogen regres afkoop

De regresinkomsten in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelname worden -na aftrek van de uitvoeringskosten- toegevoegd aan het "garantievermogen regres afkoop".

Het "garantievermogen regres afkoop" bedraagt per 31 december 1997 f 259.412,- (1996: f 125.709,-).

1.3.5 GEGARANDEERD VERMOGEN

Het "gegarandeerd vermogen" van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelname is de geschatte som (exacte gegevens zijn niet beschikbaar) van de nominale bedragen van nog lopende leningen met een gemeentegarantie met rijksdeelname.

Volgens opgave van De Nederlandsche Bank is het uitstaand bedrag (nominaal) aan woninghypotheken onder overheidsgarantie per 31 december 1997 f 78.248 miljoen (1996: f 80.605 miljoen).

Onder aftrek van de som van de nominale bedragen van nog lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie (=gegarandeerd vermogen NHG vermeerderd met de annuïtaire afschrijving) per 31 december 1997 van f 30.964 miljoen (1996: f 19.455 miljoen) resteert een bedrag van f 47.284 miljoen (1996: f 61.150 miljoen) aan nog lopende leningen met een gemeentegarantie.

Het Rijk heeft zijn aandeel van 50% in het hieruit voortvloeiende risico door middel van de afkoopovereenkomst volledig overgedragen aan de stichting.

De in dit kader participerende gemeenten hebben hun aandeel van 50% in het hieruit voortvloeiende risico overgedragen aan de stichting door middel van afzonderlijke afkoopovereenkomsten. Dit betreft in totaal ca. 80% van het totale aandeel (50%) van alle gemeenten.

Aldus bedraagt het "gegarandeerde vermogen" ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelname per 31 december 1997 naar schatting f 42.556 miljoen (1996: f 55.035 miljoen).

Voor de goede orde zij aangegeven dat bij de bepaling van het "gegarandeerd vermogen" wordt uitgegaan van de nominale bedragen en dus geen rekening wordt gehouden met zowel de reguliere verplichte als de eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

1.4. EXPLOITATIE

1.4.1 OPBRENGSTEN

In 1997 bedroegen de door de koper te betalen administratiekosten -evenals in voorgaande jaren- f 40,- per borgstelling.

Op basis van 56.202 (1996: 60.269) borgstellingen is in 1997 een bedrag van f 2.248.080,- (1996: f 2.410.760,-) aan administratiekosten ontvangen ten behoeve van de exploitatie van de stichting.

Daarnaast was in 1997 sprake van overige inkomsten voor een bedrag van f 469.898,- als gevolg waarvan de opbrengsten ten behoeve van de exploitatie in totaal f 2.717.978,- (1996: f 2.949.841,-) bedragen.

In de Meerjarenbegroting 1997-2002 van de stichting is voor 1997 aan opbrengsten een bedrag van f 2.833.250,- opgenomen.

Dit betekent dat de opbrengsten in 1997 f 115.272,- lager waren dan begroot. De oorzaak hiervan is met name dat het aantal verstrekte hypotheekgaranties in 1997 3.798 lager is dan begroot. Hiermee is een bedrag van f 151.920,- aan inkomstenderving gemoeid.

1.4.2 KOSTEN

In het boekjaar 1997 bedroegen de exploitatiekosten in totaal f 2.473.740,- (1996: f 2.810.436,-).

In de Meerjarenbegroting 1997-2002 van de stichting is voor 1997 uitgegaan van een bedrag van f 2.833.250,- aan exploitatiekosten.

Dit betekent dat de exploitatiekosten in 1997 f 359.510,- lager waren dan begroot. Achtergrond hiervan is dat als gevolg van verdergaande stroomlijning van administratieve procedures en automatisering in 1997 de personeelslasten substantieel konden worden teruggebracht.

1.4.3 RESULTAAT

Het resultaat over 1997 bedraagt aldus f 273.768,- (1996: f 183.598,-).

1.4.4 EIGEN VERMOGEN EXPLOITATIE

Het exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan het "eigen vermogen exploitatie".

Het "eigen vermogen exploitatie" bedraagt per 31 december 1997 f 437.654,- (1996: f 163.886,-).

1.5. AANSPRAKEN OBLIGO'S EN ACHTERVANG

1.5.1 AANSPRAAK OBLIGO'S

Het "garantievermogen afkoop Rijk" en het "garantievermogen afkoop gemeenten" zijn in het boekjaar 1997 niet negatief geweest.

Evenals in voorgaande jaren is derhalve in het boekjaar 1997 geen aanspraak gedaan op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopen gemeenten.

1.5.2 AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

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

Het "fondsvermogen" is de som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

Per 31 december 1997 bedraagt het "fondsvermogen" f 193.294.712,- (1996: f 140.855.029,-).

Het "gemiddelde verliesniveau" is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtovereenkomsten aan geldgevers heeft uitbetaald. Indien het hier gaat om kalenderjaren vóór het jaar 1995 dan wordt tweemaal het bedrag dat het Rijk op grond van de van toepassing zijnde rijksdeelnemingsregeling op verliesdeclaraties heeft uitbetaald als uitgangspunt genomen. Voor het jaar 1997 gelden aldus de verliezen in de periode 1992-1996.

Tabel 1: Uitbetaalde bedragen 1992 tot en met 1996.

Jaar	Uitbetaalde bedragen (x f 1000)
1992	13.530
1993	10.772
1994	4.580
1995	0
1996	47
Totaal	28.929

Per 31 december 1997 bedraagt het "gemiddelde verliesniveau" f 28.929.000,- gedeeld door 5 is f 5.786.077,- (1996: f 14.496.606,-).

Wanneer het fondsvermogen lager is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau zal de stichting een beroep doen op de achtervangfunctie. Anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau is f 8.679.116,- (1995: f 21.744.909,-).

Per 31 december 1997 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 1997, geen aanspraak gedaan op de achtervangfunctie.

1.6. ORGANISATIE

1.6.1 BESTUUR

In artikel 7, lid 1 van de statuten van de stichting is vastgelegd dat het bestuur van de stichting vier jaar na hun benoeming aftreden, met dien verstande dat bestuursleden terstond kunnen worden herbenoemd. Dit betekent dat het voltallige bestuur per 10 november 1997 is afgetreden. Een aantal bestuursleden is terstond herbenoemd. In verband met het bereiken van de in artikel 6, lid 4 van de statuten van de stichting opgenomen leeftijdsgrens was herbenoeming van de heer Visser tot voorzitter niet mogelijk. De samenstelling van het bestuur was tot 10 november 1997 als volgt.

Mr. J.F. Visser	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	namens vereniging eigen huis; plv. voorzitter
Drs. J.H.R. Bergh	namens Ministerie van VROM
Mr. G.R. de Goede	namens Vereniging Nederlandse Gemeenten
Drs. J.A.M. Vriend	namens Nederlandse Vereniging van Banken

Vanaf 10 november 1997 is de samenstelling van het bestuur als volgt.

Drs. E. Heerma	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	namens vereniging eigen huis; plv. voorzitter
Drs. J.H.R. Bergh	namens Ministerie van VROM
Mr. G.R. de Goede	namens Vereniging Nederlandse Gemeenten
Drs. J.H.P.M. van Lange	namens Nederlandse Vereniging van Banken

Het bestuur heeft in het boekjaar 1997 in totaal 4 keer vergaderd.

1.6.2 PERSONELE ORGANISATIE

In 1997 werd de directie -evenals in de voorgaande jaren- gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer. Op 31 december 1997 bestaat de personele organisatie uit 11 (1996: 11) medewerkers.

1.6.3 ORGANISATIE

In haar vergadering van 4 september 1997 heeft het bestuur besloten het bestuursmodel van de stichting aan te passen en te komen tot een "commissarissenmodel". Dit zal in 1998 worden geïmplementeerd.

1.6.4 AUTOMATISERING

Met IBM Nederland N.V. is een overeenkomst aangegaan teneinde bij calamiteiten, als gevolg waarvan de werkzaamheden in het kantoor van de stichting niet langer kunnen worden verricht, uit te kunnen wijken naar het kantoor van IBM te Zoetermeer. Ten aanzien van het in dit verband kunnen doorschakelen van de telefoonlijnen zijn afspraken gemaakt met PTT Telecom.

Voor het ontwikkelen van de toetsingsdiskette van de Nationale Hypotheek Garantie is in 1997 een andere leverancier gezocht. Met PCL Software B.V. is een meerjarige overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling en het onderhoud aan de toetsingsdiskette.

Het offertetraject voor een geautomatiseerd postregistratie- en archiefsysteem, waarbij de archivering zo veel mogelijk gedigitaliseerd plaatsvindt, is afgerond. R.E.D. Systemen uit Benhuizen zal het systeem ontwikkelen en in de eerste helft van 1998 opleveren.

Per 1 januari 1997 is aan geldgevers de mogelijkheid geboden meldingen van verstrekte hypotheekgaranties via het Hypotheken Data Netwerk (HDN) volledig geautomatiseerd aan de stichting te doen toekomen.

In samenwerking met KPMG EDP Auditors is eind 1997 een project gestart waarbij de consequenties van de invoering van de Euro en de problematiek rond het jaar 2000 voor de stichting in kaart worden gebracht. Dit project zal in 1998 worden afgerond.

1.7. BELEID

1.7.1 NORMEN EN VOORWAARDEN

Het bestuur van de stichting heeft in 1997 -mede op advies van haar College van Deskundigen- besloten het stelsel van voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1998 op onderdelen aan te passen.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- verhoging van de kostengrens van f 315.000,- naar f 340.000,-;
- de mogelijkheid van Nationale Hypotheek Garantie voor alternatieve eigendomsvormen tussen huren en kopen;
- het kunnen meefinancieren van een eenmalige storting in het onderhoudsfonds van de vereniging van eigenaren;
- bij woningverbetering is de verplichting van in depot houden beperkt tot de waardevermeerdering;
- het vervallen van de depotverplichting voor bedragen tot en met f 5.000,-;
- het vervallen van de aflossingsverplichting van een overschot in depot voor bedragen tot en met f 5.000,-;
- verlaging van het percentage voor bijkomende kosten bij nieuwbouw van 10% naar 8%.

Voorts heeft het bestuur besloten de woonlastpercentages per 1 januari 1998 te actualiseren.

De wijzigingen per 1 januari 1998 hebben conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

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

1.7.2 BORGTOCHTPROVISIE EN ADMINISTRATIEKOSTEN

Het bestuur heeft in 1997 besloten de door de koper te betalen borgtochtprovisie (0,36%) en administratiekosten (f 40,-) voor 1998 te handhaven.

Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

1.7.3 LIQUIDITEITSPROGNOSE

Conform de statuten van de stichting en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten, heeft het bestuur van de stichting in juni 1997 de liquiditeitsprognose 1997-2002 vastgesteld en ter kennis gebracht aan het Ministerie van VROM, de VNG en de deelnemende gemeenten.

1.7.4 BELEGGINGSBELEID

In het boekjaar 1997 heeft de stichting een rendement gerealiseerd van in totaal f 11.947.251,- (1996: f 8.380.887,-). Ten opzichte van het gemiddeld gewogen eigen vermogen betekent dit een nettorendement over 1997 van 7,0% (1996: 7,1%).

Het gerealiseerd rendement is toegevoegd aan de verschillende fondsen, waarbij de toerekening over de verschillende fondsen heeft plaatsgevonden op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar.

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

In het laatste kwartaal van 1997 zijn met de drie beleggingsbanken van de stichting nieuwe afspraken gemaakt over het beleggingsbeleid van de stichting. Deze afspraken gelden vanaf 1 januari 1998. Onderdeel van deze afspraken is dat de prestaties van de drie banken jaarlijks met elkaar worden vergeleken met als mogelijke uitkomst dat de voor beleggingen ter beschikking gestelde gelden van de stichting anders over drie banken worden verdeeld.

1.7.5 REGRESBELEID

In 1997 heeft de stichting in haar regresbeleid ten aanzien van zowel gemeentegaranties met rijksdeelneming als Nationale Hypotheek Garantie op hoofdlijnen aangesloten bij de "gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK)". De stichting heeft in 1997 besloten het regresbeleid ten aanzien van verliezen die voortvloeien uit leningen met Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1998 aan te passen.

Vanaf 1 januari 1998 zal, met inachtneming van het "te goeder trouw-criterium" de vordering op de ex-eigenaar-bewoners worden kwijtgescholden. Deze "regresfaciliteit" geldt niet voor vorderingen ten aanzien van verliezen in verband met gemeentegaranties. In de praktijk blijkt dat de verhaalsmogelijkheden ten aanzien van regresvorderingen buitengewoon beperkt zijn. Daarenboven geldt dat in het merendeel van de gevallen sprake is van een situatie waarin de debiteuren buiten hun schuld in de betalingsproblemen zijn geraakt. In dat licht beoogt de regresfaciliteit een vangnetfunctie te vervullen voor eigenaar-bewoners die buiten hun schuld geconfronteerd worden met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee kan de regresfaciliteit worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering van de Nationale Hypotheek Garantie in de betekenis van een additionele institutionele waarborg in verband met de financiële risico's welke voor consumenten voortvloeien uit het eigen woningbezit.

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

1.7.6 PUBLIC RELATIONS EN EXTERNE BETREKKINGEN

Speerpunt in het communicatiebeleid van de stichting is een optimale dienstverlening ten behoeve van de aangesloten geldgevers en het intermediair. De kwaliteit en de distributie van de concrete producten ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie staan hierin centraal. Het betreft de toetsingsdiskette, de brochure Voorwaarden en Normen, de consumentenbrochure en het Info-Bulletin. De geldgevers ontvangen deze producten gratis. Met het intermediair is een abonnementenservice afgesproken, waarbij men voor een bedrag van f 75,- per jaar automatisch een exemplaar van nieuwe versies van de verschillende producten ontvangt. Per 31 december 1997 was sprake van in totaal 3278 abonnees.

Tegen de achtergrond van de introductie van de "gewenningssubsidieregeling eigen woningbezit" door het Ministerie van VROM heeft de stichting in 1997 de woningcorporaties in Nederland schriftelijk geïnformeerd over de achtergronden en de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie. In dat kader hebben gesprekken plaatsgevonden met de NWR en het NCIV, de overkoepelende organisaties van woningcorporaties.

De stichting heeft de Nationale Hypotheek Garantie in 1997 onder de aandacht van het publiek gebracht door middel van standaardartikelen in huis-aan-huisbladen en het door de directeur geven van interviews in tijdschriften, op radio en op TV. Voorts heeft de pers aandacht besteed aan door de directeur gegeven lezingen tijdens congressen.

Evenals in voorgaande jaren heeft de stichting in 1997 de gemeenten schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de gemeenten Arnhem, Groningen en Rotterdam die vooraan hebben afgezien van participatie in de Nationale Hypotheek Garantie. Arnhem en Groningen hebben een eigen gemeentegarantieregeling. De Gemeente Rotterdam heeft in 1997 ook de eigen gemeentegarantieregeling afgeschaft.

In 1997 is de homepage op Internet van de Nationale Hypotheek Garantie (www.nhg.nl) uitgebreid. Naast het verkrijgen van algemene informatie over de Nationale Hypotheek Garantie is het mogelijk een berekening te maken van de maximale leencapaciteit. Ook is het mogelijk door het invoeren van een postcode, de adressen van "hypotheekadviseur in de buurt" te krijgen. Voorts is sprake van een "hypotheekboulevard", waarop de logo's van geldgevers en ketens van hypotheekadviseurs kunnen worden vermeld met een doorclick-mogelijkheid naar hun eigen Internetsite. De kosten van de Internetsite worden bestreden uit de advertentieinkomsten van de "hypotheekboulevard".

De stichting is nauw betrokken bij ontwikkelingen die van belang zijn in het kader van het eigen woningbezit. De stichting participeert in de projectgroep van de Werkgroep 2000 die in opdracht van de VNG een onderzoek doet naar de mogelijkheid van introductie van een Algemene Woning Keuring (AWK). Voorts is de stichting actief betrokken bij de totstandkoming van het concept voor "Verzekerd Kopen" dat in opdracht van het Ministerie van VROM door de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting wordt ontwikkeld.

Ten aanzien van het communicatiebeleid is de stichting in 1997 - evenals in voorgaande jaren - ondersteund door Van Nimwegen en Partners B.V. te Amsterdam.

1.8. TOEKOMST

Overeenkomstig de Meerjarenbegroting 1998-2003 wordt voor 1998 voor de exploitatie van de stichting uitgegaan van 60.000 hypotheekgaranties.

In 1998, het vierde operationele boekjaar van de stichting, zal het accent liggen op de verbreding van de Nationale Hypotheek Garantie met het oog op het bieden van institutionele waarborgen voor de financiële risico's welke voor eigenaar-bewoners voortvloeien uit het eigen woningbezit. De per 1 januari 1998 te introduceren "regresfaciliteit" ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie, welke als vangnet dient voor eigenaar-bewoners die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restschuld als gevolg van een gedwongen verkoop, neemt hierin een belangrijke plaats in. Voorts zal in 1998 worden gestart met de voorbereidingen voor de toestandkoming van een uitbreiding van de Nationale Hypotheek Garantie met de mogelijkheid van hypotheekgaranties ten behoeve van het door zittende eigenaar-bewoners financieren van woningverbetering. Ook zal de stichting inspelen op ontwikkelingen in het kader van projecten in het kader van de verkoop van huurwoningen, waaronder projecten waarbij sprake is van alternatieve eigendomsvormen tussen huren en kopen.

Met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigen woningbezit, zal de stichting ook in 1998 inspelen op actuele ontwikkelingen ten aanzien van het eigen woningbezit.

Zoetermeer, 21 april 1998



H.J. van Herwijnen; plv. voorzitter



K.J.R. Schiffer; directeur



2. JAARREKENING

2.1. BALANS

(na verdeling exploitatieresultaat)

Activa	31 december 1997 (in guldens)		31 december 1996 (in guldens)	
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Machines, installaties en apparatuur	51.191	27.882		
Inventaris	61.275	89.571		
Hardware	3.691	68.786		
Software	<u>38.900</u>	<u>25.989</u>		
	155.057		212.228	
<i>Financiële vaste activa</i>				
Beleggingen	<u>189.655.957</u>		<u>137.126.936</u>	
Totaal vaste activa	189.811.014		137.339.164	
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Debiteuren	1.648.834	2.472.988		
Overlopende activa	<u>7.280.671</u>	<u>4.728.426</u>		
	8.929.505		7.201.414	
<i>Liquide middelen</i>				
Kas	1.735	956		
Banktegoeden	5.769.070	4.130.165		
Deposito's	<u>-</u>	<u>2.692.136</u>		
	<u>5.770.805</u>		<u>6.823.257</u>	
Totaal vlottende activa	14.700.310		14.024.671	
Totaal activa	204.511.324		151.363.835	

Passiva	31 december 1997 (in guldens)	31 december 1996 (in guldens)
Eigen vermogen		
Garantievermogen NHG	122.843.249	74.405.417
Garantievermogen afkoop Rijk	44.779.523	42.171.005
Garantievermogen afkoop gemeenten	34.059.436	31.402.654
Garantievermogen regres afkoop	259.412	125.709
Eigen vermogen exploitatie	<u>437.654</u>	<u>163.886</u>
	202.379.274	148.268.671
Langlopende schulden		
Lease verplichtingen	<u>1.300</u>	<u>2.500</u>
	1.300	2.500
Vlottende passiva		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	152.508	176.547
Belastingen en sociale premies	46.271	22.884
Overlopende passiva	<u>1.931.971</u>	<u>2.893.233</u>
	2.130.750	3.092.664
Totaal passiva	204.511.324	151.363.835

2.2. RESULTATENREKENING

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
Exploitatie opbrengsten		
Bijdrage administratiekosten	2.248.080	2.410.760
Overige opbrengsten	<u>469.898</u>	<u>539.081</u>
	2.717.978	2.949.841
Exploitatiekosten		
Personeelskosten	1.064.711	1.467.740
Huisvestingskosten	181.866	179.663
Kantoorkosten	107.895	175.095
Afschrijvingskosten	128.250	155.480
Overige kosten	18.681	29.376
Normering en Beleidskosten	105.688	108.372
Automatiseringskosten	122.404	27.775
Organisatiekosten	246.048	213.055
Communicatiekosten	425.481	398.560
Bestuurskosten	<u>72.716</u>	<u>55.320</u>
	<u>2.473.740</u>	<u>2.810.436</u>
	244.238	139.405
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	<u>29.530</u>	<u>44.193</u>
	<u>29.530</u>	<u>44.193</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	273.768	183.598
Buitengewone baten en lasten	-	-
Resultaat boekjaar	273.768	183.598

2.3. TOELICHTING

2.3.1 ALGEMEEN

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

2.3.2 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

A. Materiële vaste activa

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

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

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

B. Financiële vaste activa

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

C. Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

D. Baten en lasten

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

2.4. TOELICHTING OP DE BALANS

2.4.1 VASTE ACTIVA

A. Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar zijn als volgt.

	<i>Machines, installaties, apparaten (in guldens)</i>	<i>Inventaris (in guldens)</i>	<i>Computers Hardware (in guldens)</i>	<i>Computers Software (in guldens)</i>	<i>Totaal apparaten (in guldens)</i>
Aanschafwaarde 31-12-1996	46.962	162.915	292.996	58.073	560.946
Investerings	33.256	4.850	1.706	32.172	71.984
Desinvesteringen	-	-	5.760	4.653	10.413
Aanschafwaarde 31-12-1997	80.218	167.765	288.942	85.592	622.517
Afschrijvingen 31-12-1996	19.080	73.344	224.210	32.084	348.718
Afschrijvingen	9.947	33.146	66.801	18.356	128.250
Desinvesteringen	-	-	5.760	3.748	9.508
Afschrijvingen 31-12-1997	29.027	106.490	285.251	46.692	467.460
Boekwaarde 31-12-1996	27.882	89.571	68.786	25.989	212.228
Boekwaarde 31-12-1997	51.191	61.275	3.691	38.900	155.057

B. Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen.

	<i>1997 (in guldens)</i>	<i>1996 (in guldens)</i>
Beleggingen	189.655.957	137.126.936
	189.655.957	137.126.936

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen genoteerd op de beurs van Amsterdam. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille op 31 december 1997 bedraagt f 201.278.753,- (1996: f 146.439.719,-).

2.4.2 VLOTTENDE ACTIVA

A. Vorderingen

De onder vorderingen opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
<i>Debiteuren</i>		
Debiteuren afkooppremies gemeentegaranties	1.642.424	2.463.636
Overige debiteuren	6.410	9.352
	<u>1.648.834</u>	<u>2.472.988</u>
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te ontvangen rente beleggingen	6.879.264	4.532.564
Nog te incasseren borgtochtprovisie	210.396	-
Overige overlopende activa	191.011	195.862
	<u>7.280.671</u>	<u>4.728.426</u>
Totaal vorderingen	<u>8.929.505</u>	<u>7.201.414</u>

Onder het hoofd debiteuren is een vordering op 14 gemeenten opgenomen van f 1.642.424,- (1996: f 2.463.636,-). Deze vordering heeft betrekking op de afkoop door deze gemeenten van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door gemeenten zijn verstrekt in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. Deze gemeenten hebben de verschuldigde afkooppremie niet in het geheel aan de stichting betaald in 1995 maar hebben geopteerd voor de mogelijkheid van betaling in vijf jaarlijkse termijnen.

B. Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

2.4.3 EIGEN VERMOGEN

Het verloop in het Eigen Vermogen is weergegeven in onderstaand overzicht.

	<i>Vermogen per 31-12-1996 (in guldens)</i>	<i>Dotatie in 1997 (in guldens)</i>	<i>Rendement 1997 (in guldens)</i>	<i>Onttrekkingen in 1997 (in guldens)</i>	<i>Vermogen per 31-12-1997 (in guldens)</i>
Garantievermogen NHG	74.405.417	42.137.132	6.696.475	395.775	122.843.249
Garantievermogen afkoop Rijk	42.171.005	-	2.960.926	352.408	44.779.523
Garantievermogen afkoop gemeenten	31.402.654	720.567	2.247.864	311.649	34.059.436
Garantievermogen regres afkoop	125.709	175.598	12.456	54.351	259.412
Eigen vermogen exploitatie	163.886	244.238	29.530	-	437.654
Totaal Eigen Vermogen	148.268.671	43.277.535	11.947.251	1.114.183	202.379.274

Het resultaat over boekjaar 1997 bedraagt f 273.768,-. De dotatie aan het eigen vermogen exploitatie van dit resultaat is als twee afzonderlijke posten gepresenteerd om het rendement over het eigen vermogen exploitatie van f 29.530,- apart zichtbaar te maken. Het in 1997 gerealiseerde rendement bedraagt f 11.947.251,- (1996: f 8.380.887,-), hetgeen bestaat uit het rendement op de beleggingsportefeuille van f 11.846.606,- (1996: f 8.247.506,-) en het rendement dat is opgenomen in de termijnbetalingen van de gemeenten inzake de afkoop van gemeentegarantieplichtingen f 100.645,- (1996: f 133.381,-). Ten opzichte van het gemiddeld gewogen eigen vermogen bedraagt het gerealiseerde rendement 7,0% (1996: 7,1%).

De onttrekkingen aan het vermogen betreffen betalingen in verband met schadedeclaraties met betrekking tot garanties en de kosten die met de uitvoering van het regres zijn gemoeid.

2.4.4 LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige langlopende schulden hebben betrekking op de verplichtingen voortvloeiend uit een financial lease.

2.4.5 VLOTTENDE PASSIVA

A. *Schulden aan leveranciers*

Dit betreft leveranciers uit de gewone bedrijfsuitoefening.

B. *Belastingen en sociale premies*

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

C. *Overlopende passiva*

De onder overlopende passiva opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeleelkosten	48.994	128.870
Accountantskosten	18.250	34.257
Juridische advieskosten	1.764	15.430
Bankkosten	2.327	-
Communicatiekosten	62.584	4.724
Overige	26.460	11.646
	<hr/>	<hr/>
	160.379	194.927
 <i>Nog te betalen schaden</i>		
Gemeenten	25.625	228.050
Financiers	103.543	6.620
	<hr/>	<hr/>
	129.168	234.670
 <i>Afkooppremies gemeenten</i>		
Ongerealiseerde afkooptermijnen	1.441.134	2.161.700
Ongerealiseerde rente afkooptermijnen	201.290	301.936
	<hr/>	<hr/>
	1.642.424	2.463.636
	<hr/>	<hr/>
Totaal overlopende passiva	1.931.971	2.893.233

2.4.6 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende 5 jaar f 606.110,-. Er is een bankgarantie tot een bedrag van f 36.355,- verstrekt aan derden.

2.5. TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

2.5.1 OPBRENGSTEN

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren.

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
Bijdrage administratiekosten NHG	2.248.080	2.410.760
Bijdrage overige administratiekosten	9.960	5.781
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	63.750	118.375
Opbrengst toetsing BKR	1.150	1.050
Opbrengst documentatiemateriaal en toetsingsdiskettes	300.611	310.485
Opbrengst Internet	26.750	-
Regresopbrengst	58.824	100.992
06-informatielijn	2.101	2.398
Overige baten	6.752	-
	2.717.978	2.949.841

De opbrengst in 1997 uit bijdragen administratiekosten bedraagt f 2.248.080,- (1996 f 2.410.760,-) en vloeit voort uit de 56.202 (1996: 60.269) meldingen NHG die in 1997 zijn ontvangen waarvoor f 40,- per melding wordt geïncasseerd.

De opbrengst van f 26.750,- inzake Internet betreft verhuur van ruimte voor logo's van geldgevers en ketens van hypotheekadviseurs op de "hypotheekboulevard" op de Internetsite van de Nationale Hypotheek Garantie.

De regresopbrengst betreft uitvoeringskosten in het kader van de uitoefening van het regresrecht. Deze uitvoeringskosten zijn in mindering gebracht op de regresinkomsten, naar rato van de inkomsten (Garantievermogen regres afkoop en Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie). Onder de overige baten is onder andere een opbrengst van f 6.250,- verantwoord inzake toetsingen voor het ministerie van VROM in het kader van de gewenningssubsidierегeling eigen woningbezit.

2.5.2 PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren.

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
Lonen en salarissen	760.368	990.810
Sociale lasten	129.566	157.601
Pensioenlasten	63.927	126.735
Uitzendkrachten	13.666	20.194
Overige personeelskosten	97.184	172.400
	1.064.711	1.467.740

Door verdergaande stroomlijning van administratieve procedures en automatisering zijn de personeelskosten in 1997 aanzienlijk lager dan in 1996.

2.5.3 OVERIGE EXPLOITATIEKOSTEN

	1997 (in guldens)	1996 (in guldens)
Huisvestingskosten	181.866	179.663
Kantoorkosten	107.895	175.095
Afschrijvingskosten	128.250	155.480
Overige kosten	18.681	29.376
Normering en Beleidskosten	105.688	108.372
Automatiseringskosten	122.404	27.775
Organisatiekosten	246.048	213.055
Communicatiekosten	425.481	398.560
Bestuurskosten	72.716	55.320
	<u>1.409.029</u>	<u>1.342.696</u>

De automatiseringskosten ten laste van de exploitatie zijn in 1997 aanmerkelijk hoger dan in 1996. Achtergrond hiervan is dat de automatiseringskosten in 1996 grotendeels ten laste gebracht konden worden van de toenmalige "voorziening aanloopkosten". De kantoorkosten zijn in 1997 aanmerkelijk lager dan in 1996. Achtergrond hiervan is dat een aantal kostenposten onder communicatiekosten zijn opgenomen.

2.5.4 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Van het in 1997 gerealiseerde rendement is op basis van het gewogen gemiddeld "eigen vermogen exploitatie", een bedrag van f 29.530,- als rentebaten toegerekend aan de exploitatie.

2.5.5 OVERIGE INFORMATIE

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan bestuurders.
Het gemiddeld aantal Full Time Equivalenten (F.T.E.'s) bedroeg 10,4 (1996: 13,2).

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. ACCOUNTANTSVERKLARING

3.1.1 OPDRACHT

Wij hebben de jaarrekening 1997 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

3.1.2 WERKZAAMHEDEN

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

3.1.3 OORDEEL

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 1997 en van het resultaat over 1997 in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening.

Den Haag, 21 april 1998
KPMG Accountants N.V.

3.2. STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

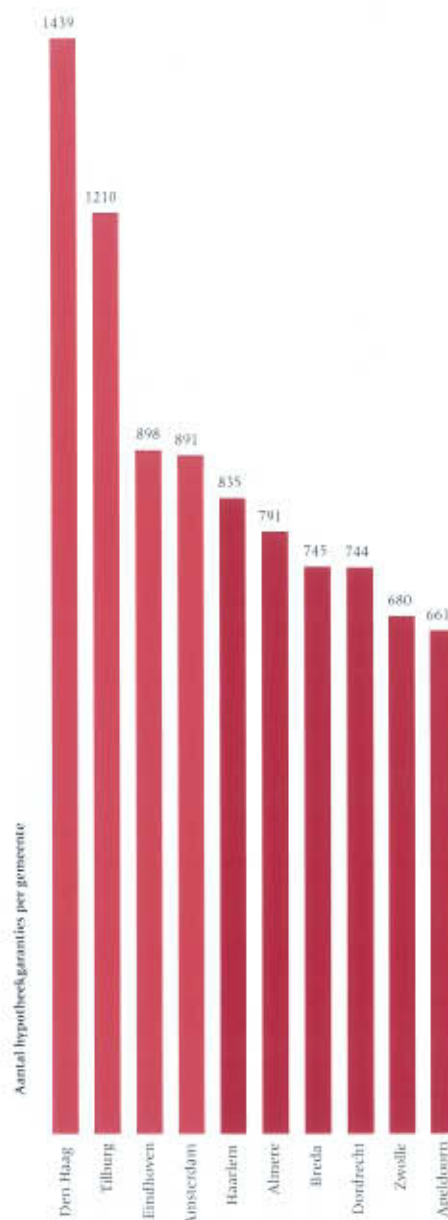
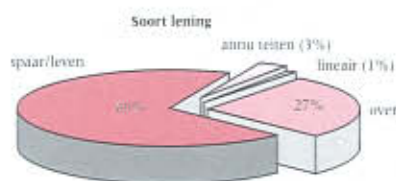
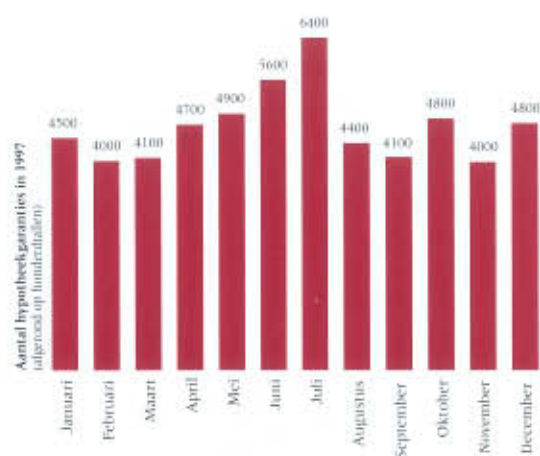
3.3. RESULTAATVERDELING 1997

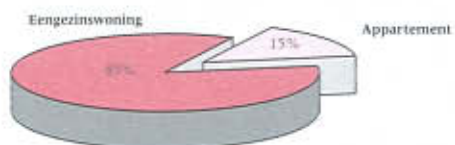
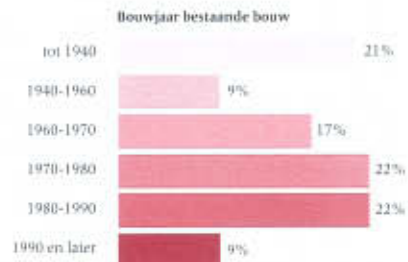
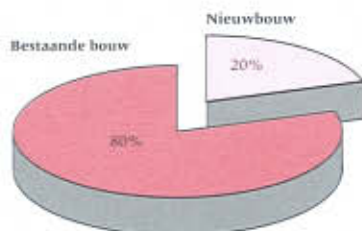
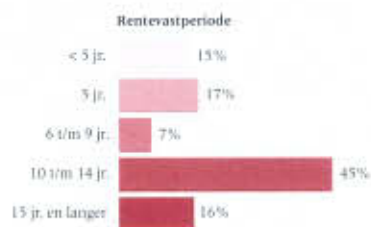
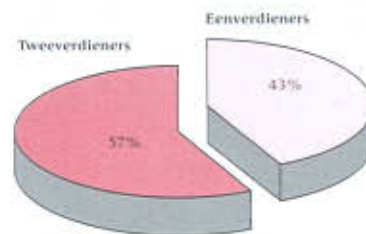
Het resultaat over het boekjaar 1997 bedraagt f 273.768,- (1996: f 183.598,-) positief.
Het bestuur heeft besloten dit resultaat op te nemen onder het "eigen vermogen exploitatie" per 31 december 1997.

4. FACTS & FIGURES

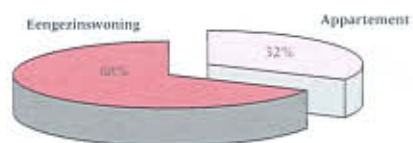
4.1. HYPOTHEEKGARANTIES 1997

De facts & figures 1997 geven achtergrondinformatie over de hypotheekgaranties die in het afgelopen jaar zijn verstrekt.

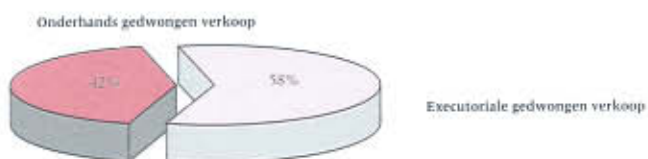
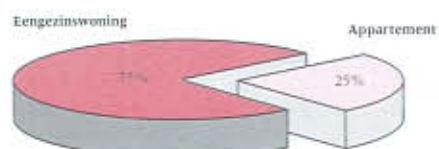
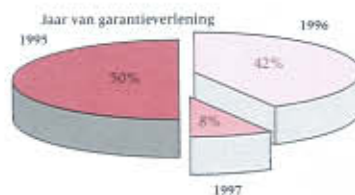




4.2. GEDWONGEN VERKOPEN GEMEENTEGARANTIE IN 1997



4.3. GEDWONGEN VERKOPEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE IN 1997





DEEL II

1. INLEIDING

1.1. STATUTEN

Overeenkomstig artikel 16, lid 3, van de statuten stelt het bestuur tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast. De liquiditeitsprognose dient overeenkomstig artikel 16, lid 5, ter kennis te worden gebracht aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

1.2. ACHTERVANGOVEREENKOMSTEN

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

2. DOEL

2.1. ACHTERVANGFUNCTIE

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

- * **Fondsvermogen:** De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.
- * **Verliesniveau:** Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald. In verband met de start van de stichting per 1 januari 1995 wordt, indien één of meerdere van deze kalenderjaren voor 1995 ligt of liggen voor dat jaar of die jaren een bedrag opgenomen gelijk aan tweemaal door het Rijk, op basis van de van toepassing zijnde rijksdeelnemingsregeling, in dat jaar of die jaren uitgekeerde bedragen.

2.2. OBLIGO'S

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

2.2.1 OBLIGO RIJK

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

2.2.2 OBLIGO'S GEMEENTEN

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

Per gemeente is een solidaire obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopenende gemeenten bedraagt f 34,0 miljoen; het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt f 49,7 miljoen.

2.2.3 EINDDATUM AANSPRAAK OBLIGO'S

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

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. GELDSTROMEN BINNEN DE STICHTING

De stichting onderscheidt de volgende zes geldstromen.

Uitvoering van de garantieverlening (exploitatie van de stichting)
Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Garantievermogen NHG-kwaliteitsverbetering
Garantievermogen afkoop Rijk
Garantievermogen afkoop gemeenten
Garantievermogen regres afkoop

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

3.2. REKENMETHODIEKEN

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

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

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

De actuaire, Heynis & Koelman b.v., heeft in zijn rapport van 10 maart 1998 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het Ministerie van VROM en van de stichting is berekend wat de vergoeding moet zijn om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling (ook wel risicovergoeding genoemd) dat in enig jaar aan de stichting betaald wordt plus de daaraan toe te rekenen rente na verloop van tijd even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schadedeclaraties voortvloeiende uit de betreffende borgstellingen. Op basis van de berekeningen van de actuaire heeft het bestuur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen besloten de risicovergoeding voor 1999 te handhaven op 0,36% van het leningbedrag.

4. LIQUIDITEITSPROGNOSE OP ONDERDELEN

4.1. EXPLOITATIE VAN DE STICHTING

4.1.1 MEERJARENBEGROTING EN EIGEN VERMOGEN EXPLOITATIE

De basis voor het bepalen van dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is de kostendekkende Meerjarenbegroting 1998-2003 van de stichting. Eventuele overschotten of tekorten die voortvloeien uit de exploitatie van de stichting worden niet gemuteerd in een garantievermogen maar hebben effect op het "eigen vermogen exploitatie" op de balans. In 1997 is een resultaat geboekt van f 273.768,-. Rekening houdend met het "eigen vermogen exploitatie" per ultimo 1996 van f 163.886,- resulteert dit in een "eigen vermogen exploitatie" van f 437.654,- op de balans per ultimo 1997.

MEERJARENBEGROTING VOOR DE EXPLOITATIE VAN DE STICHTING

(in guldens)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	437.654	604.027	805.267	1.047.878	1.252.455	1.412.718
Exploitatiebaten	2.986.778	3.096.087	3.183.094	3.212.113	3.253.754	3.305.050
Exploitatiekosten	-2.820.405	-2.894.847	-2.940.483	-3.007.536	-3.093.491	-3.195.356
Ultimo boekjaar	604.027	805.267	1.047.878	1.252.455	1.412.718	1.522.412

In de Meerjarenbegroting 1998-2003 is een toename van het "eigen vermogen exploitatie" begroot in verband met het realiseren van een adequaat niveau "eigen vermogen exploitatie".

4.2. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

4.2.1 GARANTIEVERMOGEN NHG

Per ultimo 1997 bedraagt het garantievermogen NHG f 122.843.249,-.

4.2.2 RISICOVERGOEDINGEN

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de geldstroom die samenhangt met de borgstellingen door de stichting jegens geldgevers. Dit is het totaal van de vergoedingen die de koper betaalt aan de stichting voor het dragen van het risico van de borg. Evenals de exploitatie is de geldstroom die voortvloeit uit de borgstelling afhankelijk van het aantal hypotheekgaranties.

In de door het bestuur van de stichting vastgestelde meerjarenbegroting 1998-2003 is verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties per jaar 60.000 bedraagt.

Voor 1998 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 215.000,-. De koper betaalt de actuariel bepaalde 0,36% van het leningbedrag aan de stichting als risicovergoeding. In 1998 dus gemiddeld f 774,-. Voor de jaren na 1998 is bij de vaststelling van het gemiddelde leningbedrag rekening gehouden met de veronderstelde inflatievoet (3%). De risicovergoeding van 0,36% is in de liquiditeitsprognose als gelijkblijvend verondersteld.

4.2.3 RENDEMENT

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze prognose is het rendement vastgesteld op 7%, conform de actuariële uitgangspunten. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.2.4 REGRES

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen in verband met de NHG van de drie voorgaande jaren. Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting, na aftrek van de uitvoeringskosten, 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden aangewend ter versterking van het garantievermogen NHG.

4.2.5 SCHADE

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het eerder genoemde actuariële rapport ter bepaling van de benodigde risicovergoeding. De door de actuaris berekende benodigde risicovergoeding is gebaseerd op een langere periode, waarin garantiejaren met hogere verliezen en garantiejaren met lagere verliezen zijn betrokken. Op basis van de ontwikkeling van het aantal verliezen in 1995 tot en met 1997 heeft de actuaris ten behoeve van de liquiditeitsprognose de raming van de schadebetalingen voor de korte termijn neerwaarts bijgesteld. Daarbij is de actuaris er van uitgegaan dat het te verwachten verlies in een periode van vier jaren stijgt naar het op basis van het gemiddelde benodigde risicovergoeding te verwachten niveau.

De actuaris heeft ten behoeve van de liquiditeitsprognose de volgende reeks verwachte schadebetalingen berekend:

2 GEPROGNOSTICEERDE SCHADE NHG

(bedragen x f1000)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Schadebetalingen NHG	516	1.187	2.492	4.591	7.564	7.946

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie".

3 LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

(in gulden)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	122.843.249	178.981.095	239.805.392	305.041.041	374.237.033	446.845.499
Risicovergoeding	46.440.000	47.883.200	49.268.304	50.746.392	52.268.760	53.836.920
Rendement	10.206.620	14.161.862	18.424.759	22.970.756	27.766.076	32.893.905
Regresopbrengsten	7.386	15.988	34.978	69.922	137.837	244.128
Schadebetalingen	-516.160	-1.186.753	-2.492.392	-4.591.078	-7.564.207	-7.946.201
Ultimo boekjaar	178.981.095	239.805.392	305.041.041	374.237.033	446.845.499	525.874.251

4.3. NHG-KWALITEITSVERBETERING

4.3.1 INTRODUCTIE NHG-KWALITEITSVERBETERING

Per 1 januari 1999 is NHG ook mogelijk voor de (her)financiering door eigenaar-bewoners in verband met het herstel van achterstallig onderhoud en woningverbetering.

Deze faciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. De overeenkomst zal medio 1998 aan de gemeenten ter ondertekening worden voorgelegd.

4.3.2 RISICOVERGOEDINGEN

Het bestuur heeft mede op basis van een actuair rapport terzake van Arthur Andersen besloten de risicovergoeding voor NHG voor kwaliteitsverbetering gelijk te stellen aan de risicovergoeding voor Nationale Hypotheek Garantie: 0,36% per 1 januari 1999. De aantallen hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering worden vooralsnog ingeschat op 5.000 garanties op jaarbasis. Achtergrond van deze voorzichtige aanname is dat thans nog niet bekend is welk aantal gemeenten zal participeren. Voorts bestaat nog geen kwantitatief inzicht in de behoefte aan de nieuwe garantiefaciliteit.

Ten aanzien van het gemiddelde leningbedrag is ervan uitgegaan dat deze gelijk is aan het gemiddelde leningbedrag voor Nationale Hypotheek Garantie.

4.3.3 RENDEMENT

Naast risicovergoedingen is er sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze prognose is het rendement vastgesteld op 7%, conform de actuair uitgangspunten. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.3.4 REGRES

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen in verband met de NHG voor kwaliteitsverbetering van de drie voorgaande jaren. Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting, na aftrek van de uitvoeringskosten, 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden aangewend ter versterking van het garantievermogen NHG-kwaliteitsverbetering.

4.3.5 SCHADE

Voor de aannames ten aanzien van de schadebetalingen van NHG-kwaliteitsverbetering is dezelfde methodiek gehanteerd als voor de schadebetalingen voor NHG.

4

GEPROGNOSTICEERDE SCHADE NHG-KWALITEITSVERBETERING

(bedragen x f1000)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Schadebetalingen	0	1	35	182	447	575

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het 'garantievermogen NHG-kwaliteitsverbetering'.

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN NHG-KWALITEITSVERBETERING*(in gulden)*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	0	0	4.124.101	8.625.930	13.419.128	18.407.299
Risicovergoeding	0	3.986.100	4.105.692	4.228.866	4.355.730	4.486.410
Rendement	0	139.462	431.160	745.485	1.076.256	1.425.798
Regresopbrengsten	0	0	24	608	3.638	11.071
Schadebetalingen	0	-1.461	-35.047	-181.761	-447.453	-574.982
Ultimo boekjaar	0	4.124.101	8.625.930	13.419.128	18.407.299	23.755.596

4.4. AFKOOP RIJK**4.4.1 GARANTIEVERMOGEN AFKOOP RIJK**

Het Rijk heeft de afkooppremie van f 37,8 miljoen in 1995 voldaan ten behoeve van de opbouw van het garantievermogen afkoop Rijk. Hieruit zijn in 1995, 1996 en 1997 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelneming in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement gegenereerd door middel van belegging van de gelden. In totaal bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk f 44.779.523,- per 31 december 1997.

4.4.2 RENDEMENT

Uitgangspunt is dat op het gemiddelde vermogen per jaar een rendement van 7% wordt ontvangen.

4.4.3 SCHADE

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

Op basis hiervan heeft de actuaris ten behoeve van de liquiditeitsprognose de volgende reeks verwachte schadebetalingen berekend:

GEPROGNOSTICEERDE SCHADE*(bedragen x f1000)*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Schadebetalingen gemeentegaranties	7.194	14.274	17.476	16.828	10.176	5.921

De totale geraamde schade komt voor 50% voor rekening van het Rijk en voor 50% voor rekening van de gemeenten. In deze deliquiditeitsprognose, die alleen de berekening voor de afkoop van het Rijk inhoudt, is derhalve met de helft van deze cijfers gerekend.

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN AFKOOP RIJK*(in guldens)*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	44.779.523	44.190.974	39.897.798	33.646.810	27.293.721	23.938.187
Rendement beleggingen	3.008.664	2.843.582	2.487.016	2.060.791	1.732.480	1.572.048
Schadebetalingen	-3.597.213	-7.136.758	-8.738.004	-8.413.880	-5.088.014	-2.960.717
Ultimo boekjaar	44.190.974	39.897.798	33.646.810	27.293.721	23.938.187	22.549.518
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

4.4.4 BEPALING AANSPRAAK OBLIGO

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

4.5. AFKOOP GEMEENTEN**4.5.1 GARANTIEVERMOGEN AFKOOP GEMEENTEN**

Per ultimo 1997 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten f 34.059.436,-.

4.5.2 AFKOOPPREMIES

In de loop van 1994 is aan 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 564 gemeenten besloten tot afkoop. Zij hebben allen een afkooppremie betaald, waarbij gemeenten met een afkoopsom groter dan f 25.000,- de keuze vrij stond deze premie ineens dan wel in 5 gelijke termijnen - inclusief een rentevergoeding van 7% - te betalen. Veertien gemeenten hebben gekozen voor de mogelijkheid in termijnen te betalen.

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

4.5.3 RENDEMENT

Uitgangspunt is een gemiddeld rendement van 7% per jaar.

4.5.4 SCHADE

De verliescijfers uit tabel 6 zijn voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopen gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen.

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN AFKOOP GEMEENTEN

(in guldens)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	34.059.436	34.231.908	31.485.710	26.454.643	21.339.775	18.620.684
Afkooppremies	720.567	720.567	0	0	0	0
Rendement	2.329.675	2.242.641	1.959.336	1.616.236	1.351.320	1.220.548
Schadebetalingen	-2.877.770	-5.709.406	-6.990.403	-6.731.104	-4.070.411	-2.368.573
Fonds afkoop gemeenten	34.231.908	31.485.710	26.454.643	21.339.775	18.620.684	17.472.659
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

4.5.5 BEPALING AANSPRAAK OBLIGO'S

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

4.6. REGRES AFKOOP**4.6.1 GARANTIEVERMOGEN REGRES AFKOOP**

Per 31 december 1997 is het garantievermogen regres afkoop f 259,412,-.

4.6.2 REGRES AFKOOP RIJK

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de stichting eveneens het regresrecht overgenomen.

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

Evenals bij de regresopbrengsten voor de Nationale Hypotheek Garantie wordt er hier vanuit gegaan dat, na aftrek van de uitvoeringskosten, 5% van het totale gemiddelde schadebedrag van de afgelopen 3 jaar geïncasseerd kan worden.

4.6.3 REGRES AFKOOP GEMEENTEN

Indien alle gemeenten afgekocht zouden hebben, zou het bedrag voor regresopbrengsten afkoop gemeenten hetzelfde zijn als het bedrag voor regresopbrengsten afkoop Rijk. Niet alle gemeenten hebben afgekocht; 72 gemeenten blijven financieel verantwoordelijk voor 50% van een schadedeclaratie. Voor niet-afkopende gemeenten is het regresrecht aan die gemeenten. De stichting heeft echter recht op het rijksdeel van de regresopbrengsten (50%). Daarom zal de stichting aan het begin van ieder jaar de niet-afkopende gemeenten verzoeken tot storting van de aan de stichting toekomende regresopbrengsten die in het voorafgaande jaar zijn ontvangen door de gemeente.

4.6.4 RENDEMENT

In de periode 1998-2003 zullen uit het garantievermogen regres afkoop conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen gedaan worden. Het rendement is geraamd op 7% van het gemiddelde cumulatieve vermogen per jaar.

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN REGRES AFKOOP*(in guldens)*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aanvang boekjaar	259.412	347.511	523.290	911.334	1.595.082	2.487.772
Regres afkoop Rijk	39.230	81.900	191.216	339.364	430.773	403.050
Regres afkoop gemeente	28.345	64.432	148.314	259.626	323.849	296.532
Rendement beleggingen	20.524	29.447	48.514	84.758	138.068	198.629
Ultimo boekjaar	347.511	523.290	911.334	1.595.082	2.487.772	3.385.983

5. AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE**5.1. FONDSVERMOGEN**

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

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

- * Het totale vermogen is de som van het eigen vermogen exploitatie en de afzonderlijke garantievermogens van de geldstromen van de Nationale Hypotheek Garantie, de NHG-kwaliteitsverbetering, de afkoop van het Rijk, de afkoop van de gemeenten en het regres afkoop;
- * de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's alleen uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- * het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- * de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen alleen uit voorzieningen, vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- * het bedrag voor de passiva exclusief het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd.

VASTSTELLING FONDSVERMOGEN*(in guldens)*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Som van het eigen vermogen exploitatie en de garantievermogens	258.355.515	316.641.558	375.727.636	439.137.194	511.712.159	594.560.419
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	258.355.515	316.641.558	375.727.636	439.137.194	511.712.159	594.560.419

5.2. VERLIESNIVEAU

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

Uit de administratie van het Ministerie van VROM (BVH) in Zwolle blijken de door het Ministerie betaalde bedragen voor de jaren 1993 en 1994. Deze bedragen betreffen slechts 50% van de schades en worden derhalve verdubbeld om de totale schadebedragen in die jaren vast te stellen.

Voor 1995 tot en met 1997 is het schadebedrag dat door de stichting uit hoofde van de borgtochtovereenkomsten inzake NHG aan geldgevers is uitbetaald als uitgangspunt genomen, zoals omschreven in de achtervangovereenkomsten.

De totale uitbetaalde schadebedragen in de periode 1993-1997 dienen ter vaststelling van het gemiddelde verliesniveau voor 1998.

11 **VASTSTELLING VERLIESNIVEAU 1998**
(bedragen x 1000)

Jaar:	Utgekeerd:
1993	10.772
1994	4.580
1995	0
1996	47
1997	396
	<hr/>
Totaal:	15.795
Gedeeld door 5:	3.159

5.3. VASTSTELLING AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

Hierna is per jaar voor de periode 1998-2003 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 1999 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose gehanteerde verliezen in het kader van Nationale Hypotheek Garantie en NHG-kwaliteitsverbetering in de jaren 1998 tot en met 2002. Het berekende verliesniveau per jaar is uiteindelijk vermenigvuldigd met anderhalf.

12 **VASTSTELLING AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE 1998-2003**
(in guldens)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
FONDSVERMOGEN	258.355.515	316.641.558	375.727.636	439.137.194	511.712.159	594.560.419
VERLIESNIVEAU x 1,5	4.738.737	1.661.853	644.251	1.402.483	2.820.128	5.104.894
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

6. CONCLUSIES

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

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 1998 tot en met 2003 geen aanspraken worden gedaan op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op deze obligo's.

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 1998 tot en met 2003 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 21 april 1998



H.J. van Herwijnen; plv. voorzitter



K.J.R. Schiffer; directeur

LIQUIDITEITSPROGNOSE 1998-2003 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 21-04-1998

		1998	1999	2000	2001	2002	2003
Exploitatie	Aanvang boekjaar	437.654	604.027	805.267	1.047.878	1.252.455	1.412.718
	Exploitatiebaten	2.986.778	3.096.087	3.183.094	3.212.113	3.253.754	3.305.050
	Exploitatiekosten	-2.820.405	-2.894.847	-2.940.483	-3.007.536	-3.093.491	-3.195.356
	Ultimo boekjaar	604.027	805.267	1.047.878	1.252.455	1.412.718	1.522.412
Nationale Hypotheek Garantie	Aanvang boekjaar	122.843.249	178.981.095	239.805.392	305.041.041	374.237.033	446.845.499
	Risicovergoeding	46.440.000	47.833.200	49.268.304	50.746.392	52.268.760	53.836.920
	Rendement	10.206.620	14.161.862	18.424.759	22.970.756	27.766.076	32.893.905
	Regresopbrengsten	7.386	15.988	34.978	69.922	137.837	244.128
	Schadebetalingen	-516.160	-1.186.753	-2.492.392	-4.591.078	-7.564.207	-7.946.201
	Ultimo boekjaar	178.981.095	239.805.392	305.041.041	374.237.033	446.845.499	525.874.251
NHG-kwaliteitsverbetering	Aanvang boekjaar	0	0	4.124.101	8.625.930	13.419.128	18.407.299
	Risicovergoeding	0	3.986.100	4.105.692	4.228.866	4.355.730	4.486.410
	Rendement	0	139.462	431.160	745.485	1.076.256	1.425.798
	Regresopbrengsten	0	0	24	608	3.638	11.071
	Schadebetalingen	0	-1.461	-35.047	-181.761	-447.453	-574.982
	Ultimo boekjaar	0	4.124.101	8.625.930	13.419.128	18.407.299	23.755.596
Afkoop Rijk	Aanvang boekjaar	44.779.523	44.190.974	39.897.798	33.646.810	27.293.721	23.938.187
	Rendement	3.008.664	2.843.582	2.487.016	2.060.791	1.732.480	1.572.048
	Schadebetalingen	-3.597.213	-7.136.758	-8.738.004	-8.413.880	-5.088.014	-2.960.717
	Ultimo boekjaar	44.190.974	39.897.798	33.646.810	27.293.721	23.938.187	22.549.518
	Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Afkoop gemeenten	Aanvang boekjaar	34.059.436	34.231.908	31.485.710	26.454.643	21.339.775	18.620.684
	Afkooppremies termijnen	720.567	720.567	0	0	0	0
	Rendement	2.329.675	2.242.641	1.959.336	1.616.236	1.351.320	1.220.548
	Schadebetalingen	-2.877.770	-5.709.406	-6.990.403	-6.731.104	-4.070.411	-2.368.573
	Ultimo boekjaar	34.231.908	31.485.710	26.454.643	21.339.775	18.620.684	17.472.659
	Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Reserve afkoop	Aanvang boekjaar	259.412	347.511	523.290	911.334	1.595.082	2.487.772
	Regres afkoop Rijk	39.230	81.900	191.216	339.364	430.773	403.050
	Regres afkoop gemeenten	28.345	64.432	148.314	259.626	323.849	296.532
	Rendement	20.524	29.447	48.514	84.758	138.068	198.629
	Ultimo boekjaar	347.511	523.290	911.334	1.595.082	2.487.772	3.385.983
Totaal vermogen		258.355.515	316.641.558	375.727.636	439.137.194	511.712.159	594.560.414
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Bepaling aanspraak	Fondsvermogen	258.355.515	316.641.558	375.727.636	439.137.194	511.712.159	594.560.419
	Verliesniveau x 1,5	4.738.737	1.661.853	644.251	1.402.483	2.820.128	5.104.894
Leningen	Aanspraak achtervang (ja/nee)	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
	Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Paletsingel 28, 2718 NT Zoetermeer
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer
Tel. 079-3682800, Fax 079-3610783

Internet: www.nhg.nl e-mail: info@nhg.nl