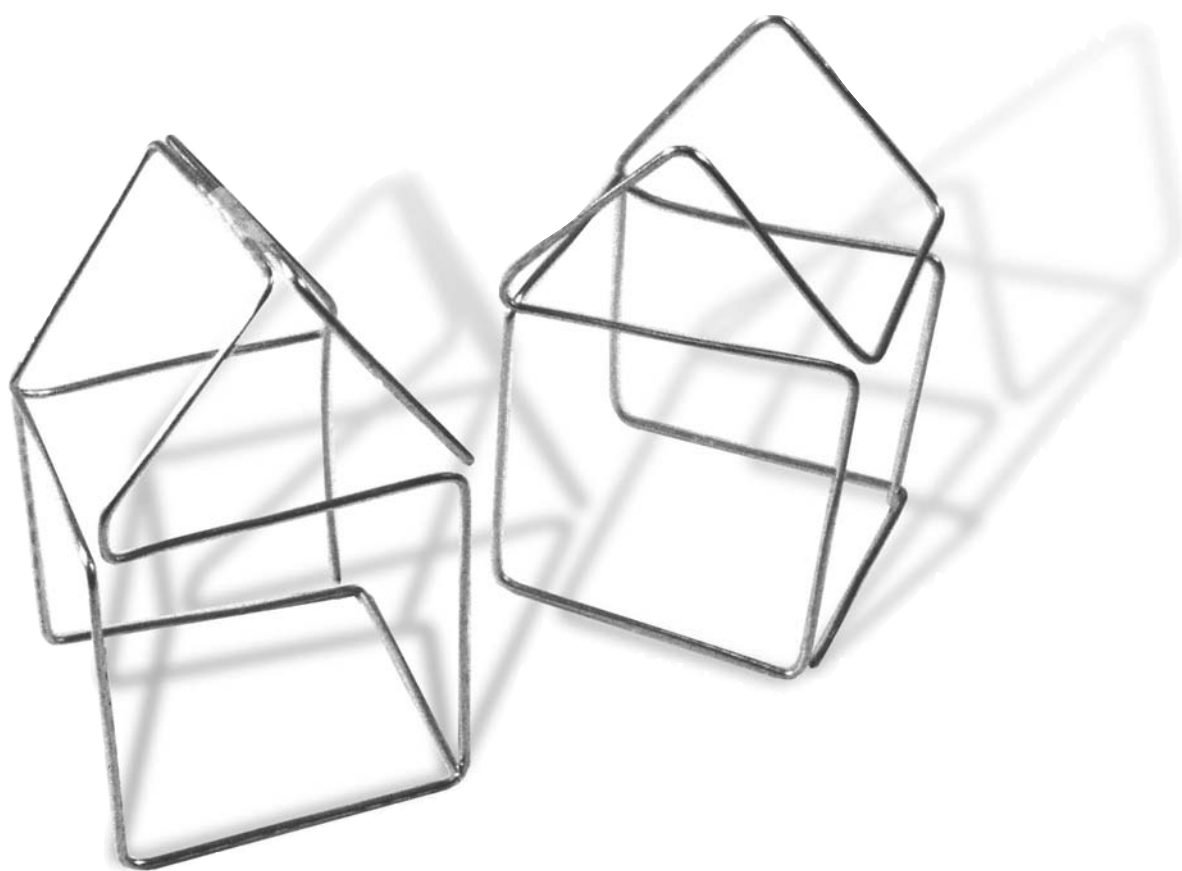


Jaarverslag 2003

Liquiditeitsprognose 2004-2009



1	Directieverslag	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Achtervangfunctie van de overheid	8
1.3	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	9
1.4	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	11
1.5	Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming	12
1.6	De exploitatiekosten	14
1.7	Aanspraken obligo's en achtervang	15
1.8	Organisatie	16
1.9	Beleid	18
1.10	Toekomst	23
2	Jaarrekening	26
2.1	Balans	26
2.2	Exploitatiekosten en -opbrengsten	28
2.3	Toelichting	29
2.4	Toelichting op de balans	30
2.5	Toelichting op de exploitatiekosten	35
3	Overige Gegevens	37
3.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	37
3.2	Resultaatverdeling 2003	37
3.3	Accountantsverklaring	37

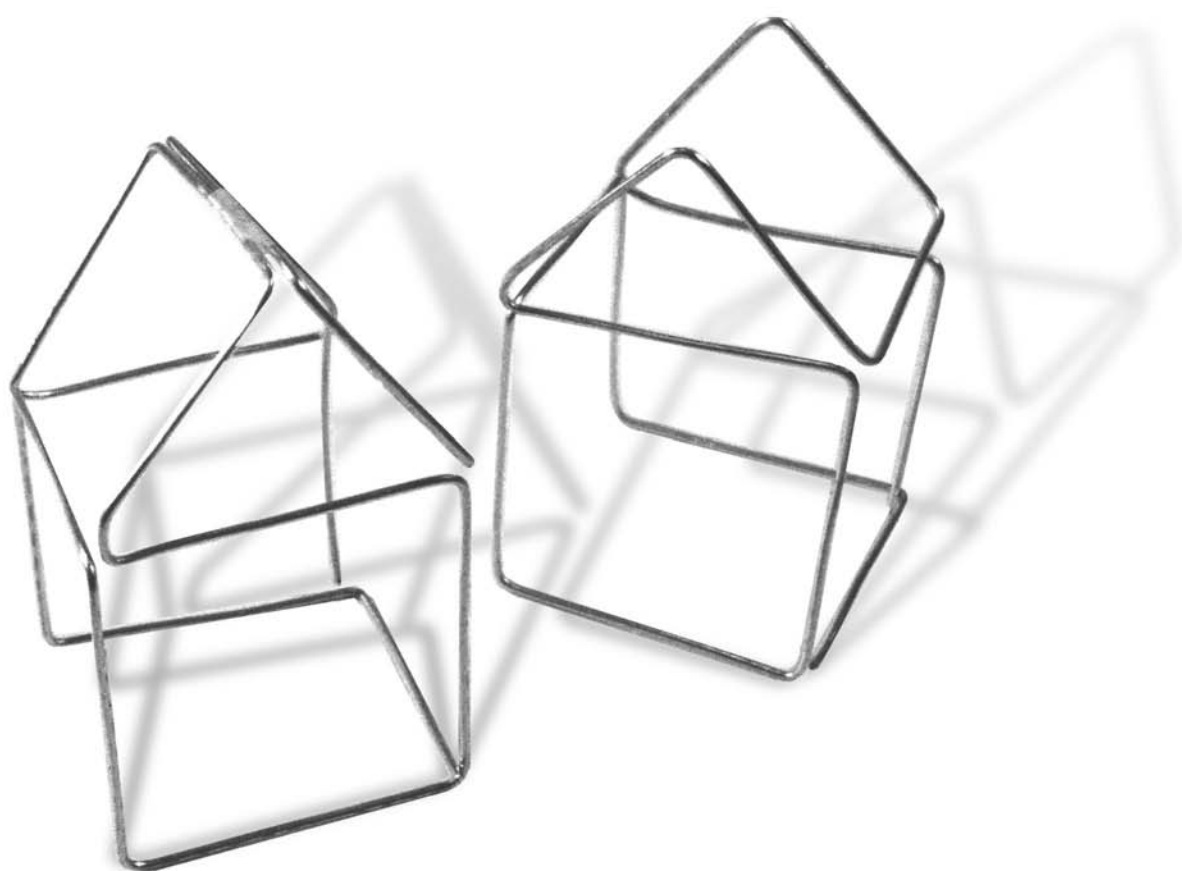
Inhoudsopgave Liquiditeitsprognose

1	Inleiding	41
1.1	Statuten	41
1.2	Achternvangovereenkomsten	41
2	Doel	41
2.1	Achternvangfunctie	41
2.2	Obligos	41
3	Uitgangspunten	42
3.1	Geldstromen binnen de stichting	42
3.2	Rekenmethodieken	42
4	Liquiditeitsprognose op onderdelen	43
4.1	Exploitatie van de stichting	43
4.2	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	43
4.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	44
4.4	Afkoop Rijk	45
4.5	Afkoop gemeenten	47
4.6	Regres afkoop	47
5	Aanspraak achternvangfunctie	48
5.1	Fondsvermogen	48
5.2	Verliesniveau	49
5.3	Vaststelling aanspraak achternvangfunctie	49
6	Conclusies	50



Jaarverslag 2003

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





1 Directieverslag

1.1 Inleiding

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is op 11 november 1993 opgericht met als doel het eigenwoningbezit te bevorderen, vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens. Achtergrond hiervan was de wens van het Rijk en de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. Hiertoe heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. Het boekjaar 2003 is dus het negende operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

In 2003 hebben in totaal 73.889 (2002: 51.550) huishoudens gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is 43,3 % meer dan in 2002. Daarvan hebben 64.641 (2002: 51.293) huishoudens de aankoop en 9.248 (2002: 257) huishoudens de verbetering van hun woning gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

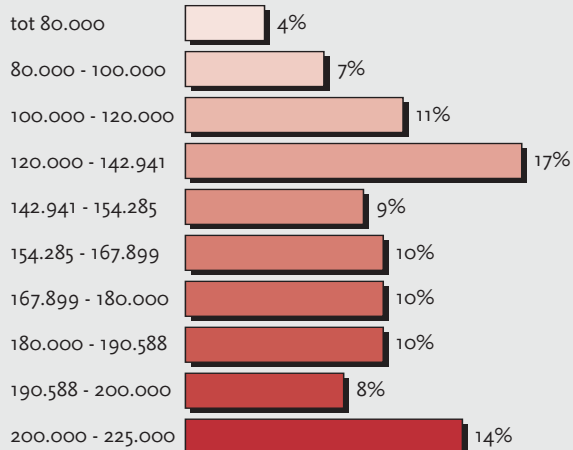
De stijging van het aantal hypotheekgaranties in verband met de aankoop van woningen is het directe gevolg van de verhoging van de kostengrens per 1 januari 2003 van € 200.000,- naar € 225.000,-. Hiermee is het bereik van de Nationale Hypotheek

Garantie toegenomen en is ook de goedkoopste nieuwbouw weer bereikbaar geworden. De gemiddelde leeftijd van huishoudens die de aankoop van hun woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie is 30 jaar. Daarbij is 55% tweeverdiener en is het gezamenlijk inkomen gemiddeld € 40.000,-. De lening is gemiddeld € 154.000,-. Uit deze cijfers kan worden opgemaakt dat ook in 2003 met name door relatief jonge starters op de koopwoningmarkt gebruik is gemaakt van Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2003 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de aankoop van een eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken, vooral voor huishoudens met lagere inkomens.

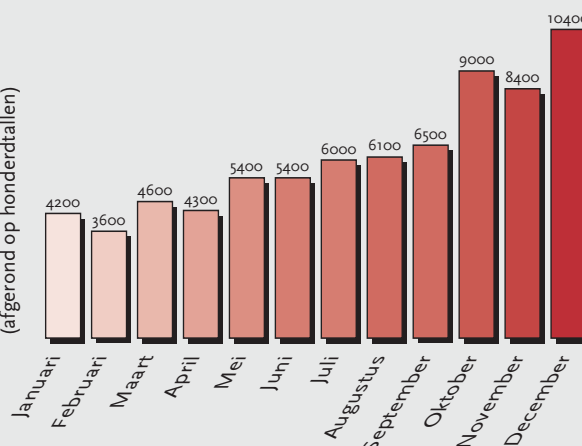
De stijging van het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering van de eigen woning is het directe gevolg van de vereenvoudiging van de regelgeving. De belangrijkste vereenvoudiging is dat geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen de kosten van herstel van achterstallig onderhoud en de kosten van woningverbetering. Met deze in nauwe samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ontwikkelde garantiefaciliteit wordt beoogd kwaliteitsverbetering van het eigenwoningbezit door middel van een veilige en verantwoorde financiering te bevorderen. Achtergrond

Facts & Figures

Hoogte van de lening in euro's
(afgerond op volle procenten)



Aantal hypotheekgaranties in 2003
(afgerond op honderdtallen)



hiervan is dat met de toenemende veroudering van de eigenwoningvoorraad de behoefte aan financiële instrumenten voor de verbetering van de kwaliteit van woningen navenant toeneemt. Met de groei van het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering wordt bevestigd dat met deze garantiefaciliteit in een specifieke behoefte in het kader van de financiering van het eigenwoningbezit wordt voorzien. Daarmee ontstaat voor de gemeenten een aanvullend instrument in het kader van het kwaliteitsbeheer van de woningvoorraad. Per 31 december 2003 waren er nog dertien gemeenten waarin deze garantiefaciliteit niet mogelijk was. Met deze gemeenten vindt overleg plaats met als doel dat deze garantiefaciliteit in de loop van 2004 landelijke dekking zal hebben.

In 2003 is het aantal nieuwe meldingen van huishoudens die al vier maanden of langer in gebreke zijn met de betaling van hun hypotheeklasten opgelopen van 956 in 2002 tot 1.246 in 2003. Het aantal meldingen van gedwongen verkopen met verlies is toegenomen van 60 in 2002 tot 179 in 2003. Deze aantallen zijn relatief laag in de context van in totaal 457.309 lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie, maar dit neemt niet weg dat sprake is van een sterke opwaartse trend.

In dit verband is de stichting van oordeel dat bij de huidige onzekerheid over de ontwikkeling van de economie en in het bijzonder de prijzen van koopwoningen, het voor alle bij de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen van groot belang is dat zo veel mogelijk kopers van woningen in aanmerking kunnen komen voor een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie. Momenteel maakt ongeveer 50% van de kopers van woningen binnen het bereik (lees: kostengrens) gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie. Door middel van verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk en een op naamsbekendheid gerichte reclamecampagne wordt beoogd het gebruik in de loop van de komende jaren te laten toenemen naar 75%.

In de afgelopen jaren is de omvang van de door de stichting te beheren informatie en hiermee voor een deel samenhangend de omvang van de personele organisatie sterk gegroeid. Ook de wijze waarop de geldgevers de distributie en het beheer van hypotheekleningen hebben ingericht is in de afgelopen jaren veranderd. Om de inhoudelijke doelstellingen van de stichting optimaal te kunnen realiseren is in 2003 een veranderings-

proces gestart gericht op verdere professionalisering van de organisatie. Daarbij zal de plaats en de inrichting van de informatievoorziening en de afstemming daarvan op de uitvoeringspraktijk bij de geldgevers centraal staan.

In het boekjaar 2003 is het fondsvermogen van de stichting met € 37,8 miljoen gegroeid naar € 273,4 miljoen. Met inachtneming van de achtervangfunctie van de overheid is hiermee sprake van een institutionele waarborg voor de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

Hierna worden de ontwikkelingen in het boekjaar 2003 op onderdelen beschreven en verantwoord. Tevens zijn in het jaarverslag op grafische wijze de meest relevante facts & figures over het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie opgenomen.

1.2 Achtervangfunctie van de overheid

1.2.1 De betekenis van de achtervangfunctie

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

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

1.2.2 De achtervangovereenkomsten

De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en standaard-achtervangovereenkomsten tussen de stichting en afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op renteloze leningen van het Rijk (50%) en van participerende gemeenten (50%).

De gemeenten participeren vrijwillig zonder nadere wetgeving. Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de aankoop van een woning is in heel Nederland mogelijk.

1.2.3 Aanvullende achtervangovereenkomsten

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

Ook ten aanzien van deze extra garantiefaciliteit participeren de gemeenten vrijwillig in de achtervangfunctie. Per 31 december 2003 is in 470 van de in totaal 483 gemeenten Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering mogelijk.

Doel is dat ook Nationale Hypotheek Garantie in verband met de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen in heel Nederland mogelijk is. Hiertoe is de stichting in gesprek met de dertien nog niet deelnemende gemeenten.

1.3 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

1.3.1 Borgstellingen NHG aankoop woning

In het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning zijn in 2003 in totaal 64.641 (2002: 51.293) borgstellingen verleend. De toename van het aantal borgstellingen ten opzichte van 2002 laat zich verklaren door de verhoging van de kostengrens van € 200.000,- naar € 225.000,- per 1 januari 2003 als gevolg waarvan in 2003 meer verkopen van woningen binnen de kostengrens vielen dan in 2002.

In de Liquiditeitsprognose 2003-2008 is voor alle jaren

uitgegaan van 59.000 borgstellingen per jaar.

De som van de in het boekjaar 2003 gewaarborgde leningen bedroeg € 9.932.188.428,- (2002: € 7.140.612.555,-). In 2003 bedroeg de gemiddelde lening € 153.700,- (2002: € 139.200,-).

1.3.2 Borgtochtprovisie NHG aankoop woning

In 2003 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie 0,30% (2002: 0,30%) van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning is in het boekjaar 2003 een bedrag van € 29.795.143,- (2002: € 21.432.450,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg in 2003 € 461,- (2002: € 418,-).

1.3.3 Aanspraken NHG aankoop woning

In het boekjaar 2003 zijn in totaal 154 verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. Het betreft 116 declaraties die zijn ontvangen in 2003, 35 declaraties uit 2002 en 3 declaraties uit 2001.

Van de 154 in 2003 geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerde verliesdeclaraties werd de gedwongen verkoop in 75% van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling/overkreditering, 16% door echtscheiding, 3% door werkloosheid en 6% door overige oorzaken.

Van de 154 in 2003 gehonoreerde verliesdeclaraties vond de gedwongen verkoop in 62% van de gevallen plaats door middel van een executoriale verkoop en in 38% van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop. Het betrof in alle gevallen bestaande

Tabel 1 Ontwikkeling schadedeclaraties in het boekjaar 2003 naar jaar van indiening

Declaratie-jaar	Aantal toegekend	Totaal bedrag	Gemiddeld bedrag	Aantal in behandeling	Declaratie	Gemiddeld bedrag
1995	0	-	-	-	-	-
1996	3	21.489	7.163	-	-	-
1997	12	179.834	14.986	-	-	-
1998	39	778.511	19.962	-	-	-
1999	28	502.510	17.947	-	-	-
2000	36	441.905	12.275	-	-	-
2001	36	510.018	14.167	-	-	-
2002	60	1.045.046	17.417	-	-	-
2003	116	2.742.687	23.644	63	1.779.890	28.252

woningen (geen nieuwbouw), waarvan in 44% van de gevallen sprake was van een eengezinswoning, in 55% van de gevallen van een appartement en in 1% van de gevallen van een woonwagen.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2003 waren nog 63 verliesdeclaraties voor een bedrag van in totaal € 1.779.890,- in behandeling. De behandeling hiervan wacht op completering van de schadedossiers door de desbetreffende geldgevers. Hierdoor geeft de jaarverslaglegging geen goed beeld van de daadwerkelijke ontwikkeling van de verliesdeclaraties naar jaar van ontvangst door de stichting. In dit verband wordt met tabel 1 beoogd inzicht te verschaffen in de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties en de daarmee gemoeide bedragen.

1.3.4 Regres NHG aankoop woning

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

Vanaf 1 januari 1998 hanteert de stichting het beleid dat de vordering buiten invordering wordt gesteld indien de voormalige eigenaar-bewoner(s) naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies.

In 2003 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van in totaal € 27.110,- (2002: € 39.559,-) aan regresinkomsten ontvangen.

1.3.5 Garantievermogen NHG aankoop woning

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG aankoop woning.

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

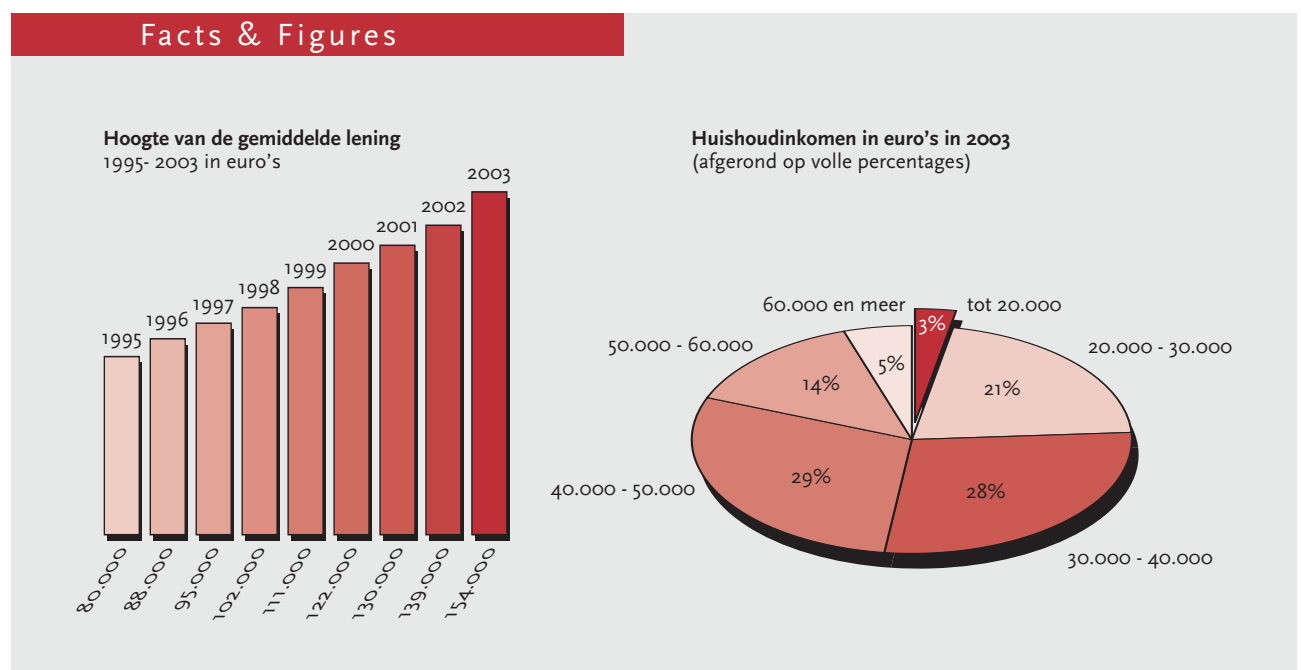
De regresinkomsten worden eveneens toegevoegd aan dit garantievermogen.

Aan het garantievermogen NHG aankoop woning wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van dit garantievermogen gebracht.

Het garantievermogen NHG aankoop woning bedroeg per 31 december 2003 € 232.162.892,- (2002: € 197.540.793,-).

1.3.6 Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning

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



Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen geldgevers -overeenkomstig artikel B14 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. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang.

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

Per 31 december 2003 bedroeg het gegarandeerd vermogen € 50.817 miljoen (2002: € 41.848 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 447.395 (2002: 386.524) nog lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Per 31 december 2003 bedroeg het garantievermogen NHG aankoop woning 0,46% (2002: 0,47%) van het gegarandeerd vermogen.

1.4 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

1.4.1 Borgstellingen NHG kwaliteitsverbetering

De stichting heeft in 2003 in totaal 9.248 (2002: 257) borgstellingen verleend voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. In 7.729 gevallen was sprake van een totale herfinanciering en in 1.519 gevallen van een aanvullende lening (tweede hypotheek). Het hogere aantal borgstellingen in 2003 laat zich verklaren door een vereenvoudiging van de regelgeving per 1 januari 2003.

In de Liquiditeitsprognose 2003-2008 is voor alle jaren uitgegaan van 1.000 borgstellingen.

De som van de in 2003 gewaarborgde leningen bedroeg € 1.185.283.218,- (2002: € 22.517.414,-). In 2003 bedroeg de gemiddelde lening € 128.200,- (2002: € 87.600,-).

1.4.2 Borgtochtprovisie NHG kwaliteitsverbetering

De door de koper te betalen borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering is gelijk aan die voor Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en bedroeg

in 2003 0,30% (2002: 0,30%) van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In totaal heeft de stichting in het boekjaar 2003 een bedrag van € 3.580.765,- (2002: € 67.824,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg in 2003 € 387,- (2002: € 264,-).

1.4.3 Aanspraken NHG kwaliteitsverbetering

In het boekjaar 2003 zijn geen declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van woningen waarvan de kwaliteitsverbetering is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

1.4.4 Regres NHG kwaliteitsverbetering

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

In 2003 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering geen regresinkomsten ontvangen.

1.4.5 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

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

De regresinkomsten in verband met de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering worden toegevoegd aan dit garantievermogen.

Aan het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering wordt naar rato rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van dit garantievermogen gebracht.

Het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering bedroeg per 31 december 2003 € 3.830.294,- (2002: € 197.929,-).



1.4.6 Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

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

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen geldgevers -overeenkomstig artikel B14 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. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang.

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

Per 31 december 2003 bedroeg het gegarandeerd vermogen € 1.239,4 miljoen (2002: € 55,5 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 9.914 (2002: 674) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering.

Per 31 december 2003 bedroeg het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering 0,31% (2002: 0,36%) van het gegarandeerd vermogen.

1.5 Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

1.5.1 Afkoopovereenkomsten

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

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

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

1.5.2 Aanspraken gemeentegarantie met rijksdeelneming

In het boekjaar 2003 zijn door de stichting geen (2002: 0) verliesdeclaraties gehonoreerd in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

1.5.3 Regres gemeentegarantie met rijksdeelneming

Afkoopende gemeenten

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

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 2003 de gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens, dan wel betalingsregelingen van maximaal 36 maanden.

In het boekjaar 2003 heeft de stichting in totaal een bedrag van € 45.134,- (2002: € 25.688,-) aan regresinkomsten gerealiseerd.

Niet afkopen gemeenten

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

In het boekjaar 2003 heeft de stichting in dit verband van de desbetreffende gemeenten een bedrag van € 13.584,- (2002: € 270,-) ontvangen.

1.5.4 Garantievermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

Garantievermogen afkoop Rijk

De in verband met de rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het garantievermogen afkoop Rijk. Aan dit garantievermogen wordt rendement toegerekend. De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste van dit garantievermogen gebracht.

Het garantievermogen afkoop Rijk bedroeg per 31 december 2003 € 27.411.561,- (2002: € 26.264.919,-).

Garantievermogen afkoop gemeenten

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

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

Het garantievermogen afkoop gemeenten bedroeg per 31 december 2003 € 21.700.852,- (2002: € 20.793.092,-).

Garantievermogen regres afkoop

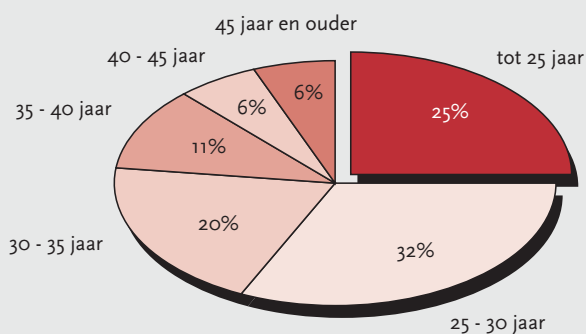
De regresinkomsten in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming worden toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop.

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

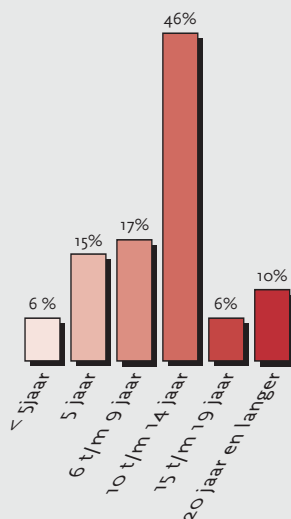
Het garantievermogen regres afkoop bedroeg per 31 december 2003 € 499.890,- (2002: € 421.363,-).

Facts & Figures

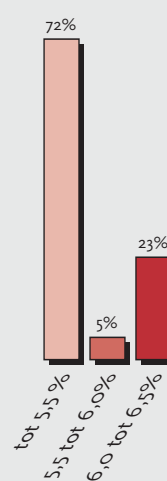
Verdeling leeftijd (afgerond op volle procenten)



Verdeling rentevastperiode (afgerond op volle procenten)



Verdeling toetsrente (afgerond op volle procenten)



1.5.5 Gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

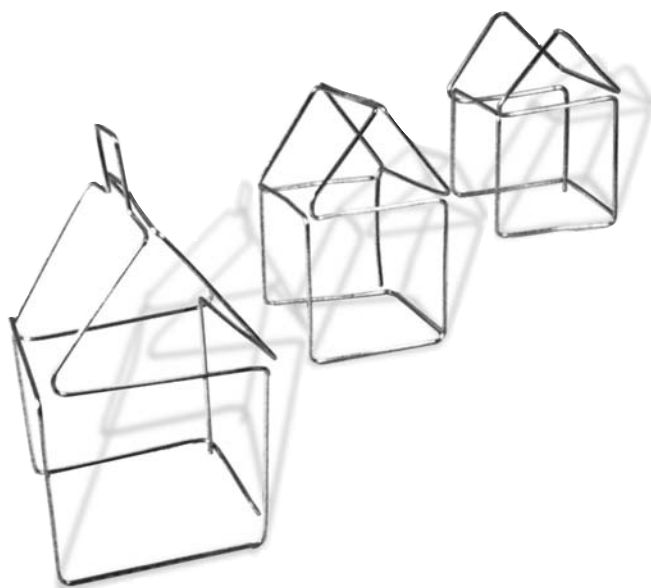
Het aantal nog lopende leningen met gemeentegarantie en het daarmee gemoeide bedrag aan leningen is niet bekend.

Het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming kon tot en met het boekjaar 1997 (€ 19,3 miljard) worden vastgesteld op basis van de ontwikkeling van het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie zoals De Nederlandsche Bank dit jaarlijks aan de stichting deed toekomen. Dit betrof een schatting vanwege het feit dat De Nederlandsche Bank uitsluitend over gegevens beschikt van instellingen die vallen onder haar toezicht (geen verzekeraars, pensioenfondsen etc.).

Vanaf 1 januari 1998 kan De Nederlandsche Bank vanwege een wijziging in het monetaire rapportagesysteem geen overzicht meer verstrekken van het uitstaande bedrag aan woninghypotheken onder overheidsgarantie.

Per 31 december 1998 (€ 13,6 miljard) en per 31 december 1999 (€ 7,8 miljard) is op basis van de oude cijfers van De Nederlandsche Bank het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van gemeentegarantie met rijksdeelneming door de stichting geschat. Per 31 december 2000 (€ 9,5 miljard) en per 31 december 2001 (€ 4,3 miljard) is het gegarandeerd vermogen geschat op basis van een steekproef van Rabobank Nederland uit haar hypothekenbestand.

In het Jaarverslag 2002 is aangegeven dat nieuwe steekproeven uitkomsten geven die zodanig afwijken van de uitkomsten in de afgelopen jaren, dat de stichting het niet langer verantwoord vindt een uitspraak te doen over het gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming. Bij de afloop van de obligoverplichtingen van de gemeenten per 31 december 2006 zal worden gezien of en in hoeverre nader onderzoek naar de omvang van het gegarandeerd vermogen in deze opportuun is. Hierbij dient te worden bedacht dat de meest recente gemeentegaranties aankopen van woningen betreft tot en met het eerste kwartaal van 1995 en dat in de afgelopen drie jaren geen schadedeclaraties behoeften te worden gehonoreerd.



1.6 De exploitatiekosten

1.6.1 Inleiding

De exploitatiekosten van de stichting worden naar rato ten laste gebracht van de verschillende fondsvermogens. Hiermee wordt bij de vaststelling van de borgtochtprovisie rekening gehouden. In het jaarverslag is dus geen sprake van een Staat van Baten en Lasten, maar van een verantwoording van de Exploitatiekosten en -opbrengsten.

1.6.2 Opbrengsten

In het boekjaar 2003 is sprake van opbrengsten voor een bedrag van in totaal € 205.223,- (2002: € 201.499,-).

1.6.3 Kosten

In het boekjaar 2003 bedroegen de kosten in totaal € 2.376.825,- (2002: € 2.135.123,-).

1.6.4 Totale exploitatiekosten

In het boekjaar 2003 bedroegen de totale exploitatiekosten per saldo € 2.171.602,- (2002: € 1.933.624,-).

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

1.7 Aanspraken obligo's en achtervang

1.7.1 Aanspraak obligo's

Het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten zijn in het boekjaar 2003 niet negatief geweest.

Evenals in voorgaande jaren is derhalve in het boekjaar 2003 geen aanspraak gemaakt op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopende gemeenten.

1.7.2 Aanspraak achtervangfunctie

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

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

Per 31 december 2003 bedroeg het fondsvermogen € 273.353.819,- (2002: € 235.523.684,-).

Het gemiddelde verliesniveau is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtvereenkomsten aan geldgevers heeft uitbetaald. Voor het jaar 2003 gelden aldus de verliezen in de periode 1998-2002.

Tabel 2 Uitbetaalde bedragen 1998 tot en met 2002

Jaar	Uitbetaalde bedragen (x € 1000)
1998	779
1999	475
2000	562
2001	504
2002	1.128
Totaal	3.448

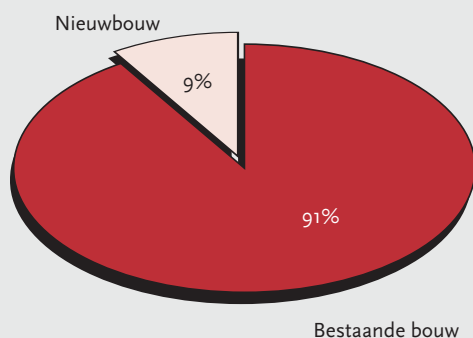
Per 31 december 2003 bedroeg het gemiddelde verliesniveau derhalve € 689.600,- (2002: € 499.600).

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 € 1.034.400,- (2002: € 749.400,-).

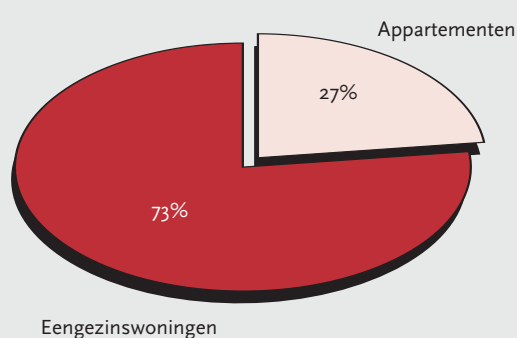
Per 31 december 2003 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 2003, geen aanspraak gemaakt op de achtervangfunctie.

Facts & Figures

Verdeling bestaande bouw en nieuwbouw



Verdeling appartementen en eengezinswoningen





1.8 Organisatie

1.8.1 Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen van de stichting was in 2003 als volgt.

J. Kamminga	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door “vereniging eigen huis”; plv. voorzitter
R.L.O. Linschoten	benoemd door de Minister van VROM
Drs. H.H. Apotheker	benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. J.H.P.M. van Lange	benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken

In 2003 was de heer K.J.R. Schiffer, evenals in de voorafgaande jaren, algemeen directeur.

De Raad van Commissarissen heeft in 2003 in totaal vier keer vergaderd. De algemeen directeur was bij alle vergaderingen aanwezig.

1.8.2 Bestuurlijke organisatie

De Raad van State heeft 12 november 1998 een uitspraak gedaan inzake een hoger beroep tegen een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem betreffende een beroepsschrift van een aanvrager van

Nationale Hypotheek Garantie. In deze uitspraak is vastgesteld dat de stichting ten aanzien van besluiten op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie, dient te worden aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht.

Naar aanleiding hiervan heeft de Staatssecretaris van VROM de stichting tijdens het bestuurlijk overleg op 20 januari 2001 gevraagd zo snel mogelijk te voldoen aan de Algemene wet bestuursrecht. Bij schrijven van 11 oktober 2002 heeft de stichting de Minister van VROM kenbaar gemaakt welke maatregelen zijn getroffen, teneinde de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie in overeenstemming te brengen met de Algemene wet bestuursrecht. De minister van VROM heeft bij schrijven van 13 januari 2003 schriftelijk bevestigd op basis van de brief van de stichting en de Voorwaarden en Normen 2003 te hebben geconstateerd dat de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie in overeenstemming is gebracht met de eisen van de Algemene wet bestuursrecht.

Bij schrijven van 20 oktober 2003 heeft de Minister van VROM aan de stichting kenbaar gemaakt dat met ingang van 1 oktober 2003 het Ministerie van VROM alle toezichtstaken op zelfstandige organen gebundeld heeft ondergebracht bij de nieuwe opgerichte afdeling Toezicht op Zelfstandige Organen (TopZO) als onderdeel van de concernstaf. Deze organisatie is binnen het Ministerie van VROM de toezichthoudende instantie die door een onafhankelijke beoordeling de Minister van VROM informeert over het functioneren van de zelfstandige organen. Met het creëren van TopZO wordt, aldus de Minister, het toezicht gescheiden van de beleidsfunctie waarvoor de verantwoordelijkheid volledig bij het desbetreffende directoraat-generaal blijft liggen. Het is volgens de Minister de bedoeling in overleg met de stichting te komen tot een specifiek op de organisatie toegesneden toezichtarrangement.

1.8.3 Personele organisatie

Op 31 december 2003 bestond de personele organisatie uit 23 personen (2002: 20).

In de afgelopen jaren is de omvang van de door de stichting te beheren informatie en hiermee voor een deel samenhangend de omvang van de personele

organisatie sterk gegroeid. Ook de wijze waarop de geldgevers de distributie en het beheer van hypotheeken hebben ingericht is de afgelopen jaren veranderd. Teneinde de inhoudelijke doelstellingen van de stichting optimaal te kunnen realiseren is in 2003 een veranderingsproces gestart gericht op verdere professionalisering van de organisatie. Daarbij zal de plaats en de inrichting van de informatievoorziening en de afstemming daarvan op de uitvoeringspraktijk bij de geldgevers centraal staan.

1.8.4 Huisvesting

De stichting is per 1 april 2003 verhuisd naar een nieuw kantoorpand. Het betreft een kantoorpand met 13 daarbij behorende parkeerplaatsen in eigendom. Verder is de stichting mede-eigenaar (mandeligheid) van het binnenterrein van Project Fontanus waarvan het kantoorpand deel uitmaakt. Het kantoorpand is gelegen aan de Röntgenlaan 17, 2719 DX te Zoetermeer. De aankoop van het kantoorpand is conform de statuten van de stichting goedgekeurd door de minister van VROM en door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

1.8.5 Automatisering

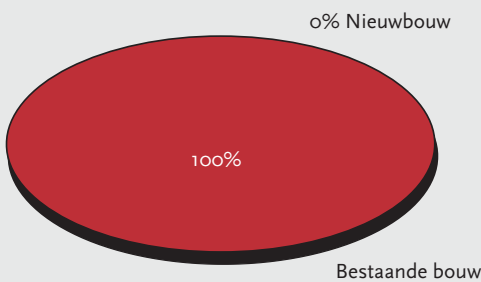
De omvang alsmede de groei van de te beheren informatie stelt in toenemende mate hogere eisen aan de inrichting van de informatievoorziening. Verder stellen de geldgevers vanuit kwaliteits- en efficiency-overwegingen steeds zwaardere eisen aan het niveau van de informatievoorziening binnen de stichting. In dit verband is in 2002 een interim ICT-manager aangesteld met de opdracht het beheer van de huidige informatievoorziening binnen de stichting te optimaliseren en te adviseren over het te voeren beleid ten aanzien van de informatievoorziening.

Begin 2003 is het ICT-beleidsplan 2003-2006 vastgesteld. Vervolgens is de technische infrastructuur (hardware/software/netwerk) op niveau gebracht, teneinde de continuïteit veilig te stellen en een goede basis te vormen voor het veranderingsproces conform het ICT-beleidsplan 2003-2006. Verder is een start gemaakt met de implementatie van het ICT-beleidsplan op het gebied van de inrichting van de organisatie van de informatievoorziening. Met het oog op het belang van de informatievoorziening is de informatiserings-

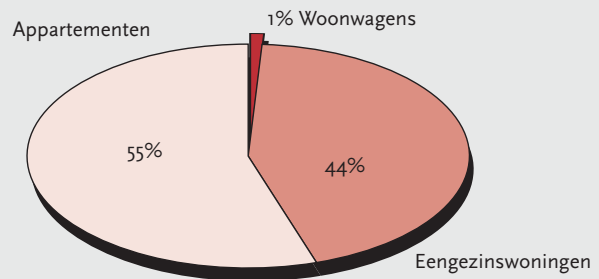
Facts & Figures

Gedwongen verkopen met verlies Nationale Hypotheek Garantie

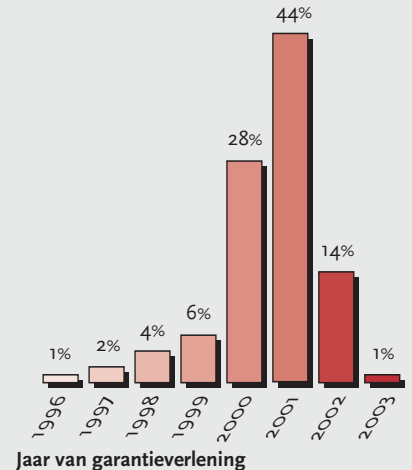
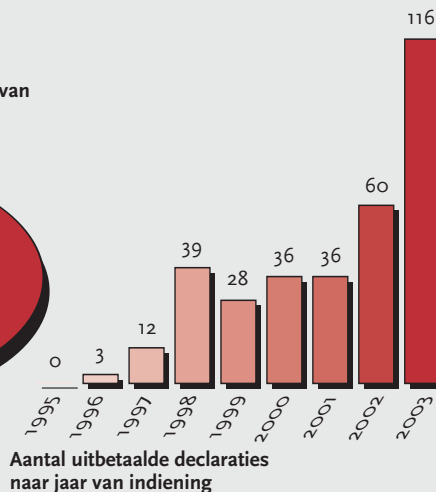
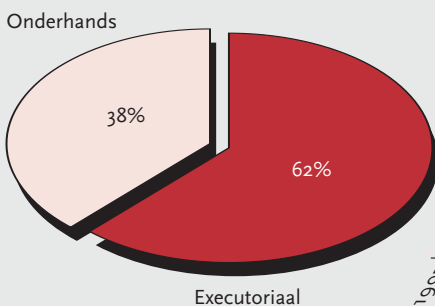
Bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw



Verdeling appartementen, eengezinswoningen en woonwagens



Onderhandse verkopen ten opzichte van executoriale verkopen



/automatiseringsverantwoordelijkheid in de organisatie ondergebracht op directieniveau. In dit verband is besloten de voormalige interim ICT-manager (William Rolvink) per 1 januari 2004 aan te stellen als adjunct directeur/manager Operations.

In 2004 en 2005 zullen de primaire processen van de stichting herontworpen worden op basis van de in 2003 geformuleerde missie en strategie. In 2004 wordt geconcentreerd op het vernieuwen van de back-office en in 2005 op de helpdesk/front-office. Hierbij worden de processen zodanig ingericht dat de processen de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie optimaal ondersteunen.

De stichting is in 2003 ten aanzien van de automatisering ondersteund door KPMG Information Risk Management (strategische advisering), LA Laarhoven Automatisering B.V. (applicatiebeheer en –ontwikkeling), TJIP (ontwikkeling en onderhoud NHG/BEW-software), Computerplan B.V. (systeembeheer) en Agile Management & Consultancy B.V. (interim management).

1.9 Beleid

1.9.1 Toekomstvisie

De stichting heeft in 2002 de modaliteiten voor de toekomst van de stichting en in het bijzonder de Nationale Hypotheek Garantie besproken met de bestuurlijk betrokken partijen. In de verschillende besprekingen stond de vraag centraal of en in hoeverre de betekenis van de stichting als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit in de context van de ontwikkelingen op de hypotheek- en de koopwoningmarkt verder kan worden geoptimaliseerd.

Een belangrijk thema voor de langere termijn is de wijze waarop de stichting in haar positie tussen overheid en markt een strategische rol kan spelen voor de continuïteit van het functioneren van de hypotheekmarkt. Dit met het oog op een blijvend gunstig klimaat voor de financiering van het eigenwoningbezit met name voor huishoudens met lagere inkomens. Daarbij is niet alleen gekeken naar de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie voor individuele huishoudens, maar in het licht van de toenemende omvang van het eigenwoningbezit ook naar de macro-economische effecten van de borgstelling. In dit kader kan de mogelijkheid en wenselijkheid worden gezien van nieuwe activiteiten, producten en diensten voor alle bij

de hypotheek- en koopwoningmarkt betrokken partijen. De unieke infrastructuur van de Nationale Hypotheek Garantie waarmee de gehele hypotheekmarkt wordt bestreken, kan hiervoor worden aangewend. Deze discussie over de toekomst van de stichting wordt gevoerd binnen de context van een blijvende betrokkenheid van de overheid door middel van het vervullen van een achtervangfunctie. Deze achtervangfunctie is vanwege de hieruit voortvloeiende nulsolvabiliteit voor geldgevers van doorslaggevende betekenis voor de kwaliteit van de borgstelling. Met deze nulsolvabiliteit draagt de Nationale Hypotheek Garantie met achtervangfunctie van de overheid er in hoge mate toe bij dat geldgevers voor de langere termijn, ongeacht de conjuncturele omstandigheden, financiële middelen voor het eigenwoningbezit beschikbaar kunnen stellen tegen een zo laag mogelijk prijs. Dit verklaart ook de toenemende internationale belangstelling voor het Nederlandse model waarin risico en profijt van de bij het eigenwoningbezit betrokken partijen evenwichtig zijn verdeeld tussen overheid en markt.

De discussie over de toekomst van de stichting heeft ertoe geleid dat het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in de eerste helft van 2003 een extern onderzoek (Sovereign Consultancy met medewerking van VNG-SGBO) hebben laten uitvoeren naar de mogelijkheid en wenselijkheid van de verschillende gedachten en voorstellen van de stichting over haar toekomst. Dit onderzoek is medio 2003 afgerond en dient als basismateriaal voor een gezamenlijk beleidsstandpunt van het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierover vindt begin 2004 bestuurlijk overleg plaats tussen de stichting, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Ministerie van VROM.

1.9.2 Voorwaarden en Normen

In 2003 is besloten de voorwaarden en normen per 1 januari 2004 op de volgende punten aan te passen:

- de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie is verhoogd van € 225.000,- naar € 230.000,-;
- de kostengrens voor woonwagens is verhoogd van € 57.000,- naar € 58.000,- en de kostengrens voor woonwagenstandplaatsen van € 41.000,- naar € 42.000,-;

- de financieringslastpercentages zijn in nauw overleg met het NIBUD per 1 januari 2004 geactualiseerd. Verder heeft een aantal redactionele wijzigingen plaatsgevonden ter reparatie en verduidelijking van de regelgeving.

De wijzigingen per 1 januari 2004 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.

1.9.3 Borgtochtprovisie

Ten aanzien van de benodigde borgtochtprovisie is ook in 2003 advies gevraagd aan Hewitt (voorheen: Heijnis en Koelman). De advisering vindt plaats op basis van de uitkomsten van een actuariel rekenmodel dat door de bij de stichting bestuurlijk betrokken partijen is goedgekeurd bij de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie. Voor de jaarlijkse herberekening van de benodigde borgtochtprovisie worden de actuele kengetallen van het afgelopen garantiejaar in het actuariel rekenmodel verwerkt.

Uit de rapportage van het in 2003 door Hewitt uitgevoerde actuariel onderzoek bleek dat een eenmalige borgtochtprovisie van 0,27% volstaat. Rekening houdende met de kosten van de organisatie voor 2004, zoals die blijken uit de in november 2002 vastgestelde Meerjarenbegroting 2003-2008, is besloten de borgtochtprovisie per 1 januari 2004 te handhaven op 0,30%. Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de VNG.

1.9.4 Financiële verantwoording

De stichting heeft in april 2003 het Jaarverslag 2002 en de Liquiditeitsprognose 2003-2008 vastgesteld. Conform de statuten van de stichting en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten zijn het Jaarverslag 2002 en de Liquiditeitsprognose 2003-2008 ter kennis gebracht aan de Minister van VROM, de VNG en de participerende gemeenten.

In november 2003 heeft de stichting de Meerjarenbegroting 2004-2009 vastgesteld.

1.9.5 Beleggingsbeleid

De beleggingen vinden plaats conform het beleggingsstatuut van de stichting, dat conform de statuten van de stichting de goedkeuring heeft van de Minister van VROM en van de VNG.

De beleggingen vinden plaats door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen in beginsel gelijkmatig over de genoemde instellingen worden verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken. De resultaten van de beleggingen bij de genoemde instellingen worden jaarlijks per 31 december met elkaar vergeleken. De uitkomst van deze vergelijking over meerdere jaren kan consequenties hebben voor de verdeling van nieuw te beleggen middelen in een volgend jaar.

De stichting is in 2003 door de heer Van Löben Sels geadviseerd over het beleggingsbeleid.

In het boekjaar 2003 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal € 13.452.020,- (2002: € 13.443.158,-). Het gerealiseerde rendement is naar rato toegevoegd aan de verschillende fondsvermogens op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar.

Ten opzichte van het gemiddeld belegd vermogen bedroeg het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement in 2003 4,43% (2002: 9,33%). In deze rendementsberekening is rekening gehouden met zowel gerealiseerd als ongerealiseerd rendement.

Het lagere rendement in 2003 ten opzichte van 2002 is te verklaren doordat de rentestand per ultimo 2003 vrijwel gelijk was aan die per ultimo 2002. Als gevolg hiervan bestaat het rendement voornamelijk uit couponrente.

Per 31 december 2003 is sprake van een bedrag van € 267.965.518,- (2002: € 231.994.350,-) aan belegd vermogen (gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde). In tabel 3 is te zien hoe de beleggingsportefeuille per 31 december 2003 is samengesteld.

Tabel 3 Beleggingsportefeuille per 31 december 2003

	Marktwaaarde	Kostprijs of lagere marktwaaarde	In %	Duration	Rendement
Nederlandse staatsobligaties	€ 138.222.087	€ 133.872.181	50,0%	5,09	4,10%
Buitenlandse staatsobligaties	€ 9.788.729	€ 9.755.015	3,6%	8,67	2,94%
Niet-staatsobligaties AAA	€ 73.552.856	€ 69.726.677	26,0%	5,85	4,43%
Niet-staatsobligaties AA	€ 56.762.328	€ 54.611.645	20,4%	4,89	5,97%
Totaal per 31/12/2003	€ 278.326.000	€ 267.965.518	100,0%	5,35	4,43%
Totaal per 31/12/2002	€ 243.974.714	€ 231.994.350	100,0%	5,07	9,33%

1.9.6 Vermogensbeheer

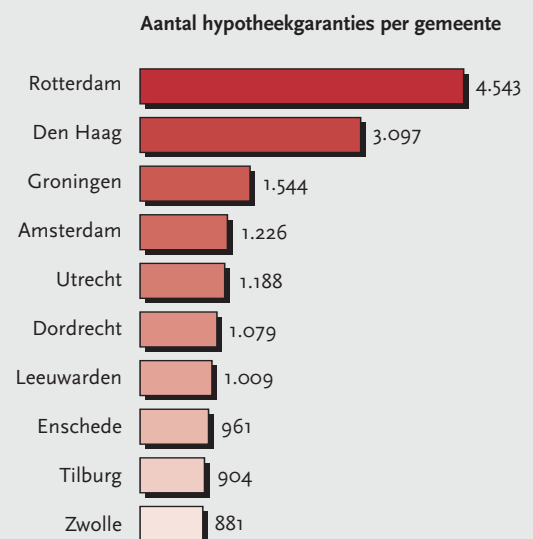
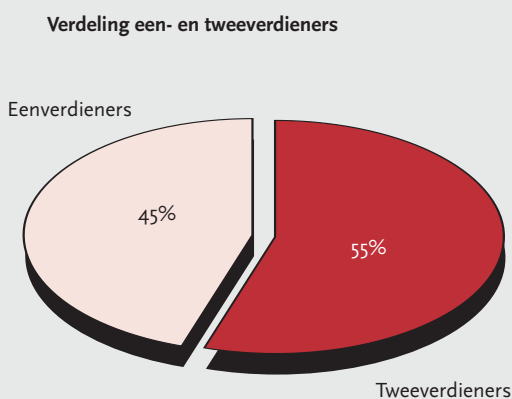
Het totaal van alle garantievermogens van de stichting is per 31 december 2003 (€ 285.605.489,-) hoger dan geprognosticeerd in de Liquiditeitsprognose 2003-2008 (€ 272.191.699,-).

Het garantievermogen NHG aankoop woning en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering zijn per 31 december 2003 hoger dan geprognosticeerd. Dit is het gevolg van een hogere opbrengst aan borgtochtprovisie dan verwacht omdat:

- het aantal borgstellingen in 2003 hoger was dan verwacht;
- de gemiddelde lening in 2003 hoger was dan verwacht.

Het garantievermogen afkoop Rijk, het garantievermogen afkoop gemeenten en het garantievermogen regres afkoop zijn per 31 december 2003 opnieuw hoger dan geprognosticeerd. Achtergrond hiervan is dat de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt ertoe hebben geleid dat het aantal gedwongen verkopen met verlies aanzienlijk lager is dan destijds bij het aangaan van de afkoopovereenkomsten werd verwacht. Op basis van de huidige inzichten kan worden verondersteld dat bij de contractuele beëindiging van de obligoconstructie per 31 december 2006 geen aanspraken op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten zijn gedaan. Tevens kan worden verondersteld dat de aanspraken op deze garantievermogens lager zullen zijn dan de huidige omvang van de garantievermogens en dat voor de stichting sprake kan zijn van een positief resultaat.

Facts & Figures



1.9.7 Regresbeleid

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

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

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

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

1.9.8 Communicatiebeleid

In 2003 is gestart met de voorbereiding van een in 2004 uit te voeren reclamecampagne. Deze campagne richt zich op het verhogen van de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie bij consumenten. Uit onderzoek is gebleken dat de huidige naams-

bekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie spontaan 7,8% en geholpen 60% is. Het verhogen van de naamsbekendheid is naast verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk een belangrijke activiteit gericht op het verhogen van het gebruik van Nationale Hypotheek Garantie. De reclamecampagne wordt ontwikkeld door Doom & Dickson uit Amsterdam en start omstreeks 1 april 2004.

In 2003 is besloten internet strategisch in te zetten als instrument in het kader van stroomlijning van de uitvoeringspraktijk en ten behoeve van de consumentenvoorlichting. In dit verband zijn in 2003 de voorbereidingen gestart voor een volledig nieuwe internetsite per 1 februari 2004. Naast een keuze voor een nieuwe leverancier is gekozen voor een expliciete scheiding tussen informatie en diensten bestemd voor professionals en informatie en diensten voor consumenten.

In alle publicaties van de stichting wordt reeds verwezen naar de internetsite www.nhg.nl. Het bezoek aan de site is in 2003 gestegen van circa 25.000 per maand naar circa 32.000 per maand. Vooral in het bezoek van de consumentenpagina's van de site is een stijging te zien.

In 2003 zijn overeenkomsten gesloten met www.vbo.nl en www.funda.nl. Op beide woningsites wordt bij alle woningen met een vraagprijs binnen de NHG-kostengrens gewezen op de mogelijkheid van de NHG en vindt een doorverwijzing plaats naar de internetsite van de stichting.

De stichting heeft in 2003 vier (2002: vijf) persberichten verstuurd. Zowel in landelijke als regionale media is hieraan zeer veel aandacht besteed. De persberichten hebben geleid tot interviews met de algemeen directeur in de schrijvende pers en op radio en televisie. Door de transparantie in de berichtgeving over de ontwikkeling van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen weet de media in toenemende mate de stichting te vinden en te waarderen als organisatie waar informatie over de hypotheek- en koopwoningmarkt kan worden verkregen.

In juni 2003 is het tweede deel in de 'NHG-reeks' uitgegeven. Dit deel heeft als titel 'de geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland'. Het eerste exemplaar van deze uitgave is door de algemeen directeur overhandigd aan de heer A.H.E.M. Wellink, president van De Nederlandsche Bank. Tevens is in 2003 een start gemaakt met de voorbereidingen van

deel 3 van de reeks. Dit deel is een internationale vergelijking van garantiefondsen in de huur- en koopsector.

De kwaliteit en de distributie van de producten ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie zijn een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid. Het betreft de distributie van de toetsingsprogrammatuur (via de website), de brochure Voorwaarden en Normen (oplage 22.000), de consumentenbrochure (oplage 300.000) en het Info-Bulletin (oplage 7 x 14.500). De geldgevers ontvangen deze producten gratis. Met het intermediair is een abonnementenservice afgesproken, waarbij men voor een bedrag van € 36,- per jaar een exemplaar van alle nieuwe uitgaven van de verschillende producten ontvangt. Daarnaast is besloten om de consumentenbrochures gratis te verstrekken. Per 31 december 2003 was sprake van in totaal 3.490 (2002: 3.688) abonnees. In 2003 hebben 110 (2002: 60) voorlichtingsbijeenkomsten op locatie plaats gevonden. Daarnaast zijn voor de eerste keer voorlichtingsbijeenkomsten met open inschrijving georganiseerd op locaties verspreid in het land. Deze voorlichtingsbijeenkomsten hebben gemiddeld 50 deelnemers en zijn bedoeld om hypotheekadviseurs aan het begin van het jaar op de hoogte te brengen van de wijzigingen in de normen van de NHG van dat betreffende jaar.

1.9.9 Externe betrekkingen

In 2003 heeft de stichting geen bestuurlijk overleg gevoerd met het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Achtergrond hiervan is de afspraak dat eerst het gezamenlijke standpunt van het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over de toekomst van de stichting wordt afgewacht. Ambtelijk overleg heeft plaatsgevonden over de wijzigingen in de Voorwaarden en Normen per 1 januari 2004 en over de voorbereiding van het bestuurlijk overleg dat begin 2004 zal plaatsvinden.

De stichting participeert in een periodiek overleg tussen verschillende waarborgfondsen, waarbij informatie en expertise wordt uitgewisseld over gemeenschappelijke onderwerpen. Bij dit overleg zijn betrokken de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector, het Nationaal Sport Fonds en het

Waarborgfonds Kinderdagverblijven. In 2003 hebben de verschillende waarborgfondsen elkaar in deze samenstelling drie keer ontmoet.

De stichting is in 2003 in toenemende mate benaderd door geldgevers en onderzoeksinstituten voor het leveren van gegevens uit het garantiesysteem van de Nationale Hypotheek Garantie. In dit verband is een informatieprotocol opgesteld. Met inachtneming van de privacygevoeligheid en de concurrentiegevoeligheid van de gegevens wordt aan deze verzoeken zoveel mogelijk tegemoet gekomen. Met dien verstande dat de gegevens uitsluitend op geaggregeerd niveau en in beginsel voor eenmalig gebruik worden verstrekt. De kosten voor de stichting worden kostendekkend in rekening gebracht bij de aanvrager.

De stichting onderhoudt op directieniveau structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de koopwoning- en hypotheekmarkt. In 2003 is gesproken met de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed, de Nederlandse Vereniging van Bouwontwikkelaars, de Nederlands Vereniging van Banken, de Vereniging Eigen Huis, de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en de VROM-Raad.

In 2003 heeft de stichting gesproken met een aantal leden van de Tweede Kamer. Daarbij is de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als beleidsinstrument ter bevordering van het eigenwoningbezit onder de aandacht gebracht.

In 2003 is de stichting betrokken geweest bij de securitisatie van hypotheekportefeuilles van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De stichting heeft in 2003 drie (2002: vijf) letters of comfort afgegeven ten behoeve van de securitisatie van in totaal € 0,3 miljard (2002: € 4,3 miljard) aan leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De procedure die de stichting hanteert bij het afgeven van een letter of comfort is vastgelegd in een securitisatieprotocol. Alvorens de letter of comfort wordt afgegeven, wordt door de stichting gecontroleerd of de desbetreffende leningen daadwerkelijk bij de stichting staan geregistreerd als leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De kosten voor de stichting worden kostendekkend in rekening gebracht bij de aanvrager van de letter of comfort.

1.9.10 Internationale contacten

De stichting mag zich in toenemende mate verheugen over internationale belangstelling. Zo draagt de Wereldbank het Nederlandse systeem van hypotheekgarantie actief uit bij haar advisering aan een aantal Midden en Oost-Europese landen en derde wereldlanden. Verder zijn buitenlandse geldgevers en verzekeraars, die mede in het licht van de introductie van de euro nieuwe kansen in Europa zien, geïnteresseerd in het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie. De stichting streeft ernaar naar vermogen tegemoet te komen aan vragen over de Nationale Hypotheek Garantie vanuit het buitenland.

In dit verband heeft de stichting in 2003 contacten onderhouden met financiële instellingen en overheden in Estland, Hongarije, Litouwen, Oekraïne, Slovenië, Slowakije en de Verenigde Staten. Ook is een bezoek gebracht aan de European Bank for Reconstruction and Development om de financieringsproblematiek ten aanzien van de woningmarkt in de toetredende Midden en Oost-Europese landen te bespreken.

Daarnaast heeft de stichting het Eilandbestuur van Sint Maarten geadviseerd bij de totstandkoming van een hypotheekgarantiefonds. Daarbij is op hoofdlijnen gekozen voor een constructie naar Nederlands Model zoals dat door de stichting in 1998 is geadviseerd bij de totstandkoming van een hypotheekgarantiefonds op Curaçao.

1.10 Toekomst

In 2004 zal de stichting met het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten bestuurlijke afspraken maken over de agenda van de stichting voor de komende jaren.

De discussie over de toekomst van de stichting wordt gevoerd binnen de context van een blijvende betrokkenheid van de overheid door middel van het vervullen van een achtervangfunctie. De achtervangfunctie is vanwege de hieruit voortvloeiende nulsolvabiliteit voor geldgevers van doorslaggevende betekenis voor de kwaliteit van de borgstelling. Met deze nulsolvabiliteit draagt de Nationale Hypotheek Garantie met achtervangfunctie van de overheid er in hoge mate toe bij dat geldgevers voor de langere termijn, ongeacht de conjuncturele omstandigheden, financiële middelen voor het eigenwoningbezit

beschikbaar kunnen stellen tegen een zo laag mogelijk prijs. Dit verklaart ook de toenemende internationale belangstelling voor het Nederlandse model waarin risico en profijt van de bij het eigenwoningbezit betrokken partijen evenwichtig verdeeld zijn tussen overheid en markt.

Onder invloed van onzekere economische omstandigheden is in toenemende mate sprake van risico's voor huishoudens bij de aankoop en financiering van hun eigen woning. In dit verband verwacht de stichting ook in 2004 een verdere groei van het aantal meldingen van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen met verlies. De Nationale Hypotheek Garantie vormt daarbij voor alle betrokken partijen (overheid, geldgevers, eigenaar-bewoners) een uniek vangnet indien huishoudens buiten hun schuld niet meer in staat zijn hun hypotheeklasten te voldoen.

De stichting acht het van groot belang dat binnen het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie zo veel mogelijk huishoudens de aankoop en verbetering van hun woning financieren met een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie. In 2003 hebben ongeveer 50% van de kopers van woningen met een koopsom binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie de aankoop van hun woning gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Doel van de stichting is dat dit percentage in de loop van de komende jaren groeit naar 75%.

De stichting beoogt het door haar gestelde doel onder meer te bereiken door optimalisering van de uitvoeringspraktijk. Mede in dit verband zal in 2004 een herinrichting van de organisatie plaatsvinden waarin de plaats en de inrichting van de informatievoorziening en de afstemming daarvan op de uitvoeringspraktijk bij de geldgevers, een belangrijke rol zal spelen. Ter ondersteuning van de verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk zal de kwaliteit van de regelgeving in samenwerking met de geldgevers op eenvoud en eenduidigheid worden getoetst. Verder zal binnen de regelgeving de kwaliteit van de borgstelling een belangrijk aandachtspunt zijn. Deze is immers per saldo bepalend voor het profijt van de Nationale Hypotheek Garantie voor de consument. Verder zal in 2004 sprake zijn van een intensivering van de consumentenvoorlichting door middel van een reclamecampagne. Ook zal een op de consumenten-voorlichting toegesneden herinrichting plaatsvinden van de internetsite.



Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie in verband met kwaliteitsverbetering is het doel van de stichting dat deze faciliteit in de loop van 2004 in alle gemeenten beschikbaar is.

Ook in 2004 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen ten aanzien van het eigenwoningbezit.

Zoetermeer, 14 april 2004,

K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 14 april 2004,

J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen



2 Jaarrekening

2.1 Balans

Activa	31 december 2003	31 december 2002
(in euro's)		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Kantoorpand en terreinen	1.900.240	1.922.579
Machines, installaties en apparatuur	78.540	8.471
Inventaris	109.789	31.352
Hardware	53.306	53.295
Software	33.493	29.309
	<hr/>	<hr/>
	2.175.368	2.045.006
<i>Financiële vaste activa</i>		
Beleggingen	267.965.518	231.994.350
	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal vaste activa</i>	270.140.886	234.039.356
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	195.234	128.080
Overlopende activa	9.881.068	7.521.326
	<hr/>	<hr/>
	10.076.302	7.649.406
<i>Liquide middelen</i>		
Kas	406	919
Banktegoeden	8.621.637	5.122.761
	<hr/>	<hr/>
	8.622.043	5.123.680
	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal vlottende activa</i>	18.698.345	12.773.086
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	288.839.231	246.812.442

Passiva	31 december 2003	31 december 2002
(in euro's)		
Garantievermogen		
Garantievermogen NHG aankoop woning	232.162.892	197.540.793
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.830.294	197.929
Garantievermogen afkoop Rijk	27.411.561	26.264.919
Garantievermogen afkoop gemeenten	21.700.852	20.793.092
Garantievermogen regres afkoop	499.890	421.363
	<hr/>	<hr/>
	285.605.489	245.218.096
Vlottende passiva		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	137.962	125.621
Belastingen en sociale premies	65.894	45.712
Overlopende passiva	3.029.886	1.423.013
	<hr/>	<hr/>
	3.233.742	1.594.346
Totaal passiva	<hr/>	<hr/>
	288.839.231	246.812.442

2.2 Exploitatiekosten en -opbrengsten

	Realisatie 2003	Begroting 2003	Realisatie 2002
(in euro's)			
Kosten			
Personeelskosten	1.177.669	1.309.644	1.102.098
Huisvestingskosten	137.683	131.500	182.325
Kantoorkosten	80.373	77.750	83.852
Afschrijvingskosten	117.544	121.911	62.060
Normering en Beleidskosten	150.450	185.000	136.545
Automatiseringskosten	284.689	268.300	221.207
Organisatiekosten	132.297	110.500	95.303
Communicatiekosten	241.732	289.923	199.200
Kosten Raad van Commissarissen	37.503	36.674	34.956
Overige kosten	16.885	23.630	17.577
Onvoorzien	-	100.000	-
	2.376.825	2.654.832	2.135.123
Opbrengsten	205.223	176.470	201.499
	2.171.602	2.478.362	1.933.624
Exploitatiekosten			

2.3 Toelichting

2.3.1 Algemeen

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is opgericht op 10 november 1993.

De stichting is vrijgesteld voor vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

2.3.2 Waarderingsgrondslagen

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte levensduur en restwaarde.

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

- | | |
|--|-----|
| • kantoorpand (exclusief grond) | 3% |
| • machines, installaties en apparatuur | 20% |
| • inventaris | 20% |
| • computers (hardware en software) | 33% |

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen worden per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het eventueel niet inbaar zijn van vorderingen.

Garantievermogen

Ontvangen borgtochtprovisies, beleggingsresultaten en gehonoreerde verliesdeclaraties worden direct in het garantievermogen verwerkt.

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.



2.4 Toelichting op de balans

2.4.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar zijn als volgt.

	Kantoorpand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Inventaris	Hardware	Software	Totaal
(in euro's)						
Aanschafwaarde 1-1-2003	1.922.579	51.741	126.963	200.379	84.562	2.386.224
Investerings	-	85.324	111.529	39.237	20.758	256.848
Desinvesteringen	-	36.626	22.700	57.243	-	116.569
Aanschafwaarde 31-12-2003	1.922.579	100.439	215.792	182.373	105.320	2.526.503
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2003	-	43.270	95.611	147.084	55.253	341.218
Cumulatieve afschrijvingen	22.339	14.296	25.230	39.106	16.574	117.545
Desinvesteringen	-	35.667	14.838	57.123	-	107.628
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2003	22.339	21.899	106.003	129.067	71.827	351.135
Boekwaarde 31-12-2002	1.922.579	8.471	31.352	53.295	29.309	2.045.006
Boekwaarde 31-12-2003	1.900.240	78.540	109.789	53.306	33.493	2.175.368

Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen.

	2003	2002
(in euro's)		
Beleggingen	267.965.518	231.994.350
	<u>267.965.518</u>	<u>231.994.350</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleeningen. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille op 31 december 2003 bedroeg € 278.326.001,- (2002:

€ 243.974.714,-). De couponrente van de obligatieleeningen varieert van 3,0% tot 9,5%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 5,15%.

2.4.2 Vlottende activa

Debiteuren

De onder debiteuren opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2003	2002
(in euro's)		
Debiteuren		
Debiteuren borgtochtprovisie	184.580	116.405
Overige debiteuren	10.654	11.675
	<hr/>	<hr/>
	195.234	128.080

Overlopende activa

De onder overlopende activa opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2003	2002
(in euro's)		
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente beleggingen	7.995.358	7.253.485
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	1.700.000	-
Overige overlopende activa	185.710	267.841
	<hr/>	<hr/>
	9.881.068	7.521.326

Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

2.4.3 Garantievermogen

Het Garantievermogen was in 2002 en 2003 als volgt opgebouwd.

	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
(in euro's)						
Vermogen per 1-1-2002	168.016.456	122.015	24.980.582	19.776.323	375.300	213.270.676
Dotatie in 2002	21.472.009	67.824	0	0	25.957	21.565.790
Rendement 2002	10.722.528	9.450	1.500.108	1.187.588	23.484	13.443.158
Toerekening kosten exploitatie 2002	1.542.296	1.360	215.771	170.819	3.378	1.933.624
Onttrekkingen in 2002	1.127.904	0	0	0	0	1.127.904
Vermogen per 31-12-2002	197.540.793	197.929	26.264.919	20.793.092	421.363	245.218.096
Dotatie in 2003	29.822.253	3.580.765	0	0	58.719	33.461.737
Rendement 2003	10.916.968	61.534	1.367.383	1.082.513	23.622	13.452.020
Toerekening kosten exploitatie 2003	1.762.360	9.934	220.741	174.753	3.814	2.171.602
Onttrekkingen in 2003	4.354.762	0	0	0	0	4.354.762
Vermogen per 31-12-2003	232.162.892	3.830.294	27.411.561	21.700.852	499.890	285.605.489

Het in 2003 gerealiseerde rendement bedroeg € 13.452.020,- (2002: € 13.443.158,-).

In 2003 bedroegen de exploitatiekosten van de stichting € 2.171.602,-. Dit bedrag is naar rato ten laste van de verschillende garantievermogens gebracht.

De onttrekkingen aan het vermogen houden verband met schadedeclaraties.

Met ingang van het boekjaar 2003 zijn de dotaties in verband met ontvangen borgtochtprovisies en de onttrekkingen in verband met schadedeclaraties verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Tot en met het boekjaar 2002 werd voor deze posten het

kastelsel gehanteerd. Verliesdeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2003 zijn tot en met eind februari 2004 verantwoord in het boekjaar 2003. Ontvangen borgtochtprovisies die betrekking hebben op tot deze datum ontvangen meldingen van garanties met een ingangsdatum van de lening in en voor 2003 zijn verantwoord in het boekjaar 2003. Tevens is op basis van historische cijfers een schatting gemaakt van na deze datum nog te ontvangen borgtochtprovisies die betrekking hebben op garanties met een ingangsdatum van de lening in en voor 2003.

2.4.4 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

Dit betreft leveranciers uit de gewone bedrijfsuitoefening.

Belastingen en sociale premies

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

Overlopende passiva

De onder overlopende passiva opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	2003	2002
(in euro's)		
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	285.518	261.602
Huisvestingskosten	7.512	-
Accountantskosten	11.900	8.490
Juridische advieskosten	-	4.413
Bankkosten	1.300	370
Automatiseringskosten	2.933	6.213
Normering- en beleidskosten	1.900	20.664
Communicatiekosten	9.895	5.111
Overige	9.671	6.966
	<hr/>	<hr/>
	330.629	313.829
Nog te betalen verliesdeclaraties		
Financiers	2.699.257	1.109.184
	<hr/>	<hr/>
	2.699.257	1.109.184
Totaal overlopende passiva	<hr/>	<hr/>
	3.029.886	1.423.013

2.4.5 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De stichting staat borg voor hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen voor een bedrag van in totaal € 50.816,6 miljoen. Verder staat de stichting borg voor

hypothecaire leningen voor kwaliteitsverbetering aan woningen voor een bedrag van in totaal € 1.239,4 miljoen. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag (zie tabel 4 en 5).

Tabel 4 Ontwikkeling gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing	Gegarandeerd vermogen 31/12/2003	
	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.
1995	44.022	3.527,2	16.091	1.272,8	21	1,2	206,8	27.910	2.046,4
1996	60.253	5.293,7	18.905	1.644,3	54	3,8	321,1	41.294	3.324,5
1997	56.176	5.307,9	13.186	1.228,4	51	3,7	316,1	42.939	3.759,7
1998	56.914	5.781,1	7.084	693,2	50	3,7	336,2	49.780	4.748,0
1999	58.241	6.446,6	3.921	411,8	52	4,8	324,5	54.268	5.705,5
2000	61.763	7.548,2	2.931	339,6	102	10,7	236,3	58.730	6.961,6
2001	57.945	7.540,5	974	120,5	107	11,8	120,8	56.864	7.287,4
2002	51.289	7.141,6	270	35,0	27	3,5	48,6	50.992	7.054,5
2003	64.641	9.932,2	22	3,1	1	0,1	0	64.618	9.929,0
Totaal	511.244	58.519,0	63.384	5.748,7	465	43,3	1.910,4	447.395	50.816,6

Tabel 5 Ontwikkeling gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing	Gegarandeerd vermogen 31/12/2003	
	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.	x € 1 milj.	Aantal	x € 1 milj.
1999	49	4,5	2	0,2	0	0	0,2	47	4,1
2000	166	12,2	11	0,6	0	0	0,4	155	11,2
2001	217	17,7	4	0,3	0	0	0,3	213	17,1
2002	257	22,5	2	0,2	0	0	0,2	255	22,1
2003	9.248	1.185,3	4	0,4	0	0	0	9.244	1.184,9
Totaal	9.937	1.242,2	23	1,7	0	0	1,1	9.914	1.239,4

Het aantal garanties en het nominale bedrag kunnen na een boekjaar nog wijzigen als gevolg van correcties van geldgevers op onjuiste meldingen. De cijfers over reeds verstreken jaren kunnen derhalve afwijken van de gegevens zoals deze in de jaarverslagen van voorafgaande jaren zijn verantwoord.

Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen is geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting heeft van het Rijk en gemeenten het risico overgenomen van door gemeenten verstrekte borgstellingen voor leningen voor de aankoop van woningen. Het aantal nog lopende leningen en het daarmee gemoeide bedrag aan leningen is niet bekend. De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende vijf jaar € 440.670,-.

2.5 Toelichting op de exploitatiekosten

2.5.1 Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren.

	2003	2002
(in euro's)		
Lonen en salarissen	741.552	672.393
Sociale lasten	156.212	133.306
Pensioenlasten	132.273	200.501
Uitzendkrachten	54.850	12.007
Overige personeelskosten	92.782	83.891
	<hr/> 1.177.669	<hr/> 1.102.098

De personeelskosten zijn in 2003 hoger dan in 2002. Deze hogere kosten laten zich met name verklaren door:

- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 2% per 1 juli 2003 overeenkomstig de CAO voor het Bankbedrijf;
- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2003;
- een intensiever gebruik van uitzendkrachten;
- lagere pensioenlasten in 2003 omdat in 2002 sprake was van het ineens affinancieren van backserviceverplichtingen.

2.5.2 Overige exploitatiekosten

De overige exploitatiekosten zijn als volgt te specificeren.

	2003	2002
(in euro's)		
Huisvestingskosten	137.683	182.325
Kantoorkosten	80.373	83.852
Afschrijvingskosten	117.544	62.060
Overige kosten	16.885	17.577
Normering en Beleidskosten	150.450	136.545
Automatiseringskosten	284.689	221.207
Organisatiekosten	132.297	95.303
Communicatiekosten	241.732	199.200
Kosten Raad van Commissarissen	37.503	34.956
	<hr/> 1.199.156	<hr/> 1.033.025

De exploitatiekosten zijn in 2003 hoger dan in 2002. De verschillen ten opzichte van 2002 laten zich met name verklaren door:

- lagere huisvestingskosten als gevolg van een verhuizing naar een kantoorpand in eigendom;
- hogere afschrijvingskosten als gevolg van investeringen in het kantoorpand;
- hogere automatiseringskosten in verband met de kosten van een interim ICT-manager;
- hogere organisatiekosten als gevolg van hogere juridische kosten en van kosten in verband met organisatieadviezen;
- hogere communicatiekosten in verband met de voorbereiding van de reclamecampagne in 2004.

2.5.3 Opbrengsten

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren.

	2003	2002
(in euro's)		
Bijdrage administratiekosten NHG	1.869	3.361
Bijdrage administratiekosten NHG voor kwaliteitsverbetering	-	18
Bijdrage overige administratiekosten	4.564	2.870
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	1.550	2.212
Opbrengst toetsing woonwagens	717	1.361
Opbrengst toetsing BKR	400	23
Opbrengst documentatiemateriaal	152.778	146.870
Opbrengst internet	23.996	27.472
0900-informatielijn	4.142	3.584
Opbrengst voorlichtingsbijeenkomsten	11.707	7.278
Overige baten	3.500	6.450
	<hr/> 205.223	<hr/> 201.499

De opbrengsten zijn in 2003 ongeveer gelijk aan de opbrengsten in 2002.

2.5.4 Begroting 2003

In de Meerjarenbegroting 2003-2008 is voor 2003 uitgegaan van een bedrag van € 176.470,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2003 € 28.753,- hoger waren dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- hogere opbrengsten uit abonnementen dan begroot;
- het geven van meer voorlichtingsbijeenkomsten dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2003-2008 is voor 2003 uitgegaan van een bedrag van € 2.654.832,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2003 € 278.007,- lager waren dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- lagere personeelskosten dan begroot in verband met het later invullen van vacatures;
- lagere communicatiekosten dan begroot;
- het niet gebruiken van de begrotingspost onvoorzien.

In de Meerjarenbegroting 2003-2008 is voor 2003 uitgegaan van een bedrag aan kosten van de organisatie van in totaal € 2.478.362,-. Dit betekent dat de totale kosten van de organisatie in het boekjaar 2003 € 306.760,- lager waren dan begroot.

2.5.5 Overige informatie

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

Per 31 december 2003 bedroeg het aantal Full Time Equivalenten (F.T.E.'s) 19,5 (2002: 18,1).

3 Overige Gegevens

3.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

3.2 Resultaatverdeling 2003

De exploitatiekosten over het boekjaar 2003 bedroegen € 2.171.602,-.

De stichting heeft besloten deze kosten naar rato ten laste te laten komen van de verschillende garantievermogens.

3.3 Accountantsverklaring

3.3.1 Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2003 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

3.3.2 Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. 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 de leiding van de stichting daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Verder hebben wij de bepalingen uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de

gemeenten in onze werkzaamheden betrokken. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

3.3.3 Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2003 en van het resultaat over 2003 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

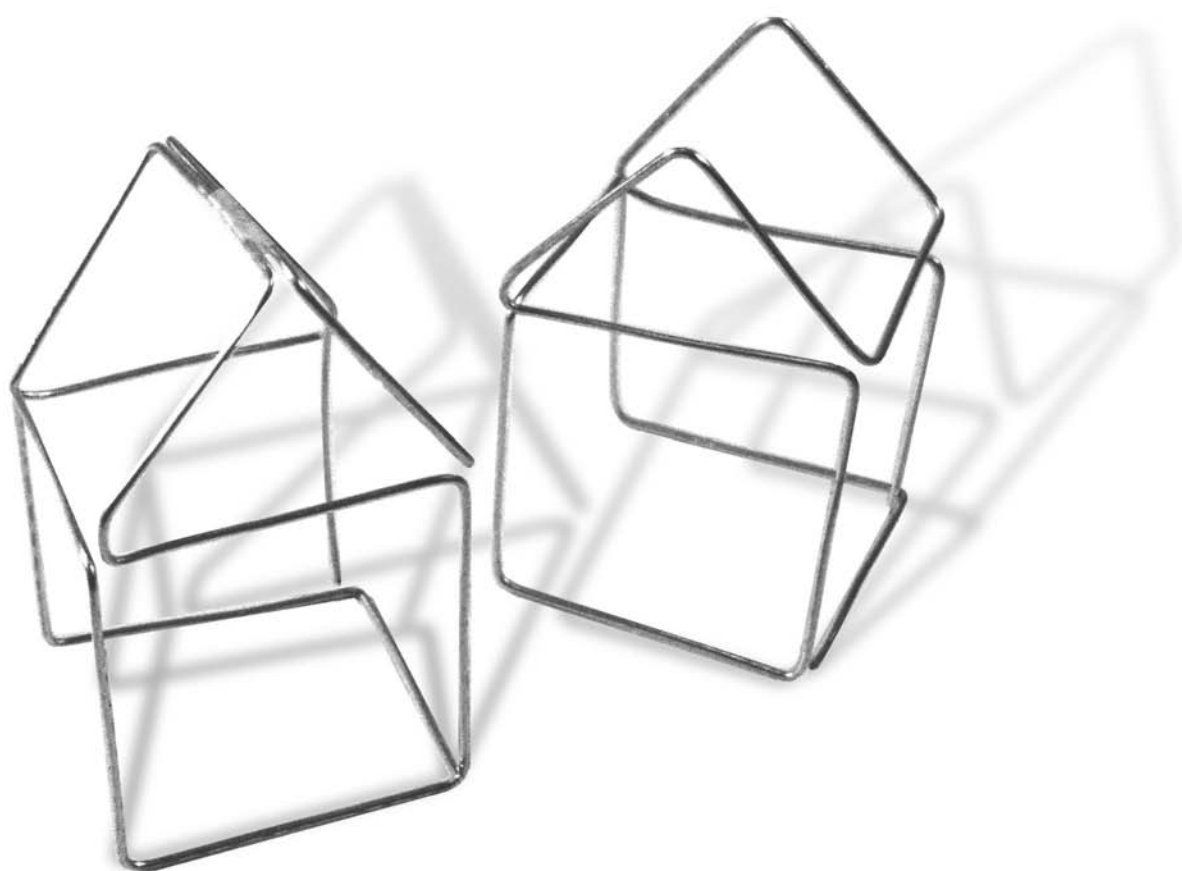
Den Haag, 14 april 2004

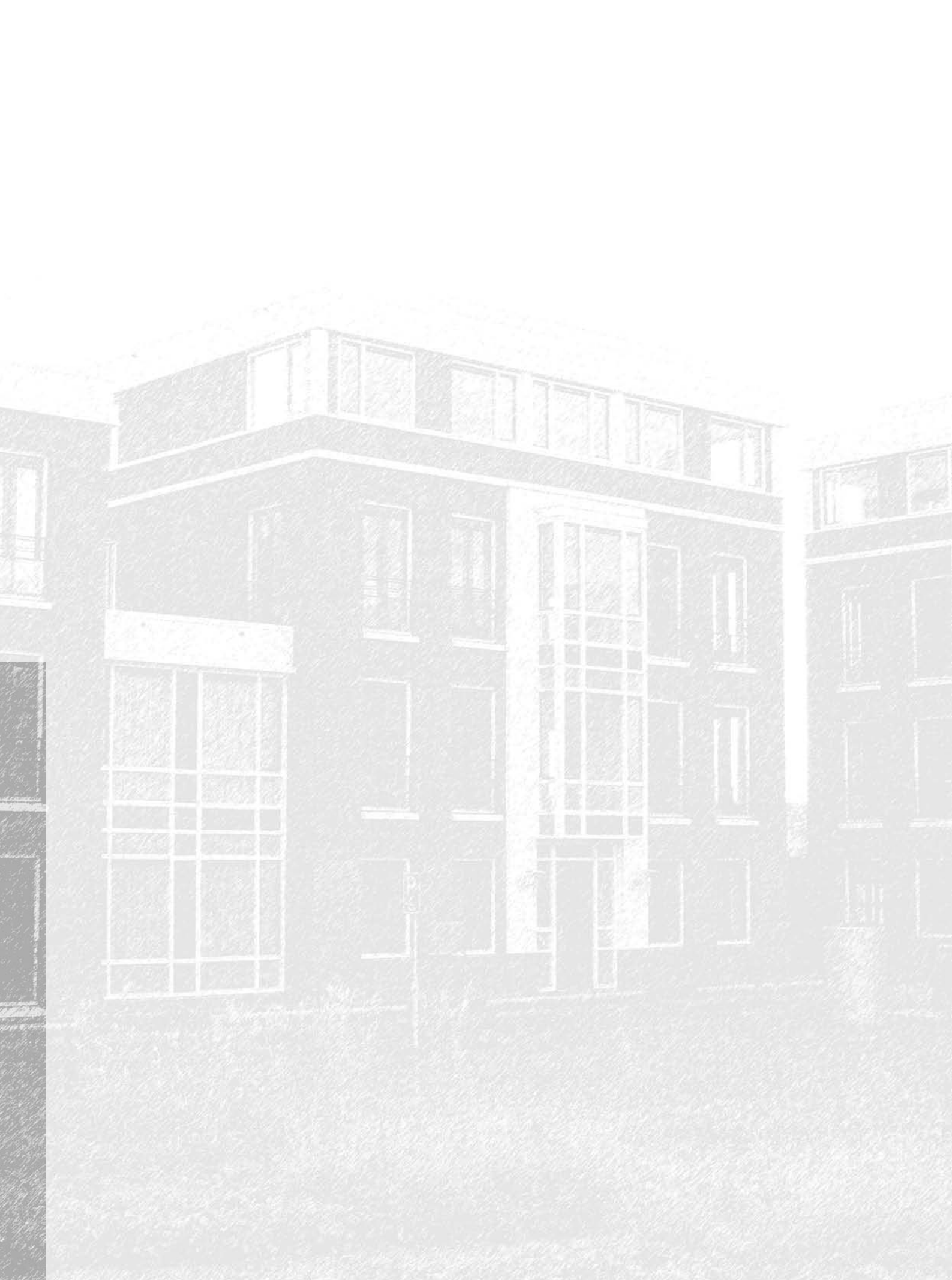
KPMG Accountants N.V.



Liquiditeitsprognose 2004-2009

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





1 Inleiding

1.1 Statuten

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

1.2 Achtervangovereenkomsten

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

2 Doel

2.1 Achtervangfunctie

Krachtens artikel 4 van de achtervangovereenkomsten kan de achtervangfunctie door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde, renteloze leningen indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau. De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het schadevolume betrokken wordt. Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,23 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,23 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,23 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 vermeerderd met € 4,54 miljoen. In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen fondsvermogen en verliesniveau als volgt omschreven.

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

2.2 Obligo's

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

2.2.1 Obligo Rijk

Voor het Rijk is sprake van een nominaal obligo van € 46,3 miljoen. De stichting kan hierop aanspraak doen wanneer het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door het Rijk afgekochte lopende verplichtingen, groter is dan het ingebrachte bedrag aan afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente.

2.2.2 Obligo's gemeenten

In 1994 is aan alle, destijds 636, gemeenten een afkoopovereenkomst aangeboden. In totaal hebben 564 gemeenten per 1 januari 1995 besloten tot afkoop van de risico's voortvloeiende uit lopende gemeentegaranties. Indien het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door de gemeenten afgekochte

lopende gemeentegaranties, groter is dan de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, zal de stichting aanspraak doen op het solidaire obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidaire obligo uitgeput is dan zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden.

Per gemeente is een solidair obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopende gemeenten bedraagt € 15,4 miljoen; het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt € 22,5 miljoen.

2.2.3 Einddatum aanspraak obligo's

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

3 Uitgangspunten

3.1 Geldstromen binnen de stichting

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zes geldstromen.

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

Overeenkomstig de definitie van het fondsvermogen dient ter vaststelling hiervan het totaal van de activa bestaande uit beleggingen, deposito's en liquide middelen (het saldo van de geldstromen minus de overige vaste activa en de 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) en vorderingen (opbrengsten) rekening gehouden is op het moment van ontstaan.

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognosticeerd welke, voor het inzicht in de eventuele aanspraak van de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans. Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor de waardevermindering van het geld. In deze prognose is bij de vaststelling van de afzonderlijke garantievermogens voor elk jaar een inflatievoet van 3% verondersteld.

De actuaris (Hewitt) heeft in zijn rapport van 11 maart 2004 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het Ministerie van VROM en van de stichting is berekend wat de vergoeding moet zijn om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling (ook wel risicovergoeding genoemd) dat in enig jaar aan de stichting betaald wordt vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, na verloop van tijd even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schadedeclaraties voortvloeiende uit de desbetreffende borgstellingen.

Op basis van het rapport van de actuaris heeft de stichting besloten de risicovergoeding voor 2005 te verlagen naar 0,28% van het leningbedrag. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose uitgegaan van een risicovergoeding van 0,28% vanaf 1 januari 2005. Voor 2004 blijft de huidige risicovergoeding van 0,30% van kracht. De actuaris is in zijn rapport van 11 maart 2004 bij de berekening van de risicovergoeding uitgegaan van een rekenrente van 4%. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose als rendement op de beleggingen eveneens uitgegaan van 4%.

4 Liquiditeitsprognose op onderdelen

4.1 Exploitatie van de stichting

Het bestuur van de stichting heeft op 17 juni 1999 besloten de administratiekosten per 1 januari 2000 af te schaffen en het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting vanaf deze datum ten laste te brengen van de beleggingsopbrengsten. In het verlengde hiervan is het eigen vermogen exploitatie per 1 januari 2000 vervallen en per die datum naar rato toegerekend aan de verschillende garantievermogens. Als gevolg hiervan zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting per saldo nihil. Een en ander laat onverlet dat de liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting, welke is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2004-2009, inzicht geeft in de exploitatie van de stichting (zie tabel 1).

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Exploitatieopbrengsten	190.775	187.475	187.175	186.875	186.875	186.875
Exploitatiekosten	-3.492.122	-3.502.800	-3.639.907	-3.756.908	-3.781.743	-3.873.441
Ten laste van rendement	3.301.347	3.315.325	3.452.732	3.570.033	3.594.868	3.686.566
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

4.2 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

4.2.1 Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2003 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 232.162.892,-.

4.2.2 Risicovergoedingen

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

De geldstroom die voortvloeit uit de borgstelling is afhankelijk van het aantal hypotheekgaranties. In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties per jaar 60.000 bedraagt.

Voor 2004 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 158.000,-. De koper betaalt in 2004 0,30% van het leningbedrag aan de stichting als risicovergoeding. In 2004 dus gemiddeld € 474,-. Vanaf het jaar 2005 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt. De risicovergoeding wordt vanaf 2005 verlaagd naar 0,28%. In de daaropvolgende jaren is deze in de liquiditeitsprognose als gelijkblijvend verondersteld.

4.2.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 4%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de

exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.2.4 Regres

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

Tabel 2 *Geprognosticeerde schade NHG (bedragen x € 1000)*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Schadebetalingen NHG	3.728	3.931	4.183	4.311	4.292	4.466

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

Tabel 3 *Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning (in euro's)*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aanvang boekjaar	232.162.892	264.042.683	295.889.299	329.453.467	364.934.706	402.695.694
Risicovergoeding	28.440.000	27.384.000	28.205.520	29.051.736	29.923.320	30.820.944
Rendement	7.068.364	8.239.963	9.341.271	10.543.104	11.922.195	13.344.659
Regresopbrengsten	99.781	153.517	200.233	197.368	207.078	213.091
Schadebetalingen	-3.728.354	-3.930.864	-4.182.856	-4.310.969	-4.291.605	-4.465.652
Ultimo boekjaar	264.042.683	295.889.299	329.453.467	364.934.706	402.695.694	442.608.736

4.2.5 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van de actuaris van 11 maart 2004. De door de actuaris berekende risicovergoeding is gebaseerd op een langere periode, waarin garantiejaren met hogere verliezen en garantiejaren met lagere verliezen zijn betrokken. Op basis van het aantal verliezen in 2003 heeft de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de raming van de schadebetalingen voor de eerste vier jaar opwaarts bijgesteld. Op basis hiervan veronderstelt de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 2).

4.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

4.3.1 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

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

woningverbetering. Deze garantiefaciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. In 470 van de thans 483 gemeenten is deze garantiefaciliteit beschikbaar.

Per 31 december 2003 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 3.830.294,-.

4.3.2 Risicovergoedingen

Uit een in 1998 door Arthur Andersen uitgevoerd actuair onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling in het kader van NHG voor kwaliteitsverbetering substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is de risicovergoeding voor NHG voor kwaliteitsverbetering gelijk aan de risicovergoeding voor NHG in verband met de aankoop van een woning: 0,30% (2005: 0,28%).

In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering per jaar 10.000 bedraagt.

Tabel 4 Geprognosticeerde schade NHG kwaliteitsverbetering (bedragen x € 1000)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Schadebetalingen	18	114	330	507	608	689

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

Tabel 5 Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aanvang boekjaar	3.830.294	7.940.251	11.926.508	15.936.948	20.023.715	24.280.453
Risicovergoeding	3.960.000	3.808.000	3.922.240	4.039.896	4.161.080	4.285.904
Rendement	167.670	292.359	416.220	546.001	688.095	837.005
Regresopbrengsten	0	295	2.202	7.706	15.858	24.089
Schadebetalingen	-17.713	-114.397	-330.222	-506.836	-608.295	-688.674
Ultimo boekjaar	7.940.251	11.926.508	15.936.948	20.023.715	24.280.453	28.738.777

Voor 2004 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 132.000,-. Vanaf het jaar 2005 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt.

4.3.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 4%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

4.3.4 Regres

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

4.3.5 Schade

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

4.4 Afkoop Rijk

4.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft de afkooppremie van € 17,2 miljoen in 1995 voldaan ten behoeve van de opbouw van het garantievermogen afkoop Rijk. Hieruit zijn in de jaren 1995 tot en met 2003 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelneming in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement verkregen door middel van belegging van de gelden. Per 31 december 2003 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 27.411.561,-

4.4.2 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 4% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd

met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

4.4.3 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen zijn de actuariële berekeningen die in 1994 hebben geleid tot de afkooppremies en obligo's voor Rijk en afzonderlijke gemeenten. Deze berekeningen zijn door de actuaire ten behoeve van de liquiditeitsprognose op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren aangepast. Achtergrond hiervan is dat indien wordt

betalingen zich geleidelijk in latere jaren zullen voordoen. Op basis hiervan veronderstelt de actuaire ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 6).

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

Tabel 6 *Geprognoseerde schade (in euro's)*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Schadebetalingen gemeentegaranties	5.616	9.475	7.886	7.116	4.621	3.435

uitgegaan van het in 1994 berekende afkoopbedrag, de verwachte schadebetalingen de komende jaren aanzienlijk hoger zijn dan op basis van de meest recente jaren mag worden verondersteld. Immers, de actuaire heeft het afkoopbedrag in 1994 gebaseerd op gegevens uit de toen voorliggende periode, waarin de schadebetalingen aanzienlijk hoger waren dan in de navolgende periode. Een en ander geeft echter geen zekerheid over de omvang van het schadeniveau in latere jaren. Vooralsnog gaat de actuaire er uit verzekerings-technische overwegingen van uit dat de in de afgelopen jaren wel verwachte maar niet opgetreden schade-

4.4.4 Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van € 46,3 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. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

Tabel 7 *Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk (in euro's)*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aanvang boekjaar	27.411.561	25.355.008	21.303.994	17.947.198	14.887.904	13.010.793
Rendement	751.651	686.634	586.328	498.545	433.299	389.835
Schadebetalingen	-2.808.204	-4.737.648	-3.943.124	-3.557.839	-2.310.410	-1.717.669
Ultimo boekjaar	25.355.008	21.303.994	17.947.198	14.887.904	13.010.793	11.682.959
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	N.V.T	N.V.T.	N.V.T.

4.5 Afkoop gemeenten

4.5.1 Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 2003 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 21.700.852,-

4.5.2 Afkooppremies

In de loop van 1994 is aan de destijds nog 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 564 gemeenten besloten tot afkoop. Deze gemeenten hebben een afkooppremie betaald. De totale afkooppremie van de in dit kader participerende gemeenten per 1 januari 1995 bedraagt € 13,9 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

4.5.3 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 4% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

4.5.4 Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 6 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen (zie tabel 8).

4.5.5 Bepaling aanspraak obligo's

Betaling van (een deel van) het obligo 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 de gemeenten niet kleiner dan nul. Omdat het obligo slechts kan worden aangesproken voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006 zal naar verwachting dus geen aanspraak op het obligo worden gedaan.

4.6 Regres afkoop

4.6.1 Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2003 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 499.890,-.

4.6.2 Regres afkoop Rijk

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

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

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

Tabel 8 Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten (in euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aanvang boekjaar	21.700.852	20.049.009	16.801.179	14.108.402	11.653.279	10.143.480
Rendement	594.720	542.288	461.722	391.148	338.529	303.363
Schadebetalingen	-2.246.563	-3.790.118	-3.154.499	-2.846.271	-1.848.328	-1.374.135
Ultimo boekjaar	20.049.009	16.801.179	14.108.402	11.653.279	10.143.480	9.072.708
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	N.V.T	N.V.T.	N.V.T

Tabel 9 Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aanvang boekjaar	499.890	514.338	615.206	863.672	1.240.286	1.652.371
Regres afkoop Rijk	0	46.803	125.764	191.483	203.977	163.523
Regres afkoop gemeenten	0	37.443	100.611	153.186	163.181	130.818
Rendement	14.448	16.622	22.091	31.945	44.927	57.730
Ultimo boekjaar	514.338	615.206	863.672	1.240.286	1.652.371	2.004.442

4.6.3 Regres afkoop gemeenten

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

4.6.4 Rendement

In de periode 2004-2006 zullen uit het garantievermogen regres afkoop conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen worden gedaan. Omdat volgens deze liquiditeitsprognose het garantievermogen afkoop rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten niet kleiner worden dan nul, zullen ook in de jaren na 2006 geen betalingen uit het garantievermogen regres afkoop worden gedaan. Het rendement is verondersteld op 4% per jaar, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting (zie tabel 9).

5 Aanspraak achtervangfunctie

5.1 Fondsvermogen

De verschillende deelliquiditeitsprognoses vormen samen het totale 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 definiëring in de achtervangovereenkomsten.

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

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

Tabel 10 Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Som van de garantievermogens	317.901.289	346.536.186	378.309.687	412.739.890	451.782.791	494.107.622
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	317.901.289	346.536.186	378.309.687	412.739.890	451.782.791	494.107.622

5.2 Verliesniveau

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

Het verliesniveau voor 2004 is het gemiddelde van de uitbetaalde schadebedragen in de periode 1999-2003 (zie tabel 11).

5.3 Vaststelling aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2004-2009 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2004 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose

veronderstelde verliezen in het kader van NHG en NHG voor kwaliteitsverbetering in de jaren 2004 tot en met 2008. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 12).

Tabel 11 Vaststelling verliesniveau 2004 (bedragen x € 1000)

Jaar	Uitgekeerd
1999	475
2000	562
2001	504
2002	1.128
2003	4.355
Totaal:	7.024
Verliesniveau 2004	1.405

Tabel 12 Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2004-2009 (in euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fondsvermogen	317.901.289	346.536.186	378.309.687	412.739.890	451.782.791	494.107.622
Verliesniveau x 1½	2.107.139	3.088.346	4.133.459	5.336.122	6.443.092	6.606.633
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

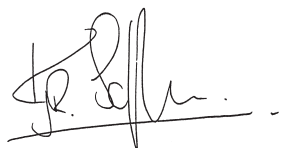
6 Conclusies

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

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat geen aanspraken zullen worden gedaan op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten.

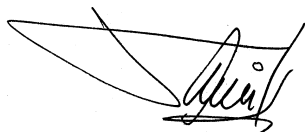
Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2004 tot en met 2009 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 14 april 2004



K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 14 april 2004,



J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen

Datum: 14-04-2004

Jaar:	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Exploitatie						
Exploitatieopbrengsten	190.775	187.475	187.175	186.875	186.875	186.875
Exploitatiekosten	-3.492.122	-3.502.800	-3.639.907	-3.756.908	-3.781.743	-3.873.441
Ten laste van rendement	3.301.347	3.315.325	3.452.732	3.570.033	3.594.868	3.686.566
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG						
Aanvang boekjaar	232.162.892	264.042.683	295.889.299	329.453.467	364.934.706	402.695.694
Risicovergoeding	28.440.000	27.384.000	28.205.520	29.051.736	29.923.320	30.820.944
Rendement	7.068.364	8.239.963	9.341.271	10.543.104	11.922.195	13.344.659
Regresopbrengsten	99.781	153.517	200.233	197.368	207.078	213.091
Schadebetalingen	-3.728.354	-3.930.864	-4.182.856	-4.310.969	-4.291.605	-4.465.652
Ultimo boekjaar	264.042.683	295.889.299	329.453.467	364.934.706	402.695.694	442.608.736
NHG kwaliteitsverbetering						
Aanvang boekjaar	3.830.294	7.940.251	11.926.508	15.936.948	20.023.715	24.280.453
Risicovergoeding	3.960.000	3.808.000	3.922.240	4.039.896	4.161.080	4.285.904
Rendement	167.670	292.359	416.220	546.001	688.095	837.005
Regresopbrengsten	0	295	2.202	7.706	15.858	24.089
Schadebetalingen	-17.713	-114.397	-330.222	-506.836	-608.295	-688.674
Ultimo boekjaar	7.940.251	11.926.508	15.936.948	20.023.715	24.280.453	28.738.777
Afkoop Rijk						
Aanvang boekjaar	27.411.561	25.355.008	21.303.994	17.947.198	14.887.904	13.010.793
Rendement	751.651	686.634	586.328	498.545	433.299	389.835
Schadebetalingen	-2.808.204	-4.737.648	-3.943.124	-3.557.839	-2.310.410	-1.717.669
Ultimo boekjaar	25.355.008	21.303.994	17.947.198	14.887.904	13.010.793	11.682.959
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Afkoop gemeenten						
Aanvang boekjaar	21.700.852	20.049.009	16.801.179	14.108.402	11.653.279	10.143.480
Rendement	594.720	542.288	461.722	391.148	338.529	303.363
Schadebetalingen	-2.246.563	-3.790.118	-3.154.499	-2.846.271	-1.848.328	-1.374.135
Ultimo boekjaar	20.049.009	16.801.179	14.108.402	11.653.279	10.143.480	9.072.708
Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Regres afkoop						
Aanvang boekjaar	499.890	514.338	615.206	863.672	1.240.286	1.652.371
Regres afkoop Rijk	0	46.803	125.764	191.483	203.977	163.523
Regres afkoop gemeenten	0	37.443	100.611	153.186	163.181	130.818
Rendement	14.448	16.622	22.091	31.945	44.927	57.730
Ultimo boekjaar	514.338	615.206	863.672	1.240.286	1.652.371	2.004.442
Totaal	317.901.289	346.536.186	378.309.687	412.739.890	451.782.791	494.107.622
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang						
FONDSVERMOGEN	317.901.289	346.536.186	378.309.687	412.739.890	451.782.791	494.107.622
VERLIESNIVEAU x 11/2	2.107.139	3.088.346	4.133.459	5.336.122	6.443.092	6.606.633
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Leningen						
Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



Colofon

Uitgave

Stichting Waarborgfonds

Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

Tel. (079) 368 28 00

Fax (079) 361 07 83

E-mail info@nhg.nl

Internet www.nhg.nl

Vormgeving

Kader Creatieve Communicatie,

Stolwijk

Druk

Den Haag media groep, Rijswijk