



N A T I O N A L E H Y P O T H E E K G A R A N T I E

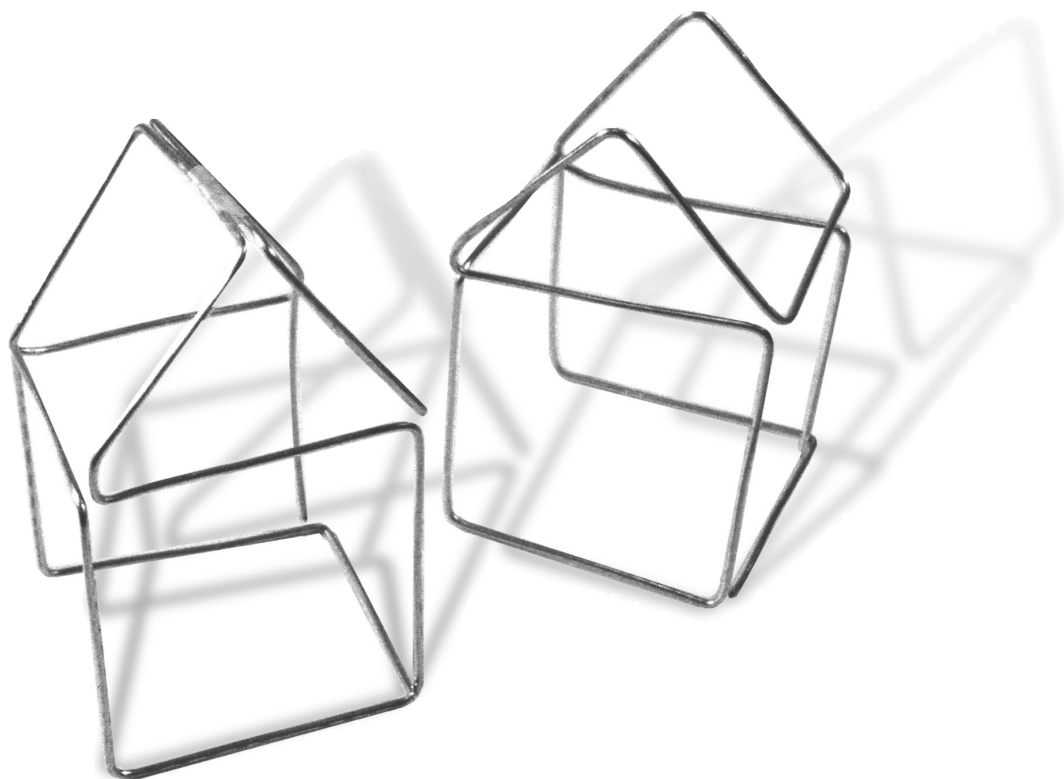
Jaarverslag 2004

Liquiditeitsprognose 2005-2010



Jaarverslag 2004

Liquiditeitsprognose 2005-2010



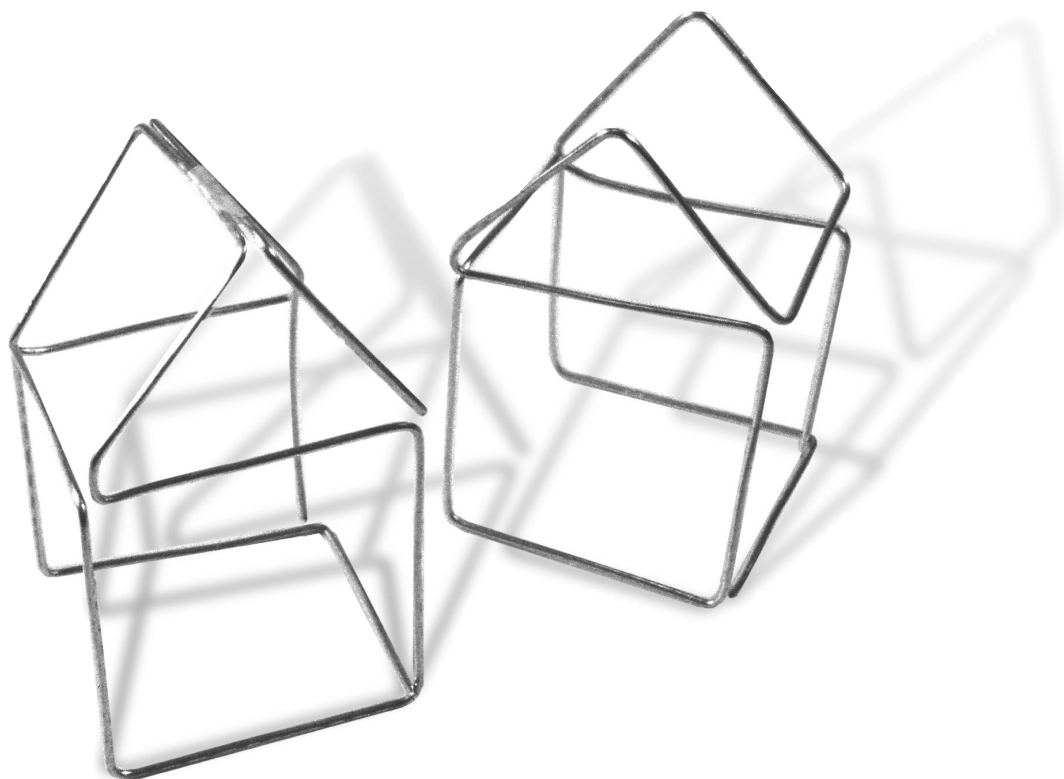
Inhoud Jaarverslag

1	Verslag van de Raad van Commissarissen	7
1.1	Statutaire positie	7
1.2	Samenstelling	7
1.3	Activiteiten	8
1.4	Corporate Governance	10
1.5	Honorering Raad van Commissarissen	11
1.6	Honorering directie	11
2	Verslag van de directie	12
2.1	Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	12
2.2	Resultaten	16
2.3	Samenwerking en communicatie	22
2.4	Organisatie	25
2.5	Vooruitblik	27
3	Jaarrekening 2004	30
3.1	Balans	30
3.2	Staat van baten en lasten	32
3.3	Kasstroomoverzicht	33
3.4	Waarderingsgrondslagen	34
3.5	Toelichting op de balans	35
3.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	40
4	Overige gegevens	44
4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	44
4.2	Resultaatverdeling 2004	44
4.3	Accountantsverklaring	45

Inhoud Liquiditeitsprognose

1	Uitgangspunten	49
1.1	Doel van de liquiditeitsprognose	49
1.2	De achtervangfunctie	49
1.3	Obligoconstructie	50
1.4	De methodiek	51
2	Liquiditeitsprognose op onderdelen	53
2.1	Exploitatie van de stichting	53
2.2	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	53
2.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	54
2.4	Afkoop Rijk	56
2.5	Afkoop gemeenten	57
2.6	Regres afkoop	58
3	Aanspraak achtervangfunctie	60
3.1	Fondsvermogen	60
3.2	Verliesniveau	60
3.3	Aanspraak achtervangfunctie	61
4	Conclusies	62







1 Verslag van de Raad van Commissarissen

1.1 Statutaire positie

De stichting heeft een bestuur (directie) en een Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen benoemt de directie en stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden vast. De directie wordt vanaf de oprichting van de stichting gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer. Deze is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van Algemeen Directeur verleend.

De Raad van Commissarissen heeft conform de statuten van de stichting tot taak “toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting”.

Voorts is in de statuten vastgelegd welke besluiten van de directie de goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen. Een aantal van deze besluiten behoeft tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG.

1.2 Samenstelling

De Voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar en zijn daarna herbenoembaar.

De Raad van Commissarissen was in 2004 als volgt samengesteld:

J. Kamminga	Voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door de Vereniging Eigen Huis; plaatsvervangend 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

De Minister van VROM heeft de heer Kamminga, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen, per 14 februari 2005 herbenoemd tot Voorzitter van de Raad van Commissarissen. Voorts heeft de Minister van VROM de heer Linschoten per 1 januari 2005 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Het rooster van aftreden luidt na de herbenoemingen als volgt:

J. Kamminga	14 februari 2009
Drs. H.J. van Herwijnen	1 januari 2006
R.L.O. Linschoten	1 januari 2009
Drs. H.H. Apotheker	1 januari 2008
Drs. J.H.P.M. van Lange	1 januari 2007

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de verschillende (neven-)functies van de Voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen geen belemmering vormen voor het functioneren als commissaris van de stichting.

1.3 Activiteiten

Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2004 vier keer vergaderd. De vergaderingen zijn voorbereid in overleg tussen de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en de Algemeen Directeur. De Algemeen Directeur voerde het secretariaat van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en was bij alle vergaderingen aanwezig.

Daarnaast heeft in 2004 acht keer bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en de Algemeen Directeur. In dit overleg is de Voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen elk kwartaal de managementrapportage van de Algemeen Directeur. De Algemeen Directeur rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen en over de inhoudelijke en financiële resultaten. De managementrapportages zijn besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en zijn door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De heren Kamminga en Linschoten hebben de Algemeen Directeur vergezeld in het bestuurlijk overleg met de Minister van VROM en de VNG op 4 maart 2004. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het kader waarbinnen de Nationale Hypotheek Garantie zich de komende jaren kan ontwikkelen ten behoeve van de volkshuisvestingsdoelstelling bevordering eigenwoningbezit.

In de vergadering van 14 april 2004 heeft de Raad van Commissarissen het door de Algemeen Directeur

vastgestelde Jaarverslag 2003 goedgekeurd. Bij de jaarrekening 2003 is door KPMG een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de Algemeen Directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2005-2010 goedgekeurd.

In deze vergadering waren de accountant (KPMG) en de actuaaris (Hewitt) van de stichting aanwezig. Voorts is tijdens deze vergadering gesproken over het accountantsverslag 2003. Afgesproken is dat de Algemeen Directeur de aanbevelingen van de accountant zal overnemen. Het betreft de inrichting van de jaarverslaglegging en de agendering van het thema Corporate Governance.

Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 14 april 2004 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de Algemeen Directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2005 te verlagen van 0,30% naar 0,28%. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering goedkeuring verleend aan het besluit van de Algemeen Directeur de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 juli 2004 aan te passen in verband met de per 1 januari 2004 geïntroduceerde beperking van de hypotheekrenteaftrek (bijleenregeling). Ten aanzien van deze onderwerpen heeft de Raad van Commissarissen de adviezen van de actuaaris (Hewitt) van de stichting en van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting ontvangen. Deze besluiten hebben tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG verkregen.

In de vergadering van 21 juni 2004 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de besluiten van de Algemeen Directeur tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2005. Het betreft een verhoging van de kostengrens van € 230.000,- naar € 240.000,- en een aantal wijzigingen gericht op stroomlijning van de uitvoeringspraktijk. Deze besluiten hebben tevens de goedkeuring van de Minister van VROM en van de VNG verkregen.

In de vergadering van 27 september 2004 heeft de Raad van Commissarissen besloten de statuten per 1 januari 2005 te actualiseren. Het betreft een uitbreiding van de statuten teneinde Nationale Hypotheek Garantie in nader vastgelegde gevallen ook voor tweede hypotheek mogelijk te maken. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt de in de statuten vastgelegde Raad van Advies te laten vervallen. De Minister van VROM en de VNG hebben de statutenwijziging goedgekeurd.

In de vergadering van 24 november 2004 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de Algemeen Directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2005-2010. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de ontwikkeling van de kosten in een goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting. Voorts is vastgesteld dat de ontwikkeling van de kosten geen effect heeft op de door de consument te betalen borgtochtprovisie.

In deze vergadering is besloten na een periode van 10 jaar afscheid te nemen van de huidige actuaaris (Hewitt) van de stichting. In een extra vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 februari

2005 is, nog voor de afsluiting van het boekjaar 2004, Ortec B.V. te Gouda benoemd als nieuwe actuaire van de stichting. Opdracht is gegeven een rekenmodel te ontwikkelen ten behoeve van de jaarlijkse vaststelling van de borgtochtprovisie, zodanig dat de stichting in de toekomst in beginsel zonder aanspraken op de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten aan haar verplichtingen jegens de geldgevers kan voldoen.

Tevens is in de vergadering van 24 november 2004 het besluit van de Algemeen Directeur inzake de introductie van een Woonlastenfaciliteit goedgekeurd. Het betreft een nieuwe garantiefaciliteit waarmee wordt beoogd huishoudens met betalingsproblemen meer tijd te geven om hun betalingsproblemen op te lossen met het oog op het behoud van de eigendom van de woning. De Raad van Commissarissen is ervan overtuigd dat de totstandkoming van de Woonlastenfaciliteit een belangrijke uitbreiding is van de Nationale Hypotheek Garantie in het kader van het veilig en verantwoord financieren van het eigenwoningbezit. De Minister van VROM en de VNG hebben de Woonlastenfaciliteit begin 2005, nog voor de afsluiting van het boekjaar 2004, goedgekeurd.

Advisering van de Algemeen Directeur

De Raad van Commissarissen heeft de Algemeen Directeur in 2004 gevraagd en ongevraagd geadviseerd. Dit vond plaats tijdens de vergaderingen en in bilaterale gesprekken tussen de Algemeen Directeur en de Voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen. Hierbij is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- het interne veranderingsproces;
- de bedrijfsvoering en informatievoorziening;
- de rechtpositionele regeling van de stichting;
- de introductie van BAZEL II;
- het Rapport verzelfstandiging organisaties op rijksniveau;
- het advies van de VROM-Raad inzake het eigenwoningbezit;
- de Wet bevordering eigenwoningbezit (koopsubsidie).

1.4 Corporate Governance

In december 2003 is de Nederlandse Corporate Governance Code (Code Tabaksblat) tot stand gekomen. Deze code bevat principes en gedragsregels voor goed ondernemingsbestuur. De Handvestgroep Publiek Verantwoorden, gevormd door een aantal Zelfstandige Bestuursorganen, heeft de Code Tabaksblat bewerkt tot een versie voor de publieke sector. Dit heeft in juni 2004 geleid tot de publicatie van een Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties.

Omdat de bepalingen van Corporate Governance beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, hebben de Raad van Commissarissen en de Algemeen Directeur in de vergadering van de

Raad van Commissarissen op 24 november 2004 besloten voor de stichting de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganisaties te volgen.

De stichting handelt momenteel op hoofdlijnen in overeenstemming met de uitgangspunten van deze code, met dien verstande dat dit op onderdelen nog moet worden geformaliseerd. In dit kader zal in 2005 de Raad van Commissarissen met de Algemeen Directeur afspraken maken over de totstandkoming van een periodieke risico-inventarisatie.

1.5 Honorering Raad van Commissarissen

De Voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2004 een beloning en een reiskostenvergoeding ontvangen, overeenkomstig een door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde regeling.

1.6 Honorering directie

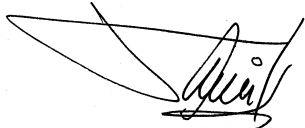
De Raad van Commissarissen heeft de vaststelling van het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de Algemeen Directeur gedelegeerd aan een commissie bestaande uit de Voorzitter en de plaatsvervangend Voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Bij de totstandkoming van het commissarissenmodel is de heer K.J.R. Schiffer per 14 februari 2001 benoemd tot Algemeen Directeur. In dit verband is tussen de stichting en de Algemeen Directeur een nieuwe arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten. Hierin is vastgelegd dat sprake is van een vast jaarsalaris, een representatievergoeding, een premievrije pensioenregeling en het recht op het gebruik van een lease-auto van de stichting. Voorts is vastgelegd dat het jaarsalaris periodiek wordt aangepast conform de trendmatige salarisaanpassingen die ook gelden voor de medewerkers van de stichting.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de beloning van de Algemeen Directeur past bij de verantwoordelijkheden en zwaarte van de functie.

Zoetermeer, 13 juni 2005

Namens de Raad van Commissarissen,



J. Kamminga, Voorzitter van de Raad van Commissarissen

2 Verslag van de directie

2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Oprichting

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, is op 11 november 1993 op verzoek van de Minister van VROM en van de VNG opgericht door de heren J.F. Visser en H.J. van Herwijnen (respectievelijk Voorzitter en plaatsvervangend Voorzitter van het toenmalige bestuur van de stichting). Achtergrond van de oprichting van de stichting was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. Het boekjaar 2004 is dus het tiende operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers is sprake van privaatrechtelijke achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten.

Ten behoeve van het verstrekken van de borgstellingen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie is sprake van, door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, privaatrechtelijke borgtochtovereenkomsten met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken geldgevers. De verstrekking van de Nationale Hypotheek Garantie is gemandateerd aan de geldgevers en vindt plaats binnen het kader van de, door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen.

De Raad van State heeft op 12 november 1998 in een uitspraak in het kader van een geschil tussen de stichting en een aanvrager van Nationale Hypotheek Garantie, de stichting aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht. In het verlengde hiervan heeft de stichting de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie in overeenstemming gebracht met de Algemene wet bestuursrecht.

In de Rijksbegroting 2005 van VROM heeft de Minister van VROM aangegeven dat de stichting geen Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) is, maar dat wel wordt onderzocht hoe de Nationale Hypotheek Garantie zich verhoudt tot de ministeriële verantwoordelijkheid of publieke taak ten aanzien van de bevordering van het eigenwoningbezit. De Minister van VROM heeft aangegeven in overleg met de stichting te willen komen tot een specifiek op de organisatie toegesneden toezichtarrangement.

Achtervangfunctie van Rijk en gemeenten

De achtervangfunctie van het Rijk en van de gemeenten is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie. De achtervangfunctie van de overheid garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan beschouwt De Nederlandsche Bank de borgstelling van de stichting als een overheidsgarantie. Dit betekent dat geldgevers voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie geen balansreserve (nulsolvabiliteit) behoeven aan te houden. Hierdoor worden geldgevers in staat gesteld deze leningen tegen betere condities te verstrekken. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning, door de borgstelling van de stichting met achtervang van de overheid, volledig en tegen zo laag mogelijke rentelasten kunnen worden gefinancierd. Hieraan ontleent de Nationale Hypotheek Garantie haar betekenis als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit en ter verbetering van de kwaliteit van het eigenwoningbezit.

De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en privaatrechtelijke (standaard-)achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de 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%).

Met het Rijk en met alle gemeenten is een achtervangovereenkomst gesloten. De Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de aankoop van een woning is dus in heel Nederland mogelijk.

Ten behoeve van Nationale Hypotheek Garantie voor de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen zijn aanvullende achtervangovereenkomsten gesloten met het Rijk en met de in deze garantiefaciliteit participerende gemeenten. Per 31 december 2004 is Nationale Hypotheek Garantie in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen, in nog slechts drie van de in totaal 467 gemeenten niet mogelijk.

Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

Bij de oprichting van de stichting is aan Rijk en gemeenten offerte uitgebracht voor de afkoop van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door de gemeenten zijn verstrekt in het kader van de toenmalige 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 de afkooppremie niet toereikend is. Het obligo loopt tot en met 31 december 2006. Ten behoeve van 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.

Statutaire doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting is het bevorderen van het verkrijgen in eigendom van woningen en de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen, door middel van het verstrekken van borgstellingen.

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit alsmede de actuele marktontwikkelingen op de koopwoningen- en hypotheekmarkt de basis van de missie van de stichting.

Met de positie van de stichting tussen markt en overheid wordt beoogd de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, de ruimte te geven adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de koopwoningen- en hypotheekmarkt.

Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting

Speerpunt in het woonbeleid van de overheid is een vrije betaalbare keuze tussen huren en kopen. Met het oog op de haalbaarheid hiervan hecht de overheid eraan dat huishoudens de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van de eigen woning tegen lagere financieringskosten en op een veilige en verantwoorde wijze volledig kunnen financieren. In het verlengde hiervan scheidt de overheid door middel van de achtervangfunctie de noodzakelijke randvoorwaarde voor de Nationale Hypotheek Garantie.

In 2004 heeft de Minister van VROM in een persbericht naar aanleiding van het advies van de VROM-Raad over het eigenwoningbezit kenbaar gemaakt bij de toekomstige stimulering van het eigenwoningbezit voor lagere inkomens ruimte te geven aan initiatieven van andere partijen. De Minister van VROM heeft daarbij aangegeven onder meer te denken aan versterking van de Nationale Hypotheek Garantie.

In de Rijksbegroting van VROM voor 2005 heeft de Minister van VROM aangegeven wijzigingen in de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie gericht op een verantwoorde toename van het aantal te verstrekken hypotheekgaranties te ondersteunen.

Missie

Teneinde met inachtneming van de statutaire doelstelling zo goed mogelijk aan te sluiten bij het actuele overheidsbeleid heeft de stichting haar missie vastgelegd.

De missie van de stichting is het bevorderen van een blijvend gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit, met het oog op een veilige en verantwoorde financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

Hierbij wordt onder een “blijvend gunstig klimaat” verstaan, dat woonconsumenten, te allen tijde en ongeacht de conjuncturele omstandigheden, in staat zijn voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van het eigenwoningbezit.

Strategie

Teneinde het maatschappelijk draagvlak voor de stichting ook voor de langere termijn te waarborgen, is de strategie van de stichting gericht op:

- het behoud van de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten;
- het waarborgen van de continuïteit van de organisatie.

De activiteiten waarmee de stichting haar missie beoogt te realiseren en haar strategie inhoud geeft, zijn:

- het verstrekken van garanties voor de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigendom van woningen;
- het verlenen van diensten in aansluiting op en in het verlengde van het verstrekken van garanties;
- het verstrekken van informatie aan alle bij de financiering van het eigenwoningbezit betrokken partijen.

Daarbij is de kernactiviteit van de stichting, het verstrekken van Nationale Hypotheek Garantie ten behoeve van de financiering van:

- het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen;
- het verkrijgen in eigendom van nieuwbouwwoningen;
- de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen;
- het behoud van de eigendom van eigen woningen.

In dit kader streeft de stichting ernaar dat op basis van keuzevrijheid zo veel mogelijk huishoudens binnen het bereik van de stichting (lees: kostengrens) de aankoop en/of verbetering van de kwaliteit van de woning financieren met een veilige en verantwoorde lening met Nationale Hypotheek Garantie.

Hierbij dient te worden bedacht dat de kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers alsmede de efficiëntie van de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie van doorslaggevende betekenis zijn voor de resultaten en het maatschappelijk rendement van de stichting. In de borgstellingsconstructie ligt immers besloten dat de voordelen van de borgstelling voor de geldgevers bepalend zijn voor de omvang van het profijt van de Nationale Hypotheek Garantie voor de consument.

Teneinde te realiseren dat zo veel mogelijk huishoudens binnen het bereik van de stichting de aankoop en/of verbetering van de kwaliteit van hun eigen woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie wordt aan de strategie inhoud gegeven door middel van:

- optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling voor de geldgevers;
- vereenvoudiging van de regelgeving;
- stroomlijning van de uitvoeringspraktijk;
- verhoging van de naamsbekendheid bij de consument.

De regresfaciliteit

De regresfaciliteit van de stichting is een belangrijk onderdeel van de Nationale Hypotheek Garantie in het kader van het beperken van de financiële risico's van het eigenwoningbezit.

In de regresfaciliteit hanteert de stichting het te goeder-trouw-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 is de regresfaciliteit een additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor eigenaar-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de geldnemer 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).

2.2 Resultaten

Nationale Hypotheek Garantie

In het boekjaar 2004 hebben 98.284 (2003: 73.889) huishoudens voor de financiering van de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van hun woning gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is 33% meer dan in 2003.

In onderstaand overzicht is weergegeven in welke mate het aantal leningen met Nationale Hypotheek Garantie zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Jaar	NHG i.v.m. aankoop woning	NHG i.v.m. woningverbetering	Totaal
2000	61.786	166	61.952
2001	57.948	218	58.166
2002	51.293	257	51.550
2003	64.641	9.248	73.889
2004	78.365	19.919	98.284

De toename van het aantal verstrekte hypotheekgaranties in 2004 laat zich onder meer verklaren door:

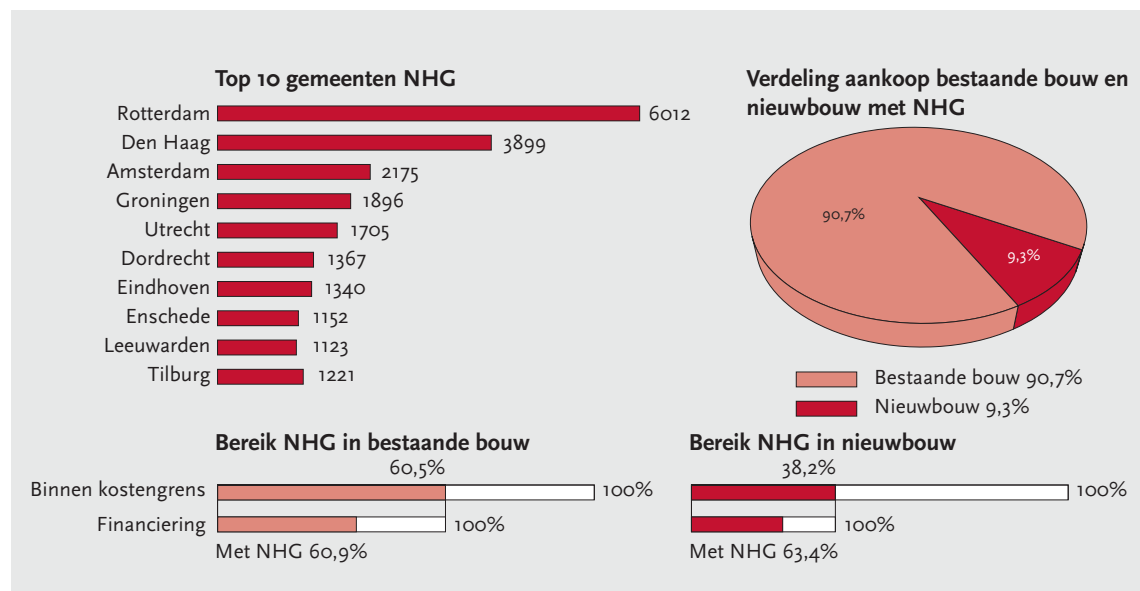
- verhoging van de kostengrens per 1 januari 2004 van € 225.000,- naar € 230.000,-;
- vereenvoudiging van de regelgeving;
- stroomlijning van de uitvoeringspraktijk.

Voorts kan de toename van het aantal verstrekte hypotheekgaranties voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de, onder invloed van een stagnerende economie, toenemende belangstelling voor veilig en verantwoord financieren bij zowel geldgevers als geldnemers. Daarbij zien de geldgevers de Nationale Hypotheek Garantie als relatief eenvoudig instrument in het kader van het risicomanagement van hypotheekportefeuilles. Het voordeel daarvan voor de geldgevers wordt doorgegeven aan de geldnemer in de vorm van een korting op de hypotheekrente die afhankelijk van de financiële huishouding van de desbetreffende geldgever varieert van 30 tot 60 basispunten ten opzichte van top-hypotheek zonder Nationale Hypotheek Garantie.

De stichting heeft zich voor de komende jaren ten doel gesteld dat binnen het bereik van de kostengrens ongeveer 75% van de aankopen van woningen worden gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. In 2004 was ten aanzien van de aankoop van een woning in 90,7% (2003: 91,2%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 9,3% (2003: 8,8%) van de gevallen van een nieuwbouwwoning. Op basis van cijfers van het Kadaster over 2004 is ten aanzien van bestaande woningen vastgesteld dat in 2004 60,5% (2003: 61,7%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie vielen. Hiervan is 60,9% (2003: 47,2%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

Op basis van cijfers van het onderzoeksinstituut OTB is ten aanzien van nieuwbouwwoningen vastgesteld dat in 2004 38,2% (2003: 35,7%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie vielen. Hiervan is 63,4% (2003: 51,2%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

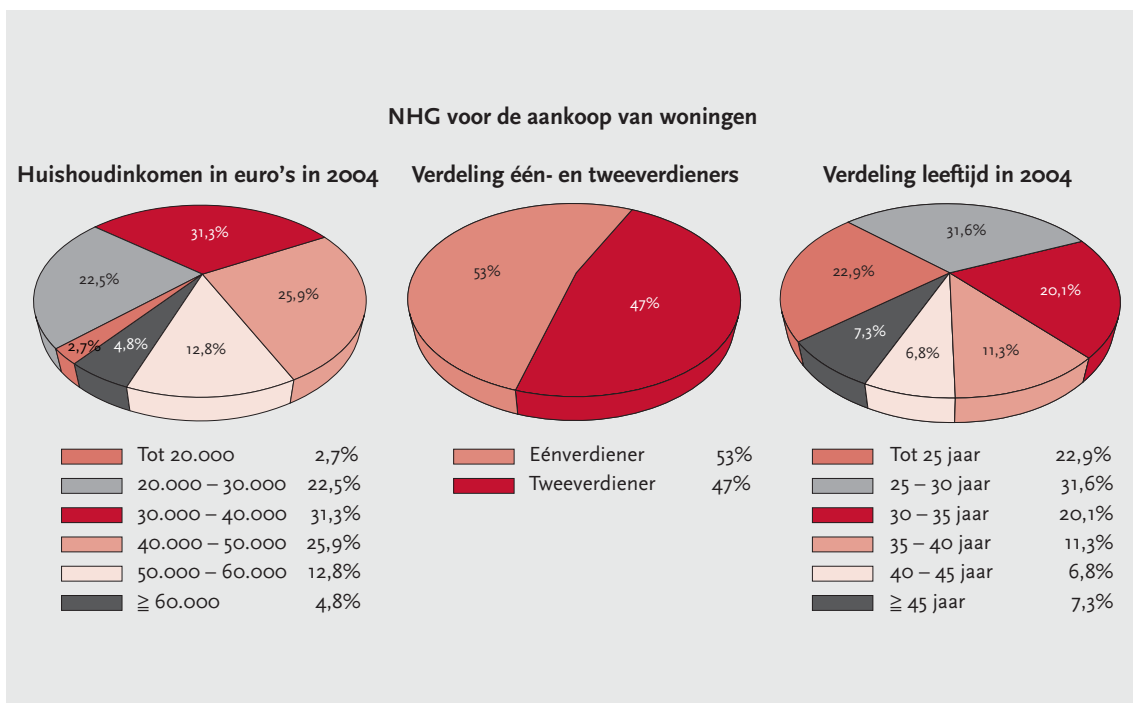
Dit betekent dat het daadwerkelijke gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie zowel ten aanzien van bestaande woningen als nieuwbouwwoningen is toegenomen en in de pas loopt met de ambities van de stichting.



Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2004 € 158.500,- (2003: 154.000,-). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 40.000,-. Hiervan is 47% tweeverdiener. De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 31 jaar. De som van de in 2004 gewaarborgde leningen bedroeg € 12.381.670.000,- (2003: € 9.932.188.428,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 37.247.992,- (2003: € 29.795.143,-) aan borgtochtprovisie ontvangen. Uit deze cijfers kan worden opgemaakt dat in 2004 met name door jonge starters op de koopwoningenmarkt gebruik is gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2004 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.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2004 € 134.500,- (2003: € 128.200,-). In 11,6% van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 88,4% van de gevallen van een volledige herfinanciering. De som van de in 2004 gewaarborgde leningen bedroeg € 2.779.687.000,- (2003: € 1.185.283.218,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 8.112.729,- (2003: € 3.580.765,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

Met de toename van het aantal hypotheekgaranties voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen wordt bevestigd dat deze, destijds in nauwe samenwerking met de VNG ontwikkelde, garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is voor de gemeenten sprake van een additioneel instrument in het kader van het kwaliteitsbeheer van eigen woningen.



Aanspraken op de borgstelling

In het kalenderjaar 2004 zijn in totaal 331 (2003: 178) nieuwe schadedeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met gedwongen verkoop van een woning die is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Van deze schadedeclaraties zijn 7 (2003: 8) door de geldgever ingetrokken en 23 (2003: 25) door de stichting afgewezen. Per 15 februari 2005 zijn van de in 2004 ontvangen verliesdeclaraties 256 schadedeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd. Per genoemde datum waren nog 45 schade-declaraties in behandeling. De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 6.581.169,- toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is gemiddeld € 25.708,- (2003: € 22.894,-) per schadedeclaratie.

Met ingang van 2003 zijn de onttrekkingen in verband met schadedeclaraties verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Verliesdeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2004 en ontvangen voor 15 februari 2005 zijn in het boekjaar 2004 verantwoord. In 2004 is € 8.480.263,- (2003: € 4.354.762,-) aan schadebetalingen verantwoord, waarvan 62 (2003: 31) verliesdeclaraties voor een bedrag van € 1.860.000,- (2003: € 860.000,-) betrekking hebben op in 2005 ontvangen verliesdeclaraties als gevolg van gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2004.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van het aantal ontvangen schadedeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.

Jaar	Ontvangen	Ingetrokken door geldgever	Declaraties (100%)	Afgewezen		Gehonoreerd		Nog in behandeling bij de stichting per 15 februari 2005	
2000	49	3	46	10	22%	36	78%	0	0%
2001	59	8	51	15	29%	36	71%	0	0%
2002	80	7	73	13	18%	60	82%	0	0%
2003	178	8	170	25	15%	145	85%	0	0%
2004	331	7	324	23	7%	256	79%	45	14%

In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van de bedragen van de schadedeclaraties in euro's en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.

Jaar	Declaraties (100%)	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd		Nog in behandeling bij de stichting per 15 februari 2005	
2000	687.321	441.905	64%	0	0%
2001	1.193.272	514.525	43%	0	0%
2002	1.520.350	1.056.713	70%	0	0%
2003	4.544.009	3.319.655	73%	0	0%
2004	8.282.050	6.581.169	79%	1.233.273	15%

Uit deze overzichten blijkt een toename van het aantal schadedeclaraties in de tijd. Dit is enerzijds het gevolg van de groei van de portefeuille aan lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie en anderzijds het gevolg van een stagnerende economie waarin meer huishoudens problemen ondervinden met de betaling van de woonlasten.

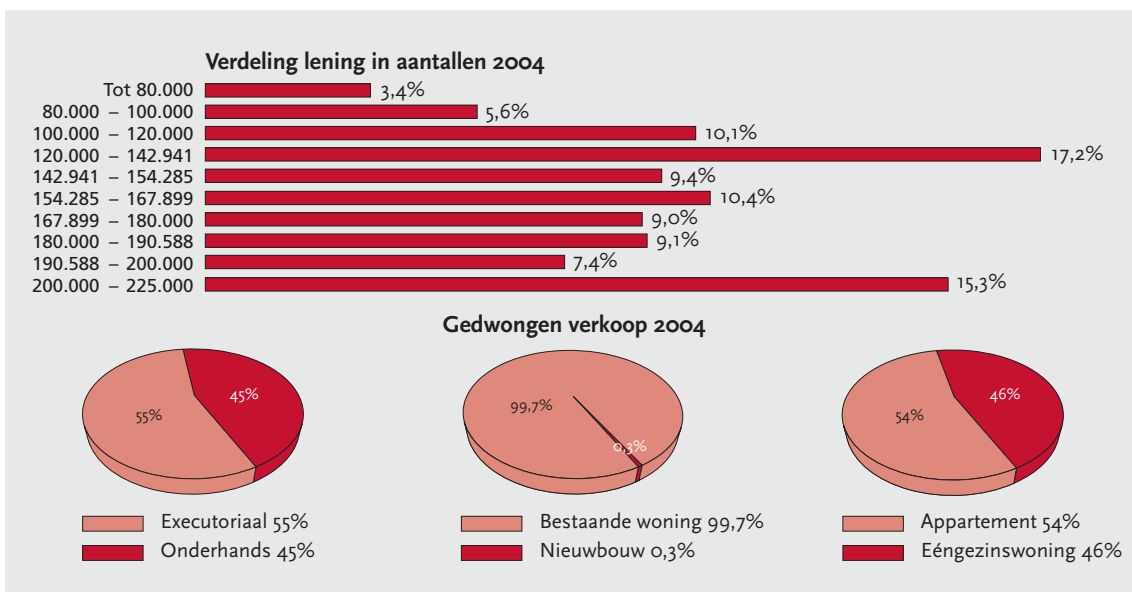
Voorts blijkt uit deze overzichten dat de mate waarin schadedeclaraties door de stichting worden gehonoreerd, is toegenomen. Een schadedeclaratie wordt afgewezen indien bij de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie sprake was van een niet toegestane BKR-codering. Bij afwijkingen van de regelgeving die materieel effect hebben voor de omvang van de schade voor de stichting, wordt de schadedeclaratie door de stichting navenant lager vastgesteld.

Van de 331 in 2004 ontvangen verliesdeclaraties werd de gedwongen verkoop in 58% van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering, 20% door echtscheiding, 11% door werkloosheid en 11% door overige oorzaken.

In 55% van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop en in 45% van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop.

Het betrof in 99,7% van de gevallen een bestaande woning en in 0,3% een nieuwbouwwoning.

In 54% van de gevallen was sprake van een appartement en in 46% van een eengezinswoning.



Punt van aandacht is het hoge aantal gevallen van wanbetaling en/of overkreditering als oorzaak van de gedwongen verkoop en in samenhang hiermee het aantal executoriale (in plaats van onderhandse verkopen). Hierbij valt op dat het hier voornamelijk gaat om oudere appartementen in Rotterdam en Den Haag van eigenaar-bewoners met lage inkomens. De stichting zal deze ontwikkeling monitoren en over de uitkomsten hiervan in overleg treden met de desbetreffende gemeenten.

Regresfaciliteit

Ten aanzien van de 301 in 2004 geheel danwel gedeeltelijk gehonoreerde schadedeclaraties heeft de stichting in 83 gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit buiten invordering kunnen stellen. Achtergrond hiervan is het relatief hoge aantal gevallen waarbij de oorzaak is gelegen in wanbetaling en overkreditering en het relatief hoge aantal executoriale verkopen. In deze gevallen oefent de stichting haar regresrecht uit omdat de debiteur niet valt binnen haar te-goeder-trouw criterium.

In het boekjaar 2004 is in totaal een bedrag van € 94.626,- (2003: € 27.110,-) aan inkomsten ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2004 gehonoreerde verliesdeclaraties.

Beleggingen

Het beleggingsbeleid van de stichting is vastgelegd in een door de Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut. De beleggingen hebben plaatsgevonden door tussenkomst van ABN AMRO-Bank, ING-Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen gelijkelijk over de genoemde instellingen zijn verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en aan de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken.

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2004 € 323.434.033,- (2003: € 278.326.000,-).

In het boekjaar 2004 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal € 15.514.202,- (2003: € 13.452.020,-).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement bedraagt in 2004 7,45% (2003: 4,43%).

De couponrente van de obligatieleningen varieert van 3,0% tot 9,5%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 5,38%.

Garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2004 toegenomen met € 49.386.514,- van € 285.605.489,- naar € 334.992.003,-. Hiermee is het totale garantievermogen per 31 december 2004 hoger dan geprognosticeerd in de Liquiditeitsprognose 2004-2009 (€ 317.901.289,-). Dit is het gevolg van het feit dat in 2004 meer leningen met Nationale Hypotheek Garantie zijn verstrekt dan in de liquiditeitsprognose is verwacht.

Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het totale garantievermogen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (aankoop en kwaliteitsverbetering) is in 2004 toegenomen met € 47.250.002,- van € 235.993.186,- naar € 283.243.188,-.

Het gegarandeerd vermogen ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie is in 2004 toegenomen met € 11.149 miljoen van € 52.056 miljoen naar € 63.205 miljoen.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe de verhouding tussen het garantievermogen NHG en het gegarandeerde vermogen NHG zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Jaar	Gegarandeerd vermogen NHG (x 1 mln. €)	Garantievermogen NHG (x 1 mln. €)	Verhouding in %
2000	31.110	138	0,44
2001	36.852	168	0,46
2002	41.903	198	0,47
2003	52.056	236	0,45
2004	63.205	283	0,45

Tegen de achtergrond van de in 2004 gehanteerde borgtochtprovisie van 0,30% en de verlaging hiervan per 1 januari 2005 naar 0,28% mag worden vastgesteld dat sprake is van een gunstige risicopositie van de stichting.

Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

Het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's van in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming is in 2004 toegenomen met € 2.066.512,- van € 49.612.303,- naar € 51.678.815,-.

Het aantal en het bedrag van de lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van Rijk en gemeenten heeft overgenomen, is niet bekend. Als gevolg hiervan kan het gegarandeerd vermogen niet worden vastgesteld.

In het boekjaar 2004 zijn door de stichting evenals in de afgelopen vier boekjaren geen verlies-declaraties gehonoreerd in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming. Bij de afloop van de obligoverplichtingen van de gemeenten per 31 december 2006 zal derhalve worden gezien of en in hoeverre het opportuun is dit garantievermogen als zodanig aan te houden.

2.3 Samenwerking en communicatie

Rijk en gemeenten

De Minister van VROM en de VNG zijn als gevolg van de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten de stakeholders van de stichting.

Op 4 maart 2004 heeft de stichting bestuurlijk overleg gevoerd met de Minister van VROM en de VNG. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over het kader waarbinnen de Nationale Hypotheek Garantie zich de

komende jaren kan ontwikkelen ten behoeve van de volkshuisvestingsdoelstelling bevordering eigenwoningbezit. Voorts zijn procedurele afspraken gemaakt over de wijze waarop de stichting besluiten van de stichting ter goedkeuring voorlegt aan de Minister van VROM en aan de VNG. Afsgesproken is dat jaarlijks bestuurlijk overleg tussen de stichting, de Minister van VROM en de VNG plaatsvindt.

In de eerste helft van 2004 heeft zoals gebruikelijk overleg plaatsgevonden tussen de stichting en vertegenwoordigers van VROM en VNG over een aantal besluiten van de stichting die de goedkeuring behoeven van de Minister van VROM en van de VNG. Vanaf medio 2004 vindt eens per twee maanden structureel overleg plaats teneinde de vertegenwoordigers van VROM en VNG adequaat te informeren over de ontwikkelingen binnen de stichting en in een eerder stadium dan voorheen te informeren over voorgenomen besluiten van de stichting.

Geldgevers

Bedacht dient te worden dat de Nationale Hypotheek Garantie in mandaat wordt uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie is het dus van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo optimaal mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers. In dit verband vindt intensief overleg plaats tussen de stichting en het Contactorgaan Hypothecair Financiers, waarin zowel de banken, de verzekeraars, de pensioenfondsen als de bouwfondsen zijn vertegenwoordigd. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2004 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf ter becommentariëring voorgelegd aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

Voorts heeft tussen de stichting en de geldgevers die direct betrokken zijn bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie, intensief overleg plaatsgevonden over de inrichting van de processen en de informatievoorziening bij de stichting. Hiermee wordt beoogd een optimale aansluiting te verkrijgen op de inrichting van de processen en de informatievoorziening bij de geldgevers.

Vereniging Eigen Huis

De stichting hecht grote waarde aan het draagvlak van de Nationale Hypotheek Garantie bij de Vereniging Eigen Huis. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2004 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf ter becommentariëring voorgelegd aan de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats over gemeenschappelijke aandachtspunten betreffende het eigenwoningbezit.

Overige externe contacten

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, het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector, de Stichting Waarborgfonds voor de Sport en het Waarborgfonds Kinderopvang. In 2004 hebben de verschillende waarborgfondsen elkaar in deze samenstelling vier keer ontmoet.

De stichting onderhoudt structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de koopwoningen- en hypotheekmarkt.

In 2004 is in dit verband onder meer gesproken met de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed, de Nederlandse Vereniging van Bouwontwikkelaars, de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en de VROM-Raad.

In 2004 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.

Internationale contacten

De stichting mag zich in toenemende mate verheugen in internationale belangstelling. Het betreft buitenlandse overheden die geïnteresseerd zijn in de mogelijkheden van de Nationale Hypotheek Garantie als overheidsinstrument ter bevordering van het eigenwoningbezit. Maar ook wordt de stichting regelmatig benaderd door buitenlandse geldgevers en verzekeraars die geïnteresseerd zijn in de Nationale Hypotheek Garantie.

In dit verband zijn in 2004 contacten geweest met de Wereldbank en met financiële instellingen en overheden in Canada, Estland, Hongarije, Litouwen, Oekraïne, Sint Maarten, Slovenië, Slowakije, Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

De stichting heeft een lezing gehouden op het Wereldcongres van de International Union for Housing Finance, dat in juni 2004 plaatsvond in Brussel.

Communicatie

Met het oog op verhoging van de naamsbekendheid heeft in 2004 een consumentencampagne plaatsgevonden onder het motto "Nationale Hypotheek Garantie. Moeilijk te geloven, makkelijk te regelen". Daarbij is gebruik gemaakt van radiospots, advertenties, TV-sponsoring en internetvermeldingen. Uit metingen van de effecten van de campagne is gebleken dat de spontane naamsbekendheid in 2004 is toegenomen van 12% naar 15% en de geholpen naamsbekendheid is toegenomen van 60% naar 71%.

In 2004 is zowel in landelijke als regionale media veel aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie. Met name naar aanleiding van de kwartaalberichten over de ontwikkeling van het aantal hypotheekgaranties, betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Voorts weten de media de stichting steeds vaker te vinden voor informatie over of commentaar op ontwikkelingen in de koopwoningen- en hypotheekmarkt.

In november 2004 is het derde deel in de 'NHG-reeks' uitgegeven. Dit deel heeft als titel "Government Guarantees in the Rental and Owner-Occupied Sector: an International Comparison 2004". Het eerste exemplaar van deze uitgave is aangeboden aan de heer P.O. Vermeulen, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Bank Nederlandse Gemeenten.

In 2004 is de nieuwe internetsite (www.nhg.nl) geïntroduceerd. De internetsite is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Enerzijds in het licht van een adequate voorlichting van consumenten en geldgevers, anderzijds in het licht van het beperken van de omvang van de telefonische bevraging van de stichting. In alle publicaties van de stichting wordt verwezen naar de internetsite www.nhg.nl. De site werd in 2004 gemiddeld 29.000 keer per maand bezocht.

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van het intermediair en de geldgevers bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit vindt plaats door middel van het beschikbaar stellen van de Voorwaarden en Normen, de toetsingsprogrammatuur, consumentenbrochures en de nieuwsbrief NHG.nl. Naast de dagelijkse ondersteuning via de Helpdesk van de stichting, heeft de stichting in 2004 ten behoeve van hypotheekadviseurs in totaal 119 (2003: 110) voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd.

2.4 Organisatie

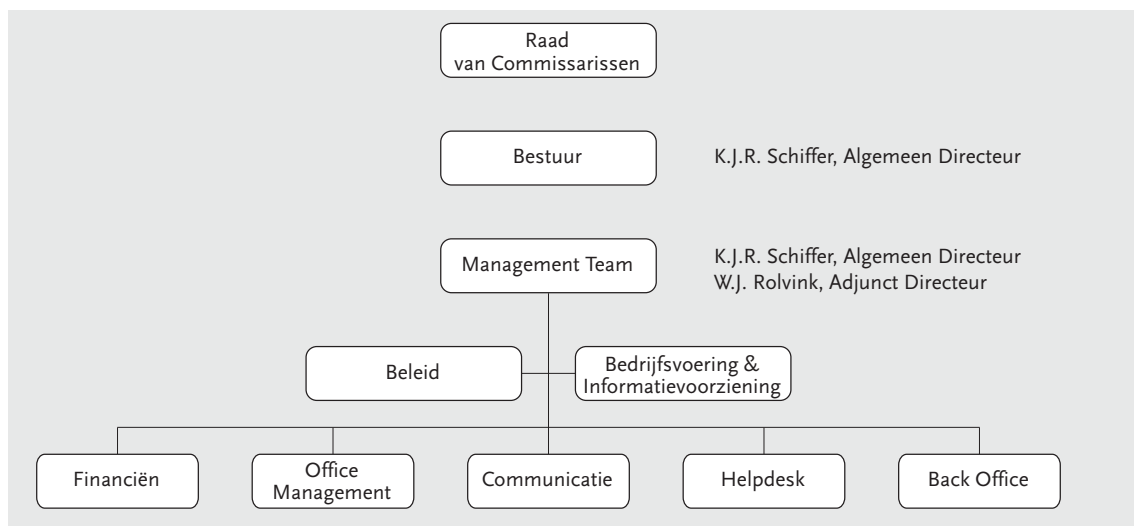
Veranderingsproces

In de afgelopen jaren is het aantal borgstellingen dat door de stichting wordt beheerd en hiermee samenhangend de noodzakelijke 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. Daarbij spelen voor geldgevers schaalvergroting, standaardisering en efficiency een doorslaggevende rol in de onderlinge concurrentie, waarbij zij optimaal gebruik maken van moderne ICT middelen. Voorts ziet de stichting in de komende jaren een verdere toename van het aantal borgstellingen.

Teneinde mede in deze context de continuïteit van de organisatie te kunnen waarborgen, is de stichting eind 2003 een meerjarig veranderingsproces gestart. Dit veranderingsproces richt zich op verdere professionalisering van de organisatie, het realiseren van het Informatieplan 2003-2006 en het verder optimaliseren en bekend maken van het product Nationale Hypotheek Garantie.

De professionalisering van de organisatie heeft per 1 januari 2004 geresulteerd in een nieuwe organisatiestructuur. Vanaf genoemde datum is sprake van een managementteam bestaande uit de Algemeen Directeur (K.J.R. Schiffer) en de Adjunct Directeur (W.J. Rolvink).

Hierna wordt het organigram van de organisatie weergegeven.



In het kader van de professionalisering van de organisatie is, onder het motto “van pionier naar professionele organisatie”, gewerkt aan een bedrijfscultuur, waarin samenwerken en resultaatgerichtheid centraal staan. Dit wordt ondersteund door gerichte interne communicatie en opleidingen. Voorts is een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van een functie/loon-gebouw, dat in 2005 zal worden afgerond. Vervolgens wordt een beoordelingssysteem gekozen en een opleidingsplan ontwikkeld.

Bedrijfsvoering en informatievoorziening

De omvang alsmede de groei van de te beheren informatie stelt in toenemende mate hoge eisen aan de inrichting van de informatievoorziening. Verder stellen de geldgevers vanuit kwaliteit- en efficiëntie-overwegingen steeds zwaardere eisen aan het niveau van de informatievoorziening binnen de stichting.

In het kader van het veranderingsproces is in 2004 een vervolg gegeven aan de implementatie van het Informatieplan 2003-2006. Met de reorganisatie per 1 januari 2004 heeft de inrichting van de afdeling Bedrijfsvoering en Informatievoorziening plaatsgevonden en is de verantwoordelijkheid hiervoor binnen het managementteam ondergebracht.

In de periode 2004-2006 worden de primaire processen op basis van genoemd informatieplan opnieuw ingericht. In 2004 was de aandacht geconcentreerd op het vernieuwen van de NHG-basis-administratie (back-office). De processen worden zodanig ingericht dat deze de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie inclusief de elektronische communicatie met de geldgevers optimaal ondersteunen. Het nieuwe systeem zal medio 2005 operationeel zijn. Vervolgens zal vanaf eind 2005 de ondersteuning van het proces van verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie (front-office) worden opgepakt. Door middel van de inzet van moderne ICT middelen wordt beoogd de uitvoeringspraktijk voor zowel de geldgevers als het intermediair verregaand te vereenvoudigen.

De kennis over de nieuw in te richten processen wordt geborgd in de organisatie bij de afdeling Bedrijfsvoering en Informatievoorziening. De nieuwe systemen worden, met het oog op continuïteit hiervan, extern ondergebracht bij een hosting-partij (Pink Roccade).

Personele organisatie

Op 31 december 2004 bestond de personele organisatie uit 27 personen (2003: 23). Daarbij was in “full time equivalenten” sprake van 23,9 fte's (2003: 19,5).

Per 1 januari 2005 is sprake zijn van een nieuwe pensioenregeling voor de medewerkers van de stichting. Daarbij wordt overgegaan van een gematigde eindloonregeling naar een geïndexeerde middelloonregeling. Hiermee wordt een budgettair beheersbare en een marktconforme pensioenregeling gerealiseerd.

De exploitatiekosten

In 2004 bedroegen de kosten van de organisatie € 3.107.771,- (2003: € 2.171.602,-). Het verschil met 2003 wordt met name veroorzaakt door:

- de ontwikkeling van de omvang van de organisatie;
- de kosten in verband met de herinrichting van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening;
- de kosten in verband met de voorlichtingscampagne gericht op het verhogen van de naamsbekendheid.

2.5 Vooruitblik

Ter versterking van de Nationale Hypotheek Garantie als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit introduceert de stichting per 1 juli 2005 een nieuwe aanvullende garantiefaciliteit. Met de Woonlastenfaciliteit beoogt de stichting huishoudens die buiten hun schuld in de betalingsproblemen zijn geraakt door middel van een borgstelling voor een aanvullende lening meer tijd te geven om hun betalingsproblemen op te lossen. Een en ander gericht op het behoud van de eigendom van de woning. De Woonlastenfaciliteit zal zonder extra kosten voor de consument vast onderdeel uitmaken van de Nationale Hypotheek Garantie en zal van toepassing zijn voor alle huishoudens die een financiering hebben met Nationale Hypotheek Garantie.

Aan de eigendom en financiering van een woning zijn voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's verbonden. De stichting verwacht dat deze risico's in 2005, onder invloed van de onzekerheden over de ontwikkeling van de economie, in toenemende mate zichtbaar zullen worden in de vorm van een verdere groei van het aantal meldingen van huishoudens met betalingsachterstanden en van het aantal gedwongen verkopen met verlies. De huidige aantallen zijn nog relatief laag in de context van in totaal 527.640 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 koop-

woningen, het voor alle bij de koopwoningen- en hypotheekmarkt 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. 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 handhaaft haar doelstelling dat binnen een aantal jaren 75% van de aankopen binnen het bereik van de kostengrens, daadwerkelijk wordt gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Teneinde te stimuleren dat zo veel mogelijk huishoudens die in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie hier ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken, zal de consumentencampagne gericht op de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie in 2005 worden gecontinueerd.

De stichting verwacht dan ook dat het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Nationale Hypotheek Garantie in 2005 verder stijgt. Onder invloed van onzekerheden over de ontwikkeling van de economie zal sprake zijn van een toenemende behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan veilige en verantwoorde leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Voorts zal de verhoging van de kostengrens per 1 januari 2005 van € 230.000,- naar € 240.000,- en de wijzigingen in de regelgeving per genoemde datum gericht op de stroomlijning van de uitvoeringspraktijk, hieraan een bijdrage leveren.

In 2005 zal met de nieuwe actuaris (Ortec B.V.) een nieuw rekenmodel worden ontwikkeld ten behoeve van het verkrijgen van een zo goed mogelijk inzicht in de borgstellingsrisico's van de stichting voor de langere termijn, onder meer rekening houdende met de te verwachten groei van het gegarandeerd vermogen van de stichting.

In het verlengde van de genomen besluiten in het kader van corporate governance zal in 2005 op een aantal onderdelen van de Code Goed Bestuur Uitvoeringsorganen formalisering plaatsvinden door middel van vast te leggen procedures en reglementen.

In het kader van het veranderingsproces gericht op verdere professionalisering van de organisatie zal in 2005 verder worden geïnvesteerd in de optimalisering van de informatievoorziening. Voorts zal verder worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de personele organisatie. Enerzijds door middel van de totstandkoming van een loon/functie-gebouw en een beoordelingssysteem, anderzijds door middel van intensivering van opleidingen. Voorts zal in 2005 worden bezien wat de consequenties zijn van de toename van het aantal hypotheekgaranties en verliesdaclaraties voor de inrichting, de omvang en de kosten van de organisatie voor zowel de korte als de langere termijn.

De stichting zal in 2005 in het kader van het 10-jarig bestaan van de Nationale Hypotheek Garantie een aantal inhoudelijke bijdragen leveren aan de maatschappelijke en politieke discussie over thema's in het kader van de bevordering van het eigenwoningbezit. Dit zal onder meer plaatsvinden in het kader van een publicatie en een congres met als hoofdthema: "50 jaar bevordering eigenwoningbezit, hoe nu verder...?".

De exploitatiekosten van de organisatie van de stichting zijn in 2005 begroot op € 3.866.828,- (2004: € 3.301.347,-). In onderstaand overzicht wordt de opbouw van de begroting 2005 weergegeven.

<i>(in euro's)</i>	Begroting 2005
Exploitatie	
<i>Baten</i>	244.550
<i>Lasten</i>	
Personeelskosten	1.960.992
Huisvestingskosten	65.900
Kantoorkosten	97.500
Afschrijvingskosten	285.866
Normering en Beleidskosten	107.500
Automatiseringskosten	363.560
Organisatiekosten	267.750
Communicatiekosten	800.336
Raad van Commissarissen	46.674
Overige kosten	15.300
Onvoorzien	100.000
	- 4.111.378
Saldo uit exploitatie	- 3.866.828

Hierbij zij aangetekend dat de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 13 juni 2005 heeft ingestemd met een verhoging van de begroting 2005 met een bedrag van € 140.000,- voor personeelskosten en € 60.000,- voor communicatiekosten ten opzichte van de in 2004 door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2005-2010.

In het boekjaar 2004 is het fondsvermogen van de stichting met € 46.593.455,- gegroeid naar € 319.947.274,-. 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. Hiermee is in relatie met de achtervangfunctie van de overheid sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit voor huishoudens met lagere inkomens structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Ook in 2005 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 in de koopwoningen- en hypotheekmarkt.

3 Jaarrekening 2004

3.1 Balans

Activa	31 december 2004	31 december 2003
<i>(in euro's)</i>		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Kantoorpand en terreinen	1.870.455	1.900.240
Machines, installaties en apparatuur	62.688	78.540
Andere vaste bedrijfsmiddelen	156.276	196.588
Vooruitbetaald op materiële vaste activa	<u>401.409</u>	<u>—</u>
	2.490.828	2.175.368
<i>Financiële vaste activa</i>		
Beleggingen	<u>305.610.107</u>	<u>267.965.518</u>
Totaal vaste activa	308.100.935	270.140.886
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	314.568	195.234
Overlopende activa	<u>12.169.333</u>	<u>9.881.068</u>
	12.483.901	10.076.302
<i>Liquide middelen</i>		
Kas	856	406
Banktegoeden	<u>19.039.441</u>	<u>8.621.637</u>
	19.040.297	8.622.043
Totaal vlottende activa	31.524.198	18.698.345
Totaal activa	<u>339.625.133</u>	<u>288.839.231</u>

Passiva	31 december 2004	31 december 2003
<i>(in euro's)</i>		
Garantievermogen		
Garantievermogen	271.019.337	232.162.892
NHG aankoop woning		
Garantievermogen	12.223.851	3.830.294
NHG kwaliteitsverbetering	28.536.626	27.411.561
Garantievermogen afkoop Rijk		
Garantievermogen	22.591.529	21.700.852
Afkoop gemeenten	<u>550.660</u>	<u>499.890</u>
Garantievermogen regres afkoop	334.992.003	285.605.489
Vlottende passiva		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	210.066	137.962
Belastingen en sociale premies	69.270	65.894
Overlopende passiva	<u>4.423.794</u>	<u>3.029.886</u>
	4.703.130	3.233.742
Totaal passiva	<u>339.625.133</u>	<u>288.839.231</u>

3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Realisatie 2004	Begroting 2004	Realisatie 2003
Activiteiten			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	45.390.346		33.461.737
Rendement beleggingen	<u>15.514.202</u>		<u>13.452.020</u>
	60.904.548		46.913.757
<i>Lasten</i>			
Schadeuitkeringen	<u>8.480.263</u>		<u>4.354.762</u>
Saldo uit activiteiten	52.424.285		42.558.995
Exploitatie			
<i>Baten</i>			
	234.117	190.775	205.223
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	1.694.653	1.628.883	1.177.669
Huisvestingskosten	71.708	67.000	137.683
Kantoorkosten	76.188	73.800	80.373
Afschrijvingskosten	133.283	149.343	117.544
Normering en Beleidskosten	133.673	148.000	150.450
Automatiseringskosten	157.470	133.900	284.689
Organisatiekosten	166.661	160.750	132.297
Communicatiekosten	832.718	967.536	241.732
Raad van Commissarissen	36.760	35.810	37.503
Overige kosten	38.774	25.000	16.885
Onvoorzien	<u>—</u>	<u>102.100</u>	<u>—</u>
	3.341.888	3.492.122	2.376.825
Saldo uit exploitatie	-3.107.771	-3.301.347	-2.171.602
Saldo baten en lasten	49.316.514		40.387.393

3.3 Kasstroomoverzicht

<i>(in euro's)</i>	2004	2003
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo baten en lasten	49.316.514	40.387.393
Aanpassingen voor:		
Afschrijving materiële vaste activa	133.283	117.544
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-2.407.599	-2.426.896
Mutatie kortlopende schulden	1.469.388	1.639.396
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	48.511.586	39.717.437
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	448.743	256.848
Desinvesterings in materiële vaste activa	–	-8.942
Investerings in beleggingen	37.644.589	35.971.168
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	38.093.332	36.219.074
Mutatie liquide middelen	10.418.254	3.498.363
Liquide middelen einde boekjaar	19.040.297	8.622.043
Liquide middelen begin boekjaar	8.622.043	5.123.680
Mutatie liquide middelen	10.418.254	3.498.363

3.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

Stelselwijziging

Volgens de Richtlijnen van de RJ is het in principe niet toegestaan om directe mutaties in het vermogen toe te passen. Mutaties in het eigen vermogen kunnen dan ook alleen plaatsvinden door verwerking van de in het boekjaar behaalde resultaat. Op grond van het verstrekken van het vereiste inzicht is tot voorheen voldoende argumentatie gevonden om desalniettemin rechtstreekse vermogensmutaties toe te passen.

Met de verdere internationalisering van regelgeving op het gebied van externe verslaggeving en de beschikbare alternatieve presentatiemogelijkheden is daar nu vanaf gezien en vinden geen rechtstreekse vermogensmutaties meer plaats. Deze wijziging is als een stelselwijziging in de jaarrekening 2004 gepresenteerd, waarmee eveneens de vergelijkende cijfers 2003 zijn aangepast.

Om het noodzakelijke inzicht als gevolg van deze stelselwijziging in de jaarrekening te behouden is allereerst ertoe over gegaan om naast de balans een staat van baten en lasten, alsmede de toelichting daarop, te presenteren. De term “staat van baten en lasten” is in overeenstemming met de terminologie die Richtlijn 640 hanteert. In deze staat van baten en lasten is vervolgens een onderscheid gemaakt tussen de baten en lasten uit exploitatie en de baten en lasten uit activiteiten. Hetgeen voorheen gepresenteerd werd als “exploitatiekosten en -opbrengsten” wordt daarmee nu gepresenteerd als baten en lasten uit exploitatie. De baten en lasten uit activiteiten geven vervolgens de opbrengsten weer uit beleggingen en borgtochtprovisies en de lasten als gevolg van schadeuitkeringen.

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

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan het desbetreffende garantievermogen. De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantiefondsen. De gehonoreerde schadedeclaraties worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens. De exploitatiekosten worden na aftrek van de opbrengsten naar rato ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens. De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantiefondsen, met dien verstande dat de regresinkomsten in verband met door de stichting gehonoreerde schadedeclaraties in verband met gemeentegaranties met rijksdeelneming worden toegevoegd aan het "garantievermogen regres afkoop".

Opbrengsten en kosten

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

3.5 Toelichting op de balans

Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2004 weergegeven.

<i>(in euro's)</i>	Kantoorpand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfs- middelen	Vooruitbetaald op materiele vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2004	1.922.579	100.439	503.485	–	2.526.503
Investerings	–	4.413	42.921	401.409	448.743
Desinvesteringen	–	–	-15.169	–	-15.169
Aanschafwaarde 31-12-2004	1.922.579	104.852	531.237	401.409	2.960.077
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2004	22.339	21.899	306.897	–	351.135
Afschrijvingen	29.785	20.265	83.233	–	133.283
Desinvesteringen	–	–	-15.169	–	-15.169
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2004	52.124	42.164	374.961	–	469.249
Boekwaarde 31-12-2004	1.870.455	62.688	156.276	401.409	2.490.828
Boekwaarde 31-12-2003	1.900.240	78.540	196.588	–	2.175.368

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa betreffen de beleggingen van de stichting, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de financiële vaste activa weergegeven.

(in euro's)	2004	2003
Waarde per 1 januari	267.965.518	231.994.350
Bij: aankopen	75.320.304	74.802.817
Af: verkopen en lossingen	38.051.769	38.510.303
Mutatie ongerealiseerd koersresultaat	376.054	-321.346
Waarde per 31 december	305.610.107	267.965.518

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2004 weergegeven.

(in euro's)	Marktwaarde	Kostprijs of lagere marktwaarde	In %	Duration	Rendement
Nederlandse staatsobligaties	155.551.899	147.641.953	48,31%	5,00	7,45%
Buitenlandse staatsobligaties	13.490.564	12.858.963	4,21%	8,09	10,82%
Niet-staatsobligaties AAA	80.007.305	74.476.774	24,37%	5,34	7,67%
Niet-staatsobligaties AA	74.384.265	70.632.416	23,11%	4,85	6,71%
Totaal 31-12-2004	323.434.033	305.610.107	100,00%	5,17	7,45%

De marktwaarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2004 € 323.434.033,- (2003: € 278.326.000,-).

Vlottende activa

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2004	2003
<i>Debiteuren</i>		
Debiteuren borgtochtprovisie	303.796	184.580
Overige debiteuren	10.772	10.654
	314.568	195.234

Overlopende activa

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

<i>(in euro's)</i>	2004	2003
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te ontvangen rente beleggingen	8.988.095	7.995.358
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	2.800.000	1.700.000
Overige overlopende activa	381.238	185.710
	<hr/> 12.169.333	<hr/> 9.881.068

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2003 en 2004 als volgt opgebouwd.

<i>(in euro's)</i>	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
Vermogen per 1-1-2002	197.540.793	197.929	26.264.919	20.793.092	421.363	245.218.096
Resultaat 2003	34.622.099	3.632.365	1.146.642	907.760	78.527	40.387.393
Vermogen per 31-12-2003	232.162.892	3.830.294	27.411.561	21.700.852	499.890	285.605.489
Resultaat 2004	38.856.445	8.393.557	1.125.065	890.677	50.770	49.316.514
Vermogen per 31-12-2004	271.019.337	12.223.851	28.536.626	22.591.529	550.660	334.922.003

Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

Het betreft de schulden aan leveranciers in het kader van de reguliere bedrijfsvoering.

Belastingen en sociale premies

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

Overlopende passiva

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

<i>(in euro's)</i>	2004	2003
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>	188.107	285.518
Personeelskosten	2.427	7.512
Huisvestingskosten	11.900	11.900
Accountantskosten	1.842	1.300
Bankkosten	19.642	2.933
Automatiseringskosten	500	1.900
Normering- en beleidskosten	6.270	9.895
Communicatiekosten	33.652	9.671
Overige	264.340	330.629
<i>Nog te betalen verliesdeclaraties</i>	4.159.454	2.699.257
Financiers	4.159.454	2.699.257
Totaal overlopende passiva	4.423.794	3.029.886

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie betreft het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de stichting direct borg staat.

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldgevers jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang. Voorts vermindert het gegarandeerd vermogen maandelijks volgens het aflossingsschema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf, met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting staat per 31 december 2004 borg voor een bedrag van € 59.558,5 miljoen (2003: € 50.816,6 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen.

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing	Gegarandeerd vermogen 31/12/2004	
	Aantal	x €1milj.	Aantal	x €1milj.	Aantal	x €1milj.		x €1milj.	Aantal
1995	44.025	3.527,5	17.194	1.362,8	21	1,2	234,3	26.810	1.929,2
1996	60.261	5.294,4	21.121	1.838,5	55	3,9	363,1	39.085	3.088,9
1997	56.192	5.309,5	16.376	1.529,2	53	3,9	357,1	39.763	3.419,3
1998	56.941	5.783,7	10.514	1.036,2	56	4,2	394,3	46.371	4.349,0
1999	58.266	6.449,3	7.300	776,8	62	5,8	402,0	50.904	5.264,7
2000	61.784	7.550,6	7.045	827,0	150	15,5	318,6	54.589	6.389,5
2001	57.957	7.542,3	4.048	499,0	228	25,2	236,3	53.681	6.781,8
2002	51.303	7.144,0	1.312	171,7	124	15,3	146,3	49.867	6.810,7
2003	61.660	9.465,2	198	29,1	33	4,4	69,1	61.429	9.362,6
2004	77.102	12.164,1	4	0,5	6	0,8		77.092	12.162,8
Totaal	585.491	70.230,6	85.112	8.070,8	788	80,2	2.521,1	499.591	59.558,5

Voorts staat de stichting borg per 31 december 2004 borg voor een bedrag van € 3.646,5 miljoen (2003: € 1.239,4 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen.

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire aflossing	Gegarandeerd vermogen 31/12/2004	
	Aantal	x €1milj.	Aantal	x €1milj.	Aantal	x €1milj.		x €1milj.	Aantal
1999	49	4,5	4	0,4	0	0	0,3	45	3,8
2000	166	12,2	25	1,5	0	0	0,5	141	10,2
2001	217	17,8	15	1,0	0	0	0,6	202	16,2
2002	257	22,5	5	0,4	0	0	0,5	252	21,6
2003	8.487	1.073,9	22	2,6	0	0	5,6	8.465	1.065,7
2004	18.954	2.529,5	4	0,5	0	0	0	18.950	2.529,0
Totaal	28.130	3.660,4	75	6,4	0	0	7,5	28.055	3.646,5

In de twee hiervoor staande overzichten kunnen de cijfers over reeds verstreken jaren afwijken van de cijfers in de jaarverslagen van voorafgaande jaren. Dit is het gevolg van wijzigingen die na afloop van het boekjaar worden aangebracht naar aanleiding van door geldgevers doorgegeven correcties ten aanzien van reeds gemelde leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Gegarandeerd vermogen afkoop gemeentegaranties met rijksdeelneming

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.

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.

Contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende vier jaar € 314.830,-.

3.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

Personeelskosten

Per 31 december 2004 bedroeg het aantal “full time equivalenten” (fte’s) 23,9 (2003:19,5).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

<i>(in euro's)</i>	2004	2003
Salarissen	1.027.073	741.552
Sociale lasten	187.406	156.212
Pensioenlasten	128.034	132.273
Uitzendkrachten	237.691	54.850
	114.449	92.782
Overige personeelskosten	1.694.653	1.177.669

De totale personeelskosten zijn in 2004 hoger dan in 2003. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2004;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 0,5% per 1 februari 2004 en een eenmalige uitkering van 0,5% van het jaarsalaris overeenkomstig de rechtspositionele regeling van de stichting welke de CAO voor het Bankbedrijf volgt;
- een intensiever gebruik van uitzendkrachten, ten behoeve van:
 - het opvangen van het toegenomen aantal borgstellingen en schadedeclaraties;
 - het opvangen van piekbelasting in verband met ziekteverzuim en in afwachting van het invullen van vacatures;
 - de herinrichting van de informatievoorziening.
- lagere pensioenlasten; in 2003 was sprake van het ineens affinancieren van backserviceverplichtingen.

Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

<i>(in euro's)</i>	2004	2003
Huisvestingskosten	71.708	137.683
Kantoorkosten	76.188	80.373
Afschrijvingskosten	133.283	117.544
Normering en Beleidskosten	133.673	150.450
Automatiseringskosten	157.470	284.689
Organisatiekosten	166.661	132.297
Communicatiekosten	832.718	241.732
Raad van Commissarissen	36.760	37.503
Overige kosten	38.774	16.885
	1.647.235	1.199.156

De totale exploitatiekosten zijn in 2004 hoger dan in 2003. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- lagere huisvestingskosten; in 2003 was sprake van verhuiskosten;
- hogere afschrijvingskosten als gevolg van investeringen in met name hard- en software;
- lagere automatiseringskosten als gevolg van het in vaste dienst nemen van de interim ICT-manager;
- hogere organisatiekosten als gevolg van de reorganisatie per 1 januari 2004; het betreft met name de kosten van organisatieadviezen en opleidingen;
- hogere communicatiekosten in verband met de ontwikkeling van de consumentencampagne in 2004 gericht op het verhogen van de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie.

Opbrengsten

In onderstaand overzicht worden de opbrengsten gespecificeerd.

(in euro's)	2004	2003
Bijdrage administratiekosten NHG aankoop woning	7.405	1.869
Bijdrage administratiekosten NHG voor kwaliteitsverbetering	37	–
Bijdrage overige administratiekosten	9.780	4.564
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	1.380	1.550
Opbrengst toetsing woonwagens	1.260	717
Opbrengst toetsing BKR	270	400
Opbrengst documentatiemateriaal	157.915	152.778
Opbrengst internet	27.756	23.996
0900-informatielijn	3.134	4.142
Opbrengst voorlichtingsbijeenkomsten	18.955	11.707
Overige baten	6.225	3.500
	<u>234.117</u>	<u>205.223</u>

De totale opbrengsten zijn in 2004 hoger dan de opbrengsten in 2003. De verschillen ten opzichte van 2003 laten zich met name verklaren door:

- hogere inkomsten in verband met het aan geldgevers in rekening brengen van administratiekosten bij wijzigingen ten aanzien van de registratie van garanties;
- hogere inkomsten in verband met de verkoop van links op de internetsite;
- hogere inkomsten in verband met het toegenomen aantal voorlichtingsbijeenkomsten.

Begroting 2004

In de Meerjarenbegroting 2004-2009 is voor 2004 uitgegaan van een bedrag van € 190.775,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2004 € 43.342,- hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2004-2009 is voor 2004 uitgegaan van een bedrag van € 3.492.122,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2004 € 150.234,- lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2004-2009 is voor 2004 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 3.301.347,- negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2004 € 193.576,- minder negatief was dan begroot.

Beloning bestuurder en commissarissen

Bestuurder

Het bruto salaris van de Algemeen Directeur bedraagt in 2004 € 137.030,- (2003: € 133.675,-). Daarnaast ontvangt de Algemeen Directeur een maandelijkse bruto representatiekostenvergoeding van € 472,69.

Rekening houdende met de kosten van de secundaire arbeidsvoorwaarden is ten behoeve van de bestuurder in het boekjaar 2004 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 198.524,- (2003: € 187.640,-).

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de bestuurder.

Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2004 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 30.345,- (2003: € 30.571,-).

In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

<i>(in euro's)</i>	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	15.882,36	257,04	16.139,40
R.L.O. Linschoten	3.403,35	132,72	3.536,07
Drs. H.J. van Herwijnen	3.403,35	80,64	3.483,99
Drs. J.H.P.M. van Lange	3.403,35	184,80	3.588,15
Drs. H.H. Apotheker	3.403,35	193,76	3.597,11
Totaal	29.495,76	848,96	30.344,72

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de Voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen.

4 Overige gegevens

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2004

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2004 bedraagt € 49.316.514,-.

De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toegerekend aan de fondsen.

<i>(in euro's)</i>	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Totaal
Borgtochtprovisie	37.247.992	8.112.729	0	0	29.625	45.390.346
Rendement beleggingen	12.615.907	351.175	1.406.889	1.113.789	26.442	15.514.202
Schadeuitkeringen	8.480.263	0	0	0	0	8.480.263
Saldo exploitatie	2.527.191	70.347	281.824	223.112	5.297	3.107.771
Totaal	38.856.445	8.393.557	1.125.065	890.677	50.770	49.316.514

4.3 Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2004 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.

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.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2004 en van het resultaat over 2004 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.

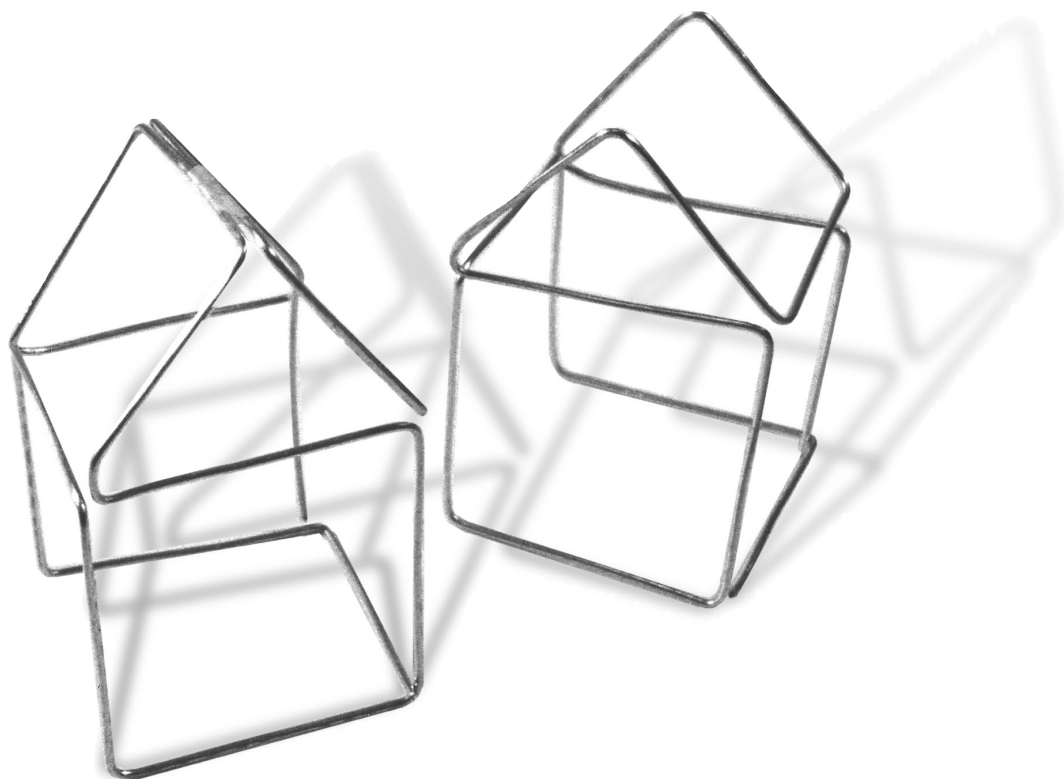
Den Haag, 13 juni 2005

KPMG Accountants N.V.



Liquiditeitsprognose 2005-2010

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen





1 Uitgangspunten

1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

De stichting dient overeenkomstig haar statuten tenminste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende vijf kalenderjaren vast te stellen.

Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

Het doel van de liquiditeitsprognose is de Minister van VROM, de VNG en de deelnemende gemeenten jaarlijks op basis van de op dat moment beschikbare gegevens te informeren over eventuele aanspraken op de achtervangfunctie in het lopende en de komende vijf jaar.

Tot en met 31 december 2006, de datum waarop de obligoconstructie in verband met de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming vervalt, heeft de liquiditeitsprognose tevens tot doel de Minister van VROM en de deelnemende gemeenten te informeren over eventuele aanspraken op de obligo's.

Daarnaast is de liquiditeitsprognose ook voor de stichting een belangrijk instrument om haar financiële positie in een meerjarenperspectief te kunnen bezien. Dit is onder meer van belang in het kader van het beleggingsbeleid.

1.2 De achtervangfunctie

De achtervangfunctie kan door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde renteloze leningen, indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau.

In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen fondsvermogen en verliesniveau als volgt omschreven.

- **Fondsvermogen**

De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

- **Verliesniveau**

Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald.

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.

Het financiële risico van de achtervangfunctie voor Rijk en gemeenten beperkt zich dus per saldo tot het renteverlies ten aanzien van de verstrekte leningen.

1.3 Obligoconstructie

In het kader van de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelname 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.

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.

Obligo's gemeenten

Per 1 januari 1995 hebben 564 van de destijds 636 gemeenten 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 solidair obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidair obligo uitgeput is, 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.

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.

1.4 De methodiek

Geldstromen

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.

Ten aanzien van deze zes geldstromen zijn afzonderlijke liquiditeitsprognoses gemaakt. De som hiervan vormt de liquiditeitsprognose van de stichting.

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.

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 geprognoseerd welke, voor het inzicht in de eventuele aanspraak op de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans.

Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor de waardevermindering van het geld. Hierbij is voor de vaststelling van de afzonderlijke garantievermogens uitgegaan van een verwachte inflatie van 3% voor elk prognosejaar.

Jaarlijks stelt de stichting op basis van het advies van de actuaire van de stichting (Hewitt) vast, welke kostendekkende vergoeding per borgstelling benodigd is om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling 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.

De borgtochtprovisie is op basis van de rapportage van Hewitt van 11 maart 2004 per 1 januari 2005 vastgesteld op 0,28%.

Thans wordt door Ortec B.V. een nieuw rekenmodel ontwikkeld op basis waarvan de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2006 kan worden vastgesteld. Dit betekent dat bij de vaststelling van deze liquiditeitsprognose nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de borgtochtprovisie per 1 januari 2006. Derhalve is besloten in deze liquiditeitsprognose voor alle jaren uit te gaan van een borgtochtprovisie van 0,28%.

Hewitt gaat bij de berekening van de borgtochtprovisie uit van een rekenrente van 4%. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose als rendement op de beleggingen eveneens uitgegaan van 4%.

2 Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 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. 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 2005-2010 inzicht geeft in de exploitatie van de stichting (zie tabel 1).

Tabel 1. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Exploitatieopbrengsten	244.550	244.250	243.950	243.650	243.350	243.350
Exploitatiekosten	-4.111.378	-4.052.658	-4.195.908	-4.281.688	-4.405.024	-4.389.108
t.l.v. rendement	3.866.828	3.808.408	3.951.958	4.038.038	4.161.674	4.145.758
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2. Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2004 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 271.019.337,-.

Risicovergoedingen

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de opbrengsten in verband met de door de koper te betalen borgtochtprovisie.

Op basis van de resultaten in 2004 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 80.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning.

Voor 2005 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 163.300,-. Vanaf het jaar 2006 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt.

Voorts is voor alle jaren gerekend met een borgtochtprovisie van 0,28% van de lening.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 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 is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De 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.

Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van Hewitt van 11 maart 2004. De hierin opgenomen reeksen zijn door Hewitt, met inachtneming van de in 2004 gerealiseerde schadebetalingen, ten behoeve van deze liquiditeitsprognose geactualiseerd (zie tabel 2).

Tabel 2. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aanvang boekjaar	271.019.337	301.827.337	333.128.043	365.098.711	398.105.014	432.506.754
Risicovergoeding	36.579.200	37.676.576	38.806.880	39.971.008	41.170.080	42.405.216
Rendement	8.151.649	9.386.707	10.474.369	11.635.862	12.818.276	14.196.491
Regresopbrengsten	232.715	449.843	647.471	805.434	892.941	964.060
Schadebetalingen	-14.155.564	-16.212.420	-17.958.052	-19.406.001	-20.479.557	-21.271.606
Ultimo boekjaar	301.827.337	333.128.043	365.098.711	398.105.014	432.506.754	468.800.915

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. Deze garantiefaciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. In 464 van de thans 467 gemeenten is deze garantiefaciliteit beschikbaar.

Per 31 december 2004 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 12.223.851,-.

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 voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is ook voor deze garantiefaciliteit voor alle jaren gerekend met een borgtochtprovisie van 0,28%.

Op basis van de resultaten in 2004 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 20.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

Voor 2005 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 152.300,-. Vanaf het jaar 2006 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 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 is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De 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 kwaliteitsverbetering.

Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van Hewitt van 11 maart 2004. De hierin opgenomen reeksen zijn door Hewitt, met inachtneming van de in 2004 gerealiseerde schadebetalingen, ten behoeve van deze liquiditeitsprognose geactualiseerd (zie tabel 3).

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aanvang boekjaar	12.223.851	20.845.412	29.163.222	36.925.874	44.205.747	51.192.508
Risicovergoeding	8.528.800	8.784.664	9.048.200	9.319.632	9.599.240	9.887.192
Rendement	470.578	739.290	991.428	1.236.939	1.472.218	1.722.344
Regresopbrengsten	0	6.297	26.504	64.896	114.292	164.068
Schadebetalingen	-377.817	-1.212.441	-2.303.480	-3.341.594	-4.198.989	-4.810.302
Ultimo boekjaar	20.845.412	29.163.222	36.925.874	44.205.747	51.192.508	58.155.810

2.4 Afkoop Rijk

Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft in 1995 een afkooppremie van € 17,2 miljoen betaald ten behoeve van de opbouw van het garantievermogen afkoop Rijk. Hieruit zijn betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelneming in de gemeentegaranties. Daarnaast is sprake geweest van inkomsten uit rendement op beleggingen.

Per 31 december 2004 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 28.536.626,-

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 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 is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

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.

In de afgelopen jaren hebben geen schadebetalingen plaatsgevonden in verband met gemeentegaranties met rijksdeelneming. Een en ander geeft zonder nader actuarieel onderzoek geen zekerheid over de omvang van het schadeniveau in nog komende jaren. In dit verband gaat Hewitt er voornamelijk vanuit verzekeringstechnische overwegingen van uit dat de in de afgelopen jaren wel verwachte maar niet opgetreden schadebetalingen zich geleidelijk in latere jaren zullen voordoen. Dit vormt de basis van de thans in deze liquiditeitsprognose aangehouden schadebetalingen voor de verschillende jaren (zie tabel 4).

Tabel 4. Geprognoseerde schade (bedragen x € 1000)

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Schadebetalingen gemeentegaranties	6.380	7.965	8.625	9.335	6.940	4.382

Bij de afloop van de obligoconstructie per 31 december 2006 zal de actuaire van de stichting worden gevraagd aan te geven of en in hoeverre het nog opportuun is rekening te houden met schadebetalingen. 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.

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aanvang boekjaar	28.536.625	26.124.284	22.865.769	19.184.270	15.038.784	11.985.982
Rendement	777.829	724.232	630.809	521.767	417.055	348.564
Schadebetalingen	-3.190.170	-3.982.747	-4.312.308	-4.667.253	-3.469.857	-2.190.867
Ultimo boekjaar	26.124.284	22.865.769	19.184.270	15.038.784	11.985.982	10.143.679
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.

Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van € 46,3 miljoen is 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 (zie tabel 5).

2.5 Afkoop gemeenten

Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 2004 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 22.591.529,-

Afkooppremies

De 564 van de destijds 636 gemeenten die het financiële risico van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming per 1 januari 1995 hebben afgekocht, hebben gezamenlijk een afkooppremie betaald van in totaal € 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.

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 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 is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 4 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopenende gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen (zie tabel 6).

Bepaling aanspraak obligo's

Betaling van (een deel van) het obligo is aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt.

Tabel 6. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aanvang boekjaar	22.591.529	20.654.791	18.040.638	15.087.764	11.763.336	9.312.703
Rendement	615.398	572.045	496.972	409.374	325.253	270.015
Schadebetalingen	-2.552.136	-3.186.198	-3.449.846	-3.733.802	-2.775.886	-1.752.693
Ultimo boekjaar	20.654.791	18.040.638	15.087.764	11.763.336	9.312.703	7.830.025
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.

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.

2.6 Regres afkoop

Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2004 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 550.660,-.

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 jaar geïncasseerd kan worden.

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.

Schade

In de periode 2005 en 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.

Rendement

In deze liquiditeitsprognose is voor alle jaren uitgegaan van een rendement van 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 (zie tabel 7).

Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop

<i>(in euro's)</i>	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aanvang boekjaar	550.660	566.558	680.702	919.901	1.298.275	1.733.938
Regres afkoop Rijk	0	53.170	119.549	191.420	216.038	207.490
Regres afkoop gemeenten	0	42.536	95.639	153.136	172.831	165.992
Rendement	15.898	18.438	24.011	33.818	46.794	61.473
Ultimo boekjaar	566.558	680.702	919.901	1.298.275	1.733.938	2.168.893

3 Aanspraak achtervangfunctie

3.1 Fondsvermogen

De prognoses van de onderscheiden garantievermogens vormen samen het totale geprognosticeerde fondsvermogen. 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 8).

Tabel 8. Vaststelling fondsvermogen

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Som van de garantie- vermogens	370.018.382	403.878.374	437.216.520	470.411.156	506.731.885	547.099.322
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	370.018.382	403.878.374	437.216.520	470.411.156	506.731.885	547.099.322

3.2 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 2005 is het gemiddelde van de uitbetaalde schadebedragen in de periode 2000-2004 (zie tabel 9).

Tabel 9. Vaststelling verliesniveau 2005 (bedragen x € 1000)

<i>(in euro's)</i>	2000	2001	2002	2003	2004	Totaal	Verliesniveau 2005
Uitgekeerd	562	504	1.128	4.355	8.480	15.029	3.006

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2005-2010 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2005 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2005 tot en met 2010. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 10).

Tabel 10. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2005-2010

<i>(in euro's)</i>	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Fondsvermogen	370.018.382	403.878.374	437.216.520	470.411.156	506.731.885	547.099.322
Verliesniveau x 1,5	4.508.605	8.700.154	13.776.351	19.516.440	25.034.290	29.893.775
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

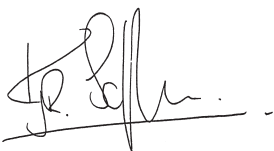
4 Conclusies

De uitkomst van de verschillende liquiditeitsprognoses is met name sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de schadeontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognostiseerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognoses dient dan ook in dat licht gezien te worden. Met dien verstande dat in de liquiditeitsprognoses ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames gehanteerd zijn.

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

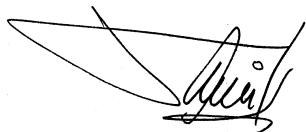
Op basis van deze liquiditeitsprognoses is de verwachting dat voor de periode van 2005 tot en met 2010 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 13 juni 2005



K.J.R. Schiffer; algemeen directeur

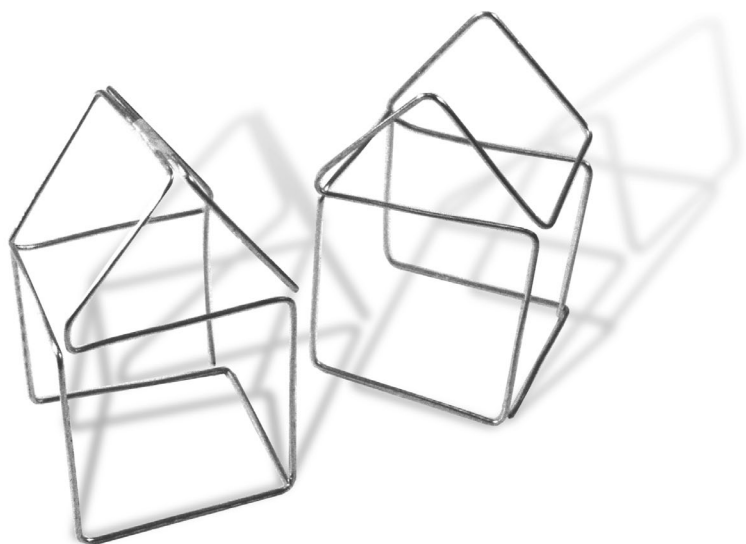
Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 13 juni 2005,



J. Kamminga, voorzitter Raad van Commissarissen

Liquiditeitsprognose 2005-2010

(in euro's)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Exploitatie						
Exploitatieopbrengsten	244.550	244.250	243.950	243.650	243.350	243.350
Exploitatiekosten	-4.111.378	-4.052.658	-4.195.908	-4.281.688	-4.405.024	-4.389.108
Ten laste van rendement	3.866.828	3.808.408	3.951.958	4.038.038	4.161.674	4.145.758
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG						
Aanvang boekjaar	271.019.337	301.827.337	333.128.043	365.098.711	398.105.014	432.506.754
Risicovergoeding	36.579.200	37.676.576	38.806.880	39.971.008	41.170.080	42.405.216
Rendement	8.151.649	9.386.707	10.474.369	11.635.862	12.818.276	14.196.491
Regresopbrengsten	232.715	449.843	647.471	805.434	892.941	964.060
Schadebetalingen	-14.155.564	-16.212.420	-17.958.052	-19.406.001	-20.479.557	-21.271.606
Ultimo boekjaar	301.827.337	333.128.043	365.098.711	398.105.014	432.506.754	468.800.915
NHG kwaliteitsverbetering						
Aanvang boekjaar	12.223.851	20.845.412	29.163.222	36.925.874	44.205.747	51.192.508
Risicovergoeding	8.528.800	8.784.664	9.048.200	9.319.632	9.599.240	9.887.192
Rendement	470.578	739.290	991.428	1.236.939	1.472.218	1.722.344
Regresopbrengsten	0	6.297	26.504	64.896	114.292	164.068
Schadebetalingen	-377.817	-1.212.441	-2.303.480	-3.341.594	-4.198.989	-4.810.302
Ultimo boekjaar	20.845.412	29.163.222	36.925.874	44.205.747	51.192.508	58.155.810
Afkoop Rijk						
Aanvang boekjaar	28.536.625	26.124.284	22.865.769	19.184.270	15.038.784	11.985.982
Rendement	777.829	724.232	630.809	521.767	417.055	348.564
Schadebetalingen	-3.190.170	-3.982.747	-4.312.308	-4.667.253	-3.469.857	-2.190.867
Ultimo boekjaar	26.124.284	22.865.769	19.184.270	15.038.784	11.985.982	10.143.679
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Afkoop gemeenten						
Aanvang boekjaar	22.591.529	20.654.791	18.040.638	15.087.764	11.763.336	9.312.703
Rendement	615.398	572.045	496.972	409.374	325.253	270.015
Schadebetalingen	-2.552.136	-3.186.198	-3.449.846	-3.733.802	-2.775.886	-1.752.693
Ultimo boekjaar	20.654.791	18.040.638	15.087.764	11.763.336	9.312.703	7.830.025
Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Regres afkoop						
Aanvang boekjaar	550.660	566.558	680.702	919.901	1.298.275	1.733.938
Regres afkoop Rijk	0	53.170	119.549	191.420	216.038	207.490
Regres afkoop gemeenten	0	42.536	95.639	153.136	172.831	165.992
Rendement	15.898	18.438	24.011	33.818	46.794	61.473
Ultimo boekjaar	566.558	680.702	919.901	1.298.275	1.733.938	2.168.893
Totaal	370.018.382	403.878.374	437.216.520	470.411.156	506.731.885	547.099.322
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang						
FONDSVERMOGEN	370.018.382	403.878.374	437.216.520	470.411.156	506.731.885	547.099.322
VERLIESNIVEAU x 1½	4.508.605	8.700.154	13.776.351	19.516.440	25.034.290	29.893.775
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