



# WEW

JAARVERSLAG  
2017

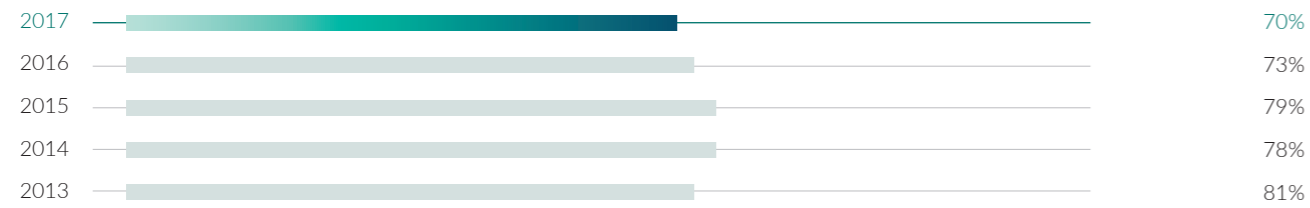
STICHTING  
WAARBORGFONDS  
EIGEN  
WONINGEN

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

# KERNCIJFERS - 2017

## MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS 2013 - 2017

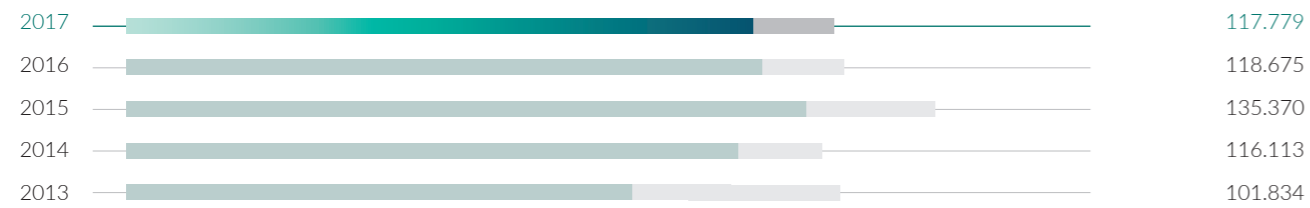
2017 - 70%



MARKTAANDEEL NHG

## ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2013 - 2017

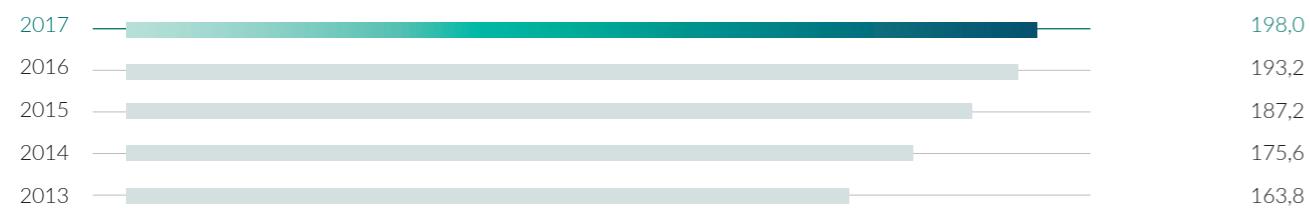
2017 - 117.779



NHG I.V.M. AANKOOP WONING NHG OVERIG

## GEGARANDEERD VERMOGEN 2013 - 2017 (X € 1 MILJARD)

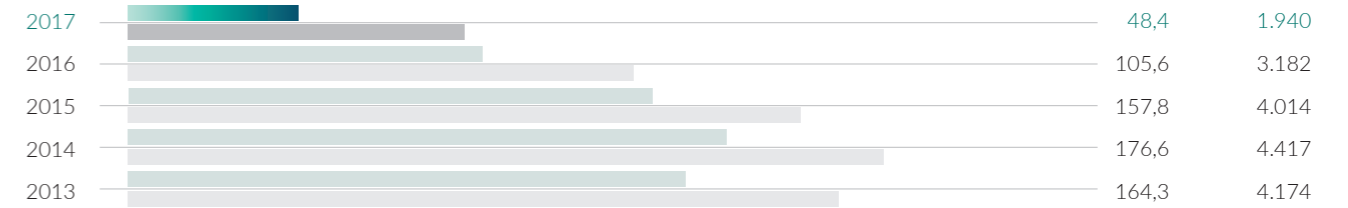
2017 - 198,0



GEGARANDEERD VERMOGEN NHG

## GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR 2013 - 2017

2017 - 48,4 / 1.940



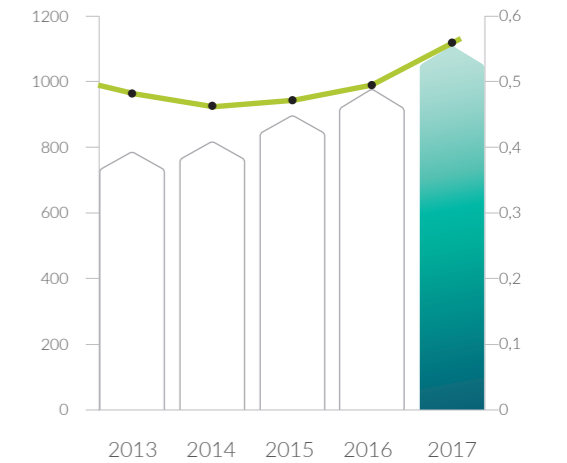
BEDRAG AANTAL

## GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO 2013 - 2017

2017 - 1.104 / 0,56

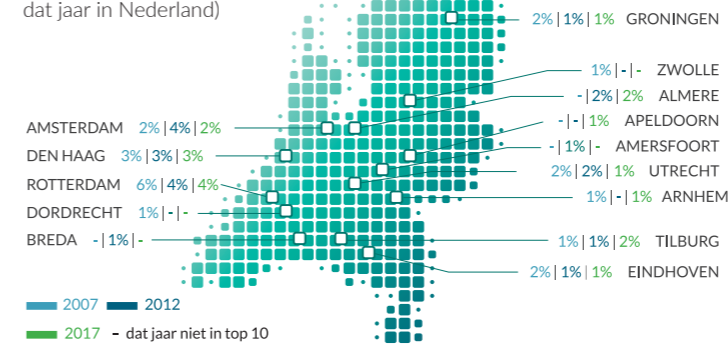
Jaar	Garantie Vermogen (x € 1 miljoen)	Kapitaalratio
2017	1.104	0,56%
2016	970	0,50%
2015	889	0,47%
2014	808	0,46%
2013	779	0,48%

GARANTIE VERMOGEN KAPITAALRATIO



## TOP 10 VERDELING NIEUWE GARANTIES GEMEENTE

(% van het aantal verstrekte garanties in dat jaar in Nederland)



## MAATWERKOPLOSSINGEN VOOR DOELGROEPEN





“ONS STREVEN IS OM ZOVEEL MOGELIJK MENSEN TOEGANG TE BIEDEN TOT VERANTWOORDE FINANCIERING VOOR AANSCHAF, VERBETERING EN BEHOUD VAN DE EIGEN WONING.”

## BESTE LEZER,

---

Met trots deel ik met u het Jaarverslag 2017 van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). We kijken terug op een jaar waarin de woningmarkt zich in snel tempo heeft ontwikkeld door groeiende vraag, krimpend aanbod, stijgende prijzen, lage rentes en gunstige financieringsvoorwaarden. Zowel geldverstrekkers als consumenten moeten een antwoord vinden op de uitdagingen die deze ontwikkelingen met zich meebrengen. Het WEW werkt vanuit zijn unieke positie in de markt aan het vinden van oplossingen voor klanten en geldverstrekkers. In dit jaarverslag vindt u de resultaten over 2017 en leest u meer over de belangrijkste stappen die wij in het afgelopen jaar hebben gezet.

### HET WEW: OPLOSSINGEN VOOR EEN KRAPPE MARKT

De gebeurtenissen in het afgelopen jaar kunnen niet los worden gezien van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen tien jaar. De financiële crisis heeft fundamentele verschuivingen op de woningmarkt veroorzaakt. Nu de crisis gelukkig achter ons ligt en het consumenten vertrouwen weer toeneemt, zien we een groeiende vraag naar woningen en stijgende huizenprijzen. Hoewel positief voor de markt, brengen deze ontwikkelingen voor het WEW ook nieuwe uitdagingen met zich mee. Het WEW is continu op zoek naar de juiste antwoorden op deze uitdagingen. Ons streven is dat zoveel mogelijk mensen toegang behouden tot verantwoorde financiering voor aanschaf, verbetering en behoud van de eigen woning.

Het fonds - dat in de loop van de jaren is opgebouwd - blijkt voldoende sterk. Juist voor mensen waarvoor anders uitsluiting van de woningmarkt dreigt, kunnen wij oplossingen ontwikkelen. Op die manier houden ook zij toegang tot de (koop)woningmarkt.

### DOORGAAN MET VERNIEUWING

Het is noodzakelijk dat het WEW de blik vooruit gericht houdt om te kunnen anticiperen op de snel veranderende woningmarkt. Het fonds heeft daarom de in 2016 ingezette koers van vernieuwing en vooruitzien voortgezet.


Focus, standaardisering en digitalisering zijn trends op de hypotheekmarkt die niet altijd voldoende ruimte bieden voor het bedienen van klanten die buiten de standaardkaders vallen. Ook daardoor dreigt voor een steeds grotere groep mensen uitsluiting op de woningmarkt. Vanuit onze missie - het bevorderen van de toegankelijkheid van financiering, betaalbaarheid voor de klant en stabiliteit in de markt - werken wij aan nieuwe oplossingen voor specifieke doelgroepen. Concrete resultaten zijn de mogelijkheid voor zzp'ers om al na één jaar zelfstandigheid een hypotheek met NHG af te sluiten, het Energiebespaarbudget voor het verduurzamen van de eigen woning en de standaardisering van oplossingen voor de funderingsproblematiek.

Voor het WEW was 2017 een boeiend jaar. We verwachten ook in de komende jaren vernieuwingen op de markt te brengen om nog meer mensen toegang te bieden tot de steeds krappere woningmarkt. In dit jaarverslag lichten wij alvast een tipje van de sluier op.

Ik wens u veel leesplezier!

### ARJEN GIELEN,

Algemeen Directeur Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



“HET IS NOODZAKELIJK DAT HET WEW DE BLIK VOORUIT  
GERICHT HOUDT OM TE KUNNEN ANTICIPEREN OP DE SNEL  
VERANDERENDE WONINGMARKT.”

# INHOUDSOPGAVE

---

## KERNCIJFERS - 2

---

## VOORWOORD - 5

---

### 1. HET BESTUURSVERSLAG - 9

---

- 1.1 RESULTATEN - 9
- 1.2 WEW BOUWT VERDER AAN DE TOEKOMST - 20

### 2. VERSLAG RVC - 35

---

- 2.1 STATUTAIRE POSITIE - 35
- 2.2 CORPORATE GOVERNANCE - 35
- 2.3 SAMENSTELLING - 35
- 2.4 AUDITCOMMISSIE - 36
- 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE - 37
- 2.6 REGULIERE TAKEN - 38
- 2.7 EVALUATIE EN JAARPLAN RVC- 40

### 3. JAARREKENING - 41

---

- 3.1 BALANS - 42
- 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 44
- 3.3 KASSTROOMOVERZICHT - 45
- 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN - 46
- 3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN - 46
- 3.6 RISICO'S - 49
- 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS - 52
- 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN - 60

## 4. OVERIGE GEGEVENS - 71

---

- 4.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING - 71
- 4.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT - 71

## 5. OVER DE STICHTING - 79

---

- 5.1 OPRICHTING - 79
- 5.2 JURIDISCH KADER - 79
- 5.3 ACHTERVANGFUNCTIE - 80
- 5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE EN FITCH RATINGS - 80
- 5.5 STATUTAIRE DOELSTELLING - 81
- 5.6 CORPORATE GOVERNANCE - 81

## BIJLAGEN

---

- NEVENFUNCTIES RVC - 82
- BEGRIPPENLIJST - 84
- COLOFON - 85



“VANUIT ONZE MISSIE - TOEGANKELIJKHEID VAN FINANCIERING, BETAALBAARHEID VOOR DE KLANT EN STABILITEIT IN DE MARKT - WERKEN WIJ AAN NIEUWE OPLOSSINGEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN. VAN DE VERHUISPROBLEMATIEK VAN SENIOREN, VERDUURZAMING VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD, TOT HET CREËREN VAN FINANCIERINGSOPLOSSINGEN IN EEN STEEDS FLEXIBELERE ARBEIDSMARKT.”

# 1. HET BESTUURSVERSLAG

IN DIT BESTUURSVERSLAG LEEST U MEER OVER DE RESULTATEN EN ONTWIKKELINGEN IN HET VERSLAGJAAR 2017. IN PARAGRAAF 1.1 GAAN WE IN OP DE RESULTATEN IN HET AFGELOPEN JAAR. VERVOLGENS ZETTEN WE UITEEN HOE HET WEW IN 2017 VERDER HEEFT GEBOUWD AAN DE TOEKOMST (1.2.1) EN PLAATSEN WE DAT IN HET PERSPECTIEF VAN DE BELANGRIJKSTE WONINGMARKT-ONTWIKKELINGEN (1.2.2). OOK SCHETSEN WE DE ONTWIKKELING VAN DE ORGANISATIE IN 2017 (1.2.3), BESCHRIJVEN WE HOE ONS RISICOBEBEER ONZE TAKEN ONDERSTEUNT (1.2.4) EN BIEDEN WE EEN VOORUITBLIK OP 2018 (1.2.5).

## 1.1 RESULTATEN

De resultaten van het WEW in 2017 zijn opgebouwd uit drie componenten: de instroom van het fonds, de uitstroom van het fonds en de ontwikkeling van het fondsvermogen. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal nieuw verstrekte hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (paragraaf 1.1.1). De uitstroom van het fonds wordt beïnvloed door de verschillende manieren waarop een beroep op het fonds wordt gedaan (paragraaf 1.1.2). Samen bepalen zij (mede) de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3).

ties was hoger dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2017-2022. Deze prognose ging uit van 115.400 hypotheekgaranties in 2017.

Het verschil tussen de prognose en het daadwerkelijke aantal verstrekte nieuwe garanties wordt vooral veroorzaakt door de versnelling van het aantal woningaankopen in de lente en zomer van 2017. Ondanks de lichte daling van het NHG-marktaandeel, was het netto effect positief: er werden in het verslagjaar ongeveer 2 procent meer garanties verstrekt dan was verwacht op basis van de liquiditeitsprognose.

### 1.1.1 Aantal garanties

#### Nieuw verstrekte garanties

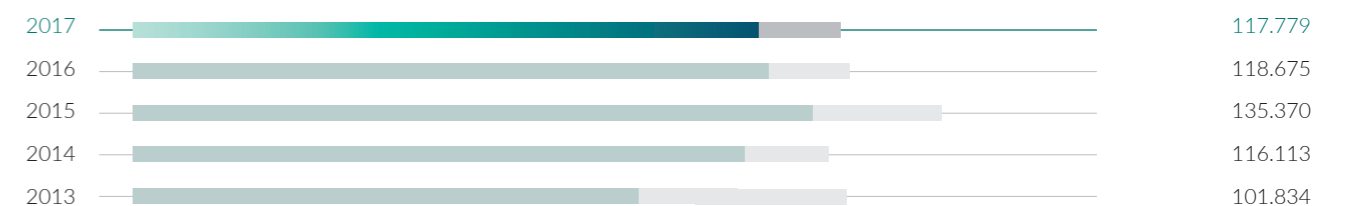
In 2017 daalde het aantal nieuw verstrekte garanties met 1 procent naar 117.779 (2016: 118.675). Het aantal nieuw verstrekte garan-

#### Marktaandeel laat lichte daling zien

De NHG-kostengrens werd in 2017 gehandhaafd op € 245.000, hetzelfde niveau als in 2016. Wel veranderde in 2017 de manier waarop bijkomende kosten werden meegerekend. In 2016 gold nog dat

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES 2013 - 2017

2017 - 117.779



NHG I.V.M. AANKOOP WONING NHG OVERIG

het minimum van de koopsom en de marktwaarde van de woning, vermeerderd met 6 procent forfaitaire kosten, niet hoger mocht zijn dan de kostengrens. Bij een koopsom gelijk aan de marktwaarde, was de koopsom in 2016 dus gemaximeerd op € 245.000 / (1 + 6%) = € 231.132. In 2017 is het percentage voor bijkomende kosten niet langer forfaitair 6 procent, maar maximaal 6%<sup>1</sup>. Het maximaal te financieren bedrag met NHG steeg daardoor naar € 245.000 + (1+6%) = € 259.700. Dit betekende het volgende voor NHG leningen mét en zonder energiebesparende voorzieningen:

	2016	2017	Vershil
NHG-kostengrens	€ 245.000	€ 245.000	-
Maximum van de koopsom en de marktwaarde van het onderpand	€ 231.132	€ 245.000	€ 13.868
Maximale LTV zonder EBV	102%	101%	-1%
Maximale hypotheek zonder EBV	€ 235.755	€ 247.450	€ 11.695
Maximale LTV met EBV	106%	106%	0%
Maximale hypotheek met EBV	€ 245.000	€ 259.700	€ 14.700

Het NHG-marktaandeel wordt gedefinieerd als het aandeel van met NHG gefinancierde woningen in het totale aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen onder de kostengrens. In 2017 was dat aandeel 70 procent (2016: 73%). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2012 (88%) en is sindsdien geleidelijk gedaald. Niettemin is het NHG-marktaandeel nog steeds hoog in vergelijking met de situatie vóór de crisis (2007: 37%).

#### MARKTAANDEEL NHG BINNEN KOSTENGRENS



Het NHG-marktaandeel wordt onder andere beïnvloed door de hoogte van de borgtochtprovisie, het hypotheekrentevoordeel en

de door de geldnemer gepercipieerde waarde van NHG als vangnet. Met NHG koopt de geldnemer immers de garantie om onder voorwaarden kwijtschelding van een eventuele restschuld te krijgen. Ook zet het WEW zich in voor behoud van de woning door de geldnemer. Voor veel geldnemers betekent dit een enorme meerwaarde.

De daling van het NHG-marktaandeel in 2017 houdt verband met de afname van het hypotheekrentevoordeel. Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een NHG-lening met de maximale LTV (Loan-to-Value: de hoogte van de lening in relatie tot de woningwaarde) nam af van 0,65 procent eind 2016 naar 0,53 procent eind 2017. Interne analyse wijst uit dat dit waarschijnlijk komt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheekleningen. Oorzaken daarvan zijn de lagere LTV-norm (101% in 2017) en de steeds sneller stijgende huizenprijzen.

#### Aankoop van een woning nog steeds belangrijkste reden voor hypotheek met NHG

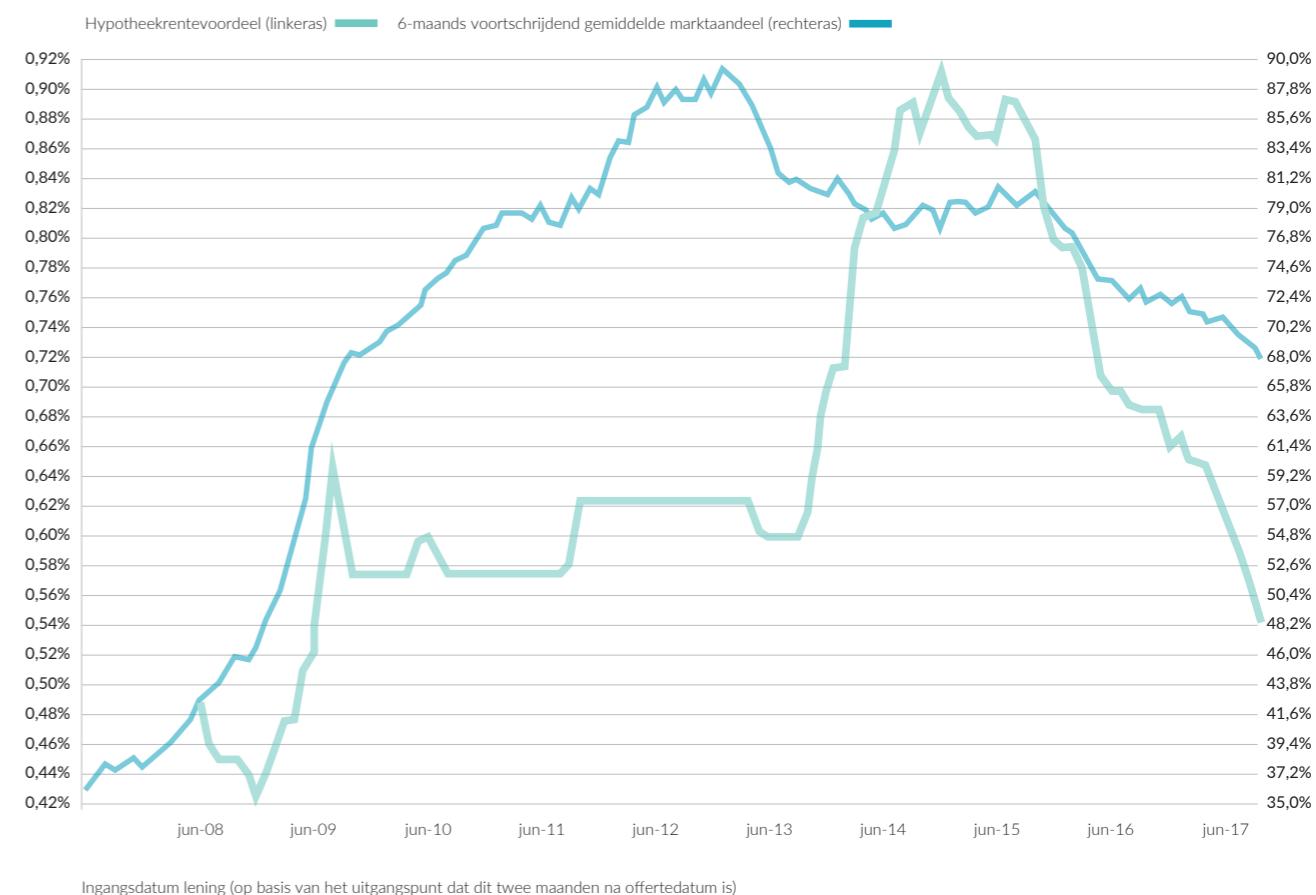
In 2017 werd verreweg het grootste deel van de garanties verstrekt voor de aankoop van een woning. Dit was ook al zo in voorgaande jaren. In 2017 zijn in totaal 101.073 nieuwe hypotheekgaranties voor de aankoop van een woning geregistreerd (2016: 102.588). Daarnaast zijn 16.706 overige garanties geregistreerd (2016: 16.087). Dit betreft garanties voor kwaliteitsverbetering, energiebesparende maatregelen en restschuldfinanciering.

In 2017 is het totaal gegarandeerde bedrag van alle leningen met NHG € 20,4 miljard (2016: € 20,1 miljard). Hiervan heeft € 18,3 miljard betrekking op leningen voor de aankoop van een woning (2016: € 17,8 miljard). De gemiddelde lening met NHG voor de aankoop van woningen komt hiermee uit op € 180.711 (2016: € 173.991).

#### Steeds meer regionale verschillen: Sterke afname in Amsterdam en Utrecht

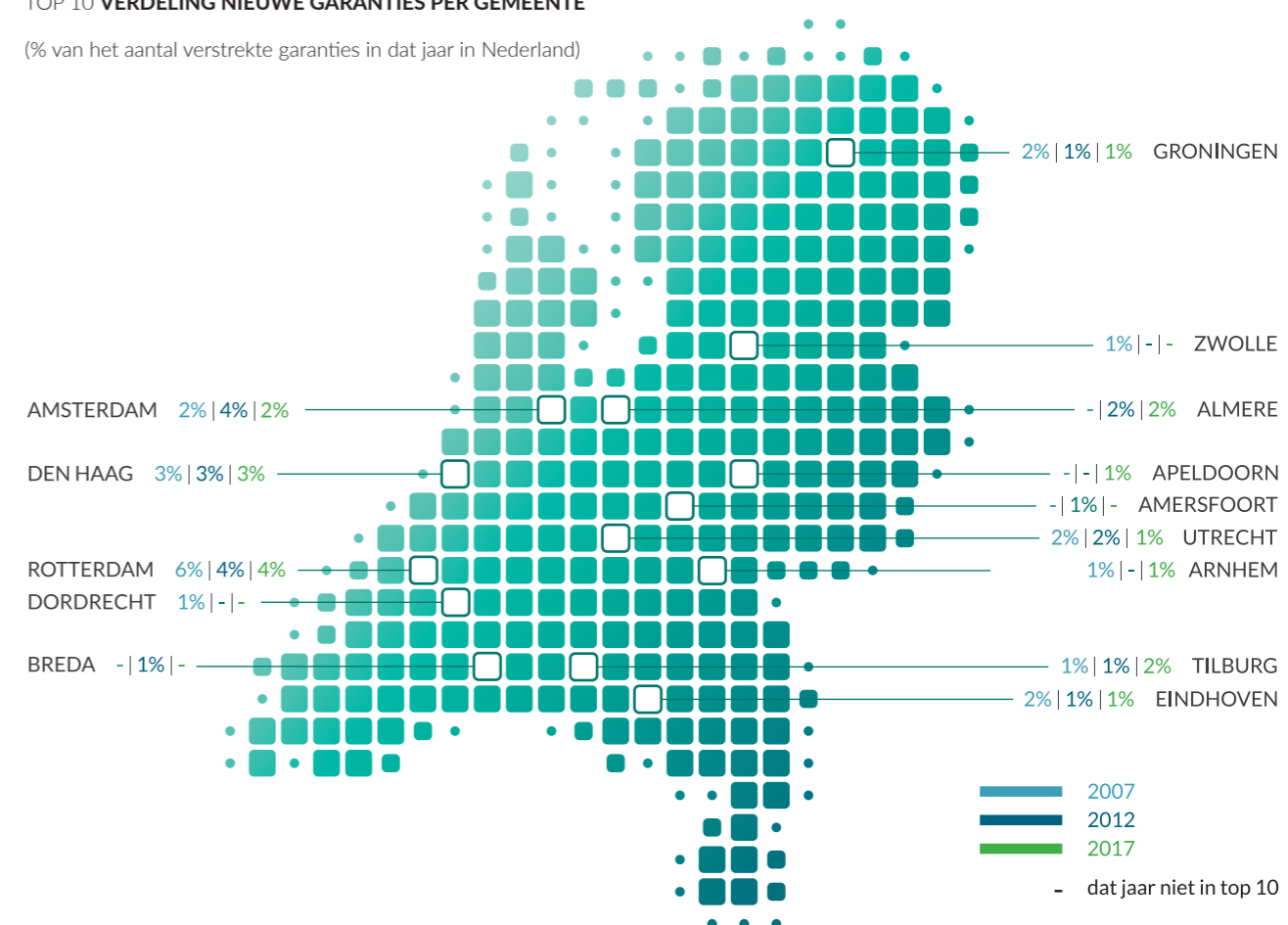
Het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een bestaande woning was in 2017 met 1.515 ruim 1 procent lager dan in 2016. Deze afname deed zich evenals in 2016 vooral voor in de gemeenten Amsterdam (-44%) en Utrecht (-31%).

#### GEMIDDELDE VOORDEEL NHG HYPOTHEEKRENTETARIEF VOOR EEN HYPOTHEEK MET MAXIMALE LTV NHG MARKTAANDEEL AANKOOP BESTAANDE WONINGEN BINNEN DE KOSTENGRENS



#### TOP 10 VERDELING NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

(% van het aantal verstrekte garanties in dat jaar in Nederland)

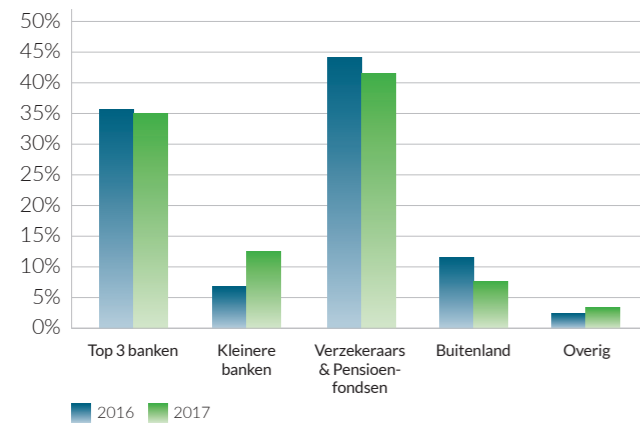


<sup>1</sup>Zie <https://www.nhg.nl/Over-NHG/Nieuws/Actueel-detail/ArtMID/833/ArticleID/99/NHG-kostengrens-vanaf-1-januari-2017>.

**Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker laat stabiel beeld zien**

Ruim 70 procent van alle leningen met NHG wordt verstrekt door tien geldverstrekkers. De afgelopen jaren was een trend waarneembaar waarbij leningen steeds minder werden verstrekt door grootbanken en steeds meer door verzekeraars en pensioenfondsen. Dit was een gevolg van gewijzigde regelgeving met betrekking tot de kapitaalisen

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR

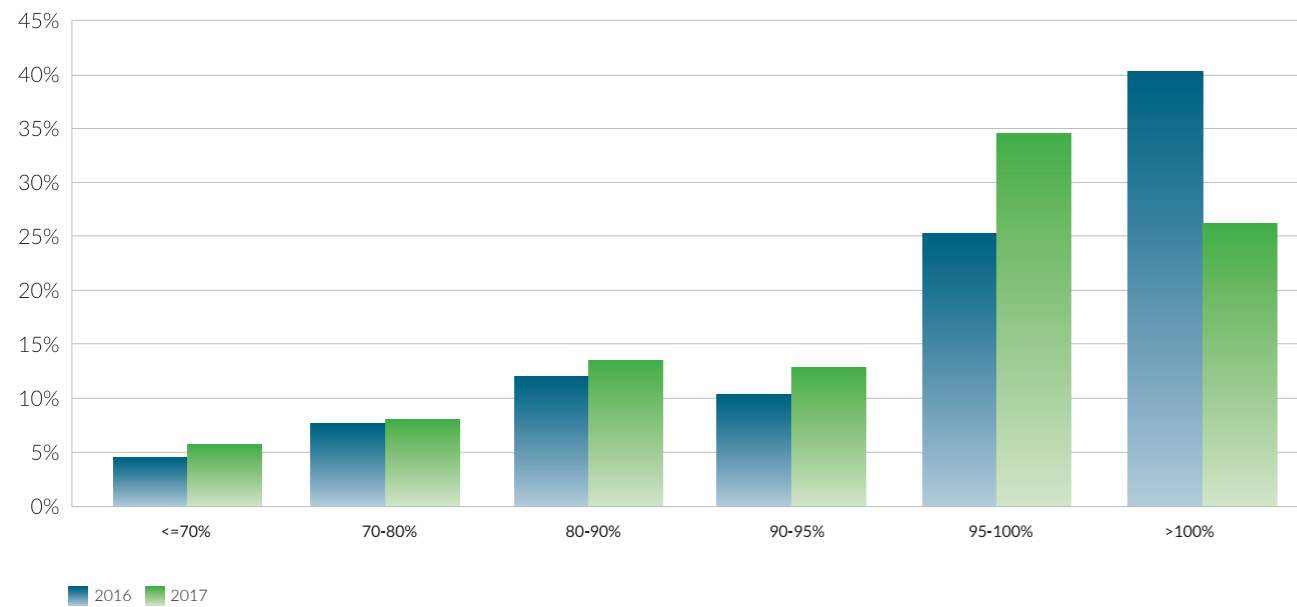


bij banken en verzekeraars. Deze trend lijkt echter gekeerd; de verdeling van nieuwe garanties naar verschillende typen geldverstrekkers komt overeen met die van vorig jaar. Wel is er een substantiële stijging van het aandeel van de kleinere banken, vooral toe te schrijven aan de scherpe rentetarieven die een aantal van deze geldverstrekkers biedt.

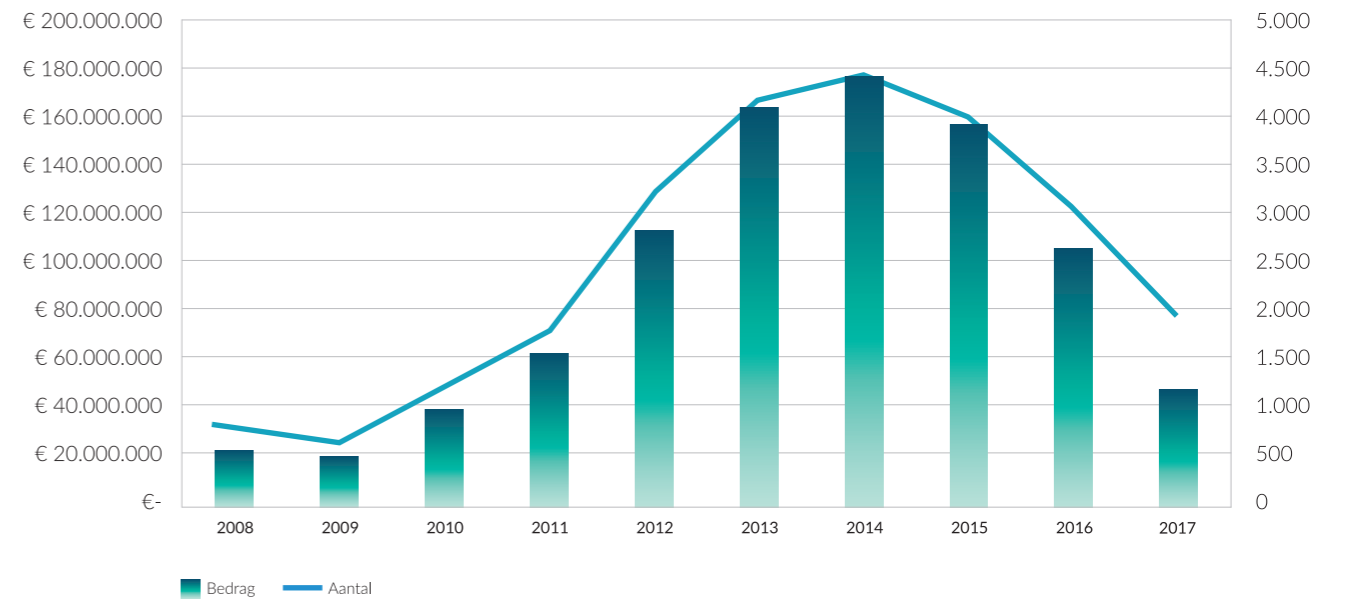
**Loan-to-Value verdeling in WEW-portefeuille weerspiegelt behoefte aan zekerheid bij klanten**

In 2017 was de gemiddelde Loan-to-Value voor hypotheek met NHG 94 procent (2016: 95%). Het aandeel van garanties met een LTV van 80% of hoger bedroeg 87 procent. Hoewel het aandeel hypotheek in onze portefeuille met een LTV van meer dan 100% de afgelopen jaren afneemt, neemt het aandeel van hypotheek met een LTV vanaf 80% juist toe. Bij een hogere LTV lijkt de behoefte aan de extra zekerheid die NHG biedt dus een relatief grote rol te spelen. In 2018 wordt de maximaal toegestane LTV bij het verstrekken van een hypotheek verder verlaagd van 101% naar 100%.

LTV CATEGORIE BIJ MELDING



GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



**1.1.2 Beroep op het fonds**

**Verdere afname aantal verliesdeclaraties door aanhoudende stijging huizenprijzen**

In 2017 daalde het aantal verliesdeclaraties met 39,2 procent ten opzichte van 2016. Het WEW ontving in het verslagjaar in totaal 2.169 verliesdeclaraties (2016: 3.568). In 45 gevallen werd zowel een verliesdeclaratie van de geldverstrekker als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening ontvangen (2016: 64). Dit betekent dat per saldo 2.124 huishoudens een beroep hebben gedaan op het WEW vanwege een onvermijdelijke verkoop van hun woning met verlies (2016: 3.504).

Van de 2.169 in 2017 ontvangen verliesdeclaraties zijn door het WEW 1.940 (2016: 3.182) verliesdeclaraties geheel of gedeeltelijk gehonoreerd. In totaal zijn vooralsnog 229 verliesdeclaraties afgewezen (2016: 388). Circa 85 procent van de afwijzingen houdt verband met een onvolledig verliesdeclaratiedossier. Het is mogelijk dat deze verliesdeclaraties in tweede instantie worden gehonoreerd als de ontbrekende documenten alsnog worden aangeleverd.

In de jaarrekening over 2017 is een bedrag van € 44.141.321 verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2016: € 97.938.092). Dit bedrag is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2017-2022 (€ 84.535.613). Dit hangt vooral samen met het feit dat de woning-

markt zich gunstiger heeft ontwikkeld dan voorzien. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties en het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag flink lager dan verwacht.

**Aandacht voor woningbehoud blijft nodig**

Het WEW blijft inzetten op het vroegtijdig signaleren van eventuele problemen bij het betalen van de hypotheek. Daarnaast wil het fonds in samenwerking met de geldverstrekker ruim op tijd actie ondernemen om escalatie te voorkomen. Door deze inspanningen en de aantrekkende woningmarkt daalde in 2017 het aantal gevallen waarbij het WEW moest ingrijpen om gedwongen woningverkoop te voorkomen naar zestien (2016: 65). Het WEW heeft in deze gevallen financiële ondersteuning geboden door verlaging van de hypotheeksom. Deze zogeheten haircut zorgt ervoor dat de maandlasten weer aansluiten bij het inkomen, waardoor de geldnemer de woning kan behouden.

Een andere instrument dat het WEW inzet in het kader van beheer is de zogeheten job- of budgetcoach. De inzet hiervan wordt in samenwerking met de geldverstrekker per klant bekeken. In 2017 hebben 22 klanten een jobcoach toegewezen gekregen. Dit geeft de betrokkenen uitzicht op stabiele inkomsten en dus op meer mogelijkheden om de maandelijkse woonlasten te betalen. Op die manier kan vaak de woning mogelijk worden behouden. In 2017 is 27 keer een budgetcoach via het WEW ingezet.

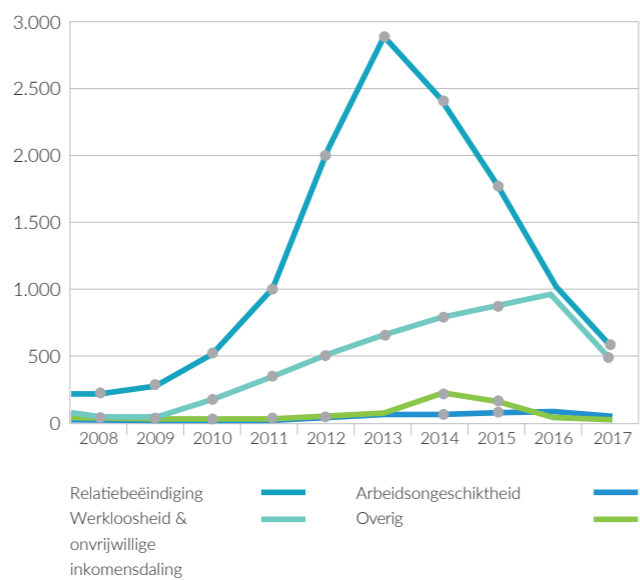


“IN 2017 DAALDE HET AANTAL  
VERLIESDECLARATIES MET  
39,2 PROCENT TEN OPZICHTE  
VAN 2016.”

In 2017 is een vervolg gegeven aan de intensivering van de samenwerking met geldverstrekkers op het gebied van preventief beheer als opmaat naar actief beheer. Er is een visie geformuleerd die is gedeeld en afgestemd met de geldverstrekkers. Op basis van deze visie kan het streven naar actief beheer concreet worden ingevuld. In een aantal werksessies zijn kennis en ervaringen uitgewisseld met de geldverstrekkers. Ook is er gesproken over preventie van betalingsproblemen en over de vraag hoe om te gaan met klanten met betalingsproblemen. Dit moet in 2018 leiden tot verdere concretisering van actief beheer in de vorm van richtlijnen.

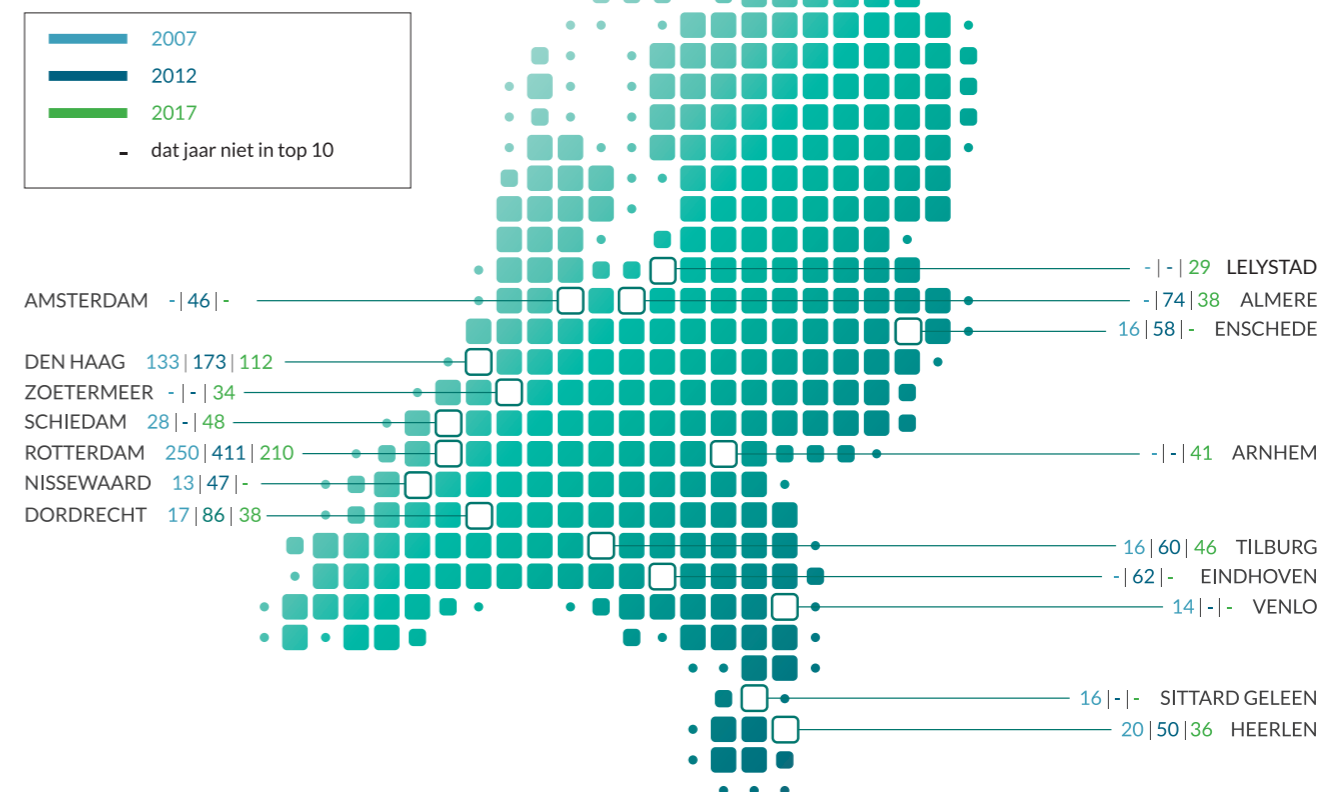
Als gevolg van de stijgende huizenprijzen en de inzet van het WEW en geldverstrekkers op woningbehoud is het aantal verliezen flink afgenomen in 2017. Deze sterke afname is bij elke oorzaak van verlies die het WEW onderscheidt te zien.

OORZAKEN VERLIES IN AANTALLEN PER JAAR



DIT BETREFT ALLEEN DE OORZAKEN VAN DE VERLIEZEN WAARVAN DE VORDERING IS KWIJTGESCHOLDEN

TOP 10 ONTVANGEN VERLIESDECLARATIES PER GEMEENTE



**Regionale verschillen op het gebied van verliesdeclaraties**

Twee gemeenten die in 2016 in de top-10 van verliesdeclaraties stonden, vinden we daar in 2017 niet meer terug: Amsterdam en Eindhoven. Dit hangt samen met de sterke stijging van de huizenprijzen in deze gemeenten. Nieuw in de top-10 zijn Heerlen en Lelystad.

**Hoge payout-ratio illustreert de zekerheid die het WEW geldverstrekkers biedt**

Het WEW investeert zowel in het terugkoppelen van resultaten als in de kwaliteit van de dossiers van geldverstrekkers. Dit heeft in de loop van de jaren geleid tot een hoge payout-ratio, waarmee wordt bedoeld de verhouding tussen het door de NHG geborgd verliesbedrag en het bedrag dat daadwerkelijk wordt uitgekeerd. Dit betekent dat hypotheeklen in Nederland worden verstrekt volgens de verantwoordelijke regels van het WEW. Bovendien hebben geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid dat bij verlies wordt uitgekeerd. In 2017 was de netto payout-ratio 94 procent (2016: 93%).

Voor het bepalen van het door de NHG geborgd verliesbedrag worden de door de geldverstrekkers gedeclareerde bedragen gecor-

rigeerd voor declaraties die niet behoren tot het geborgd verlies. De correcties betreffen primair het door de geldverstrekker buiten beschouwing laten van de annuïtaire afloop van de borgstelling en in de declaratie gemaakte rekenfouten.

In 2015 heeft het WEW de First Time Right-werkwijze geïntroduceerd. Hierbij wordt gestuurd op het aanleveren van complete dossiers door geldverstrekkers, wat zorgt voor een snellere oordeelsvorming over het dossier en minder administratieve druk voor geldverstrekkers en het WEW. Deze werkwijze heeft geresulteerd in een toename van het aantal compleet ontvangen dossiers.

Het WEW richt zich op het continu verbeteren van de dienstverlening aan klanten en ketenpartners. Dit heeft geleid tot meer efficiëntie in de samenwerking met geldverstrekkers ten gunste van de klant.

In 2017 zijn zes bezwaarschriften van geldverstrekkers ontvangen in verband met afgewezen verliesdeclaraties. Hiervan zijn vijf bezwaarschriften afgewezen en is één bezwaarschrift gehonoreerd.

**Vangnet voor woningeigenaren**

Het WEW biedt een vangnet voor klanten die hun hypothecaire



geldlening door een overmachtssituatie niet meer kunnen betalen. Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de klant in aanmerking komt voor kwijtschelding.

Dit vangnet is een belangrijk onderdeel van de NHG en beperkt de financiële risico's van het eigenwoningbezit. Het WEW kan tot kwijtschelding besluiten als de klant als voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de onvermijdelijke verkoop én volledig heeft meegewerkt aan het beperken van het verlies. Kwijtschelding kan plaatsvinden als de geldnemer de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen vanwege relatiebeëindiging, niet-verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

In 2017 heeft het WEW de vordering op 1.251 huishoudens kwijtgescholden. Dit is 58 procent van de huishoudens waarvoor een verliesdeclaratie is ontvangen (2016: 63%).

In 2017 heeft het WEW 274 bezwaarschriften ontvangen in verband met het afwijzen van kwijtschelding. Hiervan zijn 133 bezwaarschriften gegrond verklaard, meestal doordat incomplete dossiers na indiening van het bezwaarschrift zijn gecompleteerd. De overige 141 bezwaarschriften werden ongegrond verklaard.

### **Verloop in 2017 van in het boekjaar daarvoor ingestelde beroepen**

In 2017 is het WEW in drie lopende beroepszaken door de bestuursrechter in het gelijk gesteld. In de enige al vóór het verslagjaar lopende zaak in hoger beroep is het WEW in 2017 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het gelijk gesteld. Het gaat hier om procedures die verband houden met het afwijzen van kwijtschelding van een restschuld ontstaan vóór 1 maart 2015 (zie de toelichting in paragraaf 5.2).

De civiele rechter heeft per 1 maart 2015 als rechtsprekende instantie de plaats van de bestuursrechter overgenomen. In 2017 heeft de civiele rechter voor het eerst uitspraak gedaan in kwijtscheldingszaken. In de vier zaken waarover de civiele rechter in het verslagjaar uitspraak heeft gedaan, is het WEW telkens in het gelijk gesteld.

Het WEW heeft twee schikkingen getroffen, waarvan één schikking tot stand kwam nadat de civiele rechter uitspraak had gedaan. Twee zaken liepen nog bij afsluiting van het boekjaar.

### **Nieuwe beroepen in 2017**

In 2017 heeft één geldnemer beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Het gaat hier om een zaak die onder het bestuursrecht valt. Deze zaak is niet-ontvankelijk verklaard door de rechtbank.

In 2017 hebben drie geldnemers van wie het bezwaarschrift was afgewezen beroep ingesteld bij de civiele rechter. Deze zaken liepen nog bij afsluiting van het boekjaar.

In 2017 hebben twee geldnemers hoger beroep ingesteld. Hiervan valt één zaak onder het bestuursrecht en één zaak onder het civiele recht. Beide zaken liepen nog bij afsluiting van het boekjaar.

### **Verkoopwijze bij aanspraken**

Het WEW stuurt zoveel mogelijk op onderhandse verkoop om de verliezen voor het fonds te beperken. In 2017 was in 79 procent van de gedwongen verkopen sprake van onderhandse verkoop (2016: 81%); In de resterende 21 procent van de gevallen ging het om een executoriale verkoop (2016: 19%). Het aantal executoriale verkopen kwam in 2017 uit op 463 (2016: 676).

### **Fonds blijft gezond door beperking verliezen**

Het WEW voert actief beleid om verliezen te beperken. Op die manier blijft het fonds gezond, waardoor wij ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen kunnen ondersteunen. Dit beleid heeft vooral betrekking op het bewaken van veilingopbrengsten en het invullen van het regresrecht van het WEW.

Het WEW bewaakt op de veiling de opbrengst van woningen met NHG. Dreigt een niet-reële opbrengst, dan kan het WEW besluiten de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid van het WEW bij het veilen van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor de stichting leidt. De stichting is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2017 heeft het WEW negen woningen op de veiling aangekocht (2016: 13).



Daarnaast heeft de stichting achttien op de veiling verworven woningen verkocht (2016: 26). Met deze verkopen heeft het WEW - rekening houdend met bijkomende aankoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten - een positief resultaat geboekt van € 203.182 (2016: € 84.842). Aan het einde van het boekjaar had het WEW nog vijftien woningen in eigendom (2016: 24).

In 2017 is in totaal € 7.020.245 ontvangen in verband met uitoefening van ons regresrecht ten aanzien van tot en met het verslagjaar gehonoreerde verliesdeclaraties (2016: € 6.255.897). De regresinkomsten zijn in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. Bovendien is het WEW een stichting met een maatschappelijk doel en zonder winstoogmerk. Dit betekent in de praktijk dat het WEW de individuele omstandigheden van de klant meeneemt in de afweging wat in redelijkheid teruggevorderd kan worden.

### **Klachten**

In 2017 heeft het WEW zeventien klachten ontvangen (2016: 16). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

### **Beroep op hardheidsclausule biedt toegang tot verantwoorde financiering voor woningeigenaren**

Op basis van de hardheidsclausule kan het WEW besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aankoop van een woning. In 2017 is de hardheidsclausule bij negen aanvragers toegepast (2016: 50). In de voorgaande jaren was het aantal beroepen op de hardheidsclausule significant hoger. Dit heeft te maken met het feit dat het overgrote deel van deze verzoeken betrekking had op het herstructureren van leningdelen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen. De gestage daling van het aantal hardheidsclausules houdt verband met de afname van de problematiek rondom woekerpolissen.

### 1.1.3 Ontwikkeling van het fonds

#### Toenemend garantievermogen solide basis voor toekomst

In 2017 nam het totale garantievermogen van het WEW toe tot € 1.113.520.084 (2016: € 979.736.786). Deze toename is vooral te danken aan het feit dat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2017 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 173,5 miljoen (2016: € 166,7 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 44,1 miljoen (2016: € 97,9 miljoen).

Dit resultaat is hoger dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2017-2022. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot circa € 1.079 miljoen. Tijdens de financiële crisis is het fonds voldoende draagkrachtig gebleken. In 2015 is het

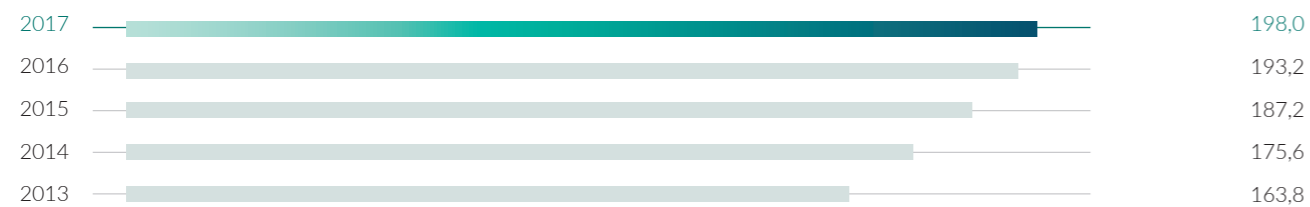
herstel van het garantievermogen ingezet. De gunstige ontwikkeling van het fonds legt een solide basis voor het WEW om ook in de toekomst te kunnen bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

#### Kapitaalratio verbeterd

In 2017 is het totaal gegarandeerd vermogen van leningen met NHG toegenomen tot € 198,0 miljard (2016: € 193,2 miljard). Dit is een toename van € 4,8 miljard ten opzichte van het vorige verslagjaar. De kapitaalratio is in 2017 gestegen naar 0,56% (2016: 0,50%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen NHG exclusief het garantievermogen in- en verkoopwoningen (2017: € 1.104.180.439) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. De afgelopen jaren volgt de kapitaalratio met enige vertraging de ontwikkeling van het garantievermogen, zoals te zien is in onderstaande grafiek.

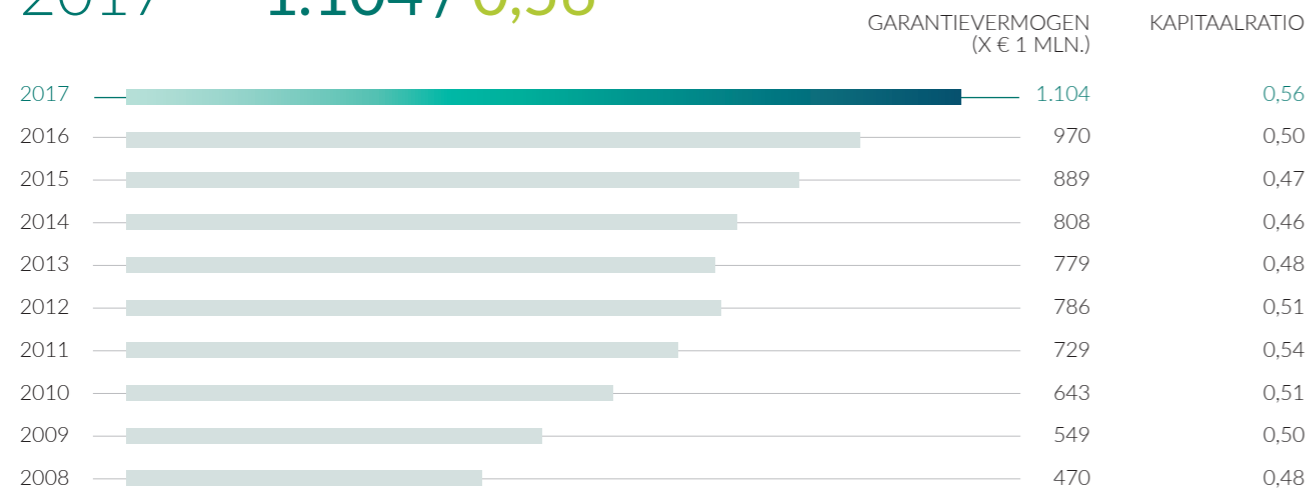
#### GEGARANDEERD VERMOGEN 2013 - 2017 (X € 1 MILJARD)

2017 - 198,0

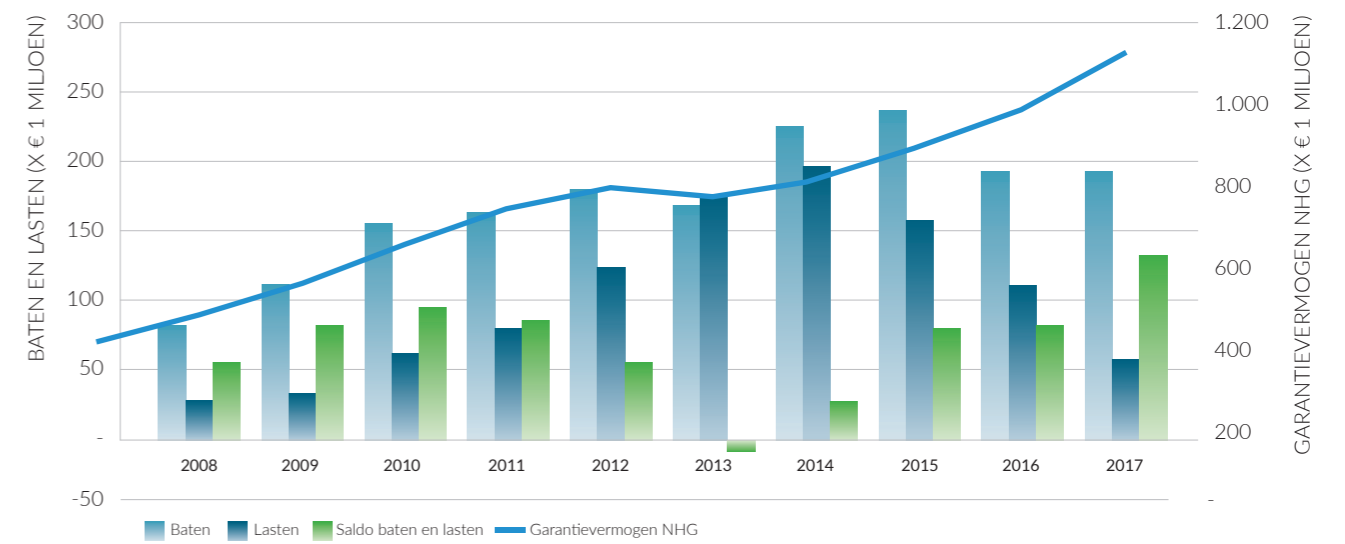


#### GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

2017 - 1.104 / 0,56



#### BATEN EN LASTEN TEN OPZICHTE VAN GARANTIEVERMOGEN NHG 2008-2017



Het gegarandeerd vermogen is overigens geen weergave van het risico dat het WEW en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld met bijkomende kosten na gedwongen verkoop betreft. Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het vermogen gecorrigeerd voor deze factoren en is daarmee de maximale schadelast voor het WEW als alle lopende hypotheekgaranties uitmonden in een gedwongen verkoop. Eind 2017 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 10,3 miljard (2016: € 9,0 miljard). Deze stijging komt door een verfijning van de manier waarop het risicodragend gegarandeerd vermogen wordt berekend. In de nieuwe systematiek wordt rekening gehouden met de regionale prijsindices van het CBS voor bestaande koopwoningen.

#### Beleggingen

Eind 2017 bedroeg de marktwaarde van de beleggingsportefeuille van het WEW € 1.030.876.470 (2016: € 912.843.074). In 2017 realiseerde de stichting een beleggingsresultaat van € 14.863.353 (2016: € 17.771.735). Het beleggingsbeleid van het WEW is vastgelegd in een door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) goedgekeurd beleggingsstatuut. De stichting belegt uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk

bepaald door fluctuaties van de rente op de kapitaalmarkt. De beleggingen van het WEW worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. In 2017 bedroeg het rendement op grond van deze waardering 1,48% (2016: 1,99%). In 2017 bedroeg het rendement op basis van marktwaarde -0,29% (2016: 2,11%). In het risicomodel van Ortec Finance voor vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd in 2017 een rendement op basis van marktwaarde van 0,74% verondersteld.

#### Securitisatie

In 2017 heeft het WEW net als in het jaar daarvoor vijftien letters of comfort verstrekt (2016: 15). Deze hadden betrekking op de securitisatie van 89.537 leningen met NHG (2016: 149.517), waarmee een bedrag was gemoeid van € 16,2 miljard (2016: € 26,0 miljard).

Het WEW heeft sinds de introductie van NHG 135 letters of comfort afgegeven voor 1.254.599 leningen met NHG voor in totaal € 203 miljard. Met een letter of comfort verklaart de stichting dat te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG.

## 1.2 WEW BOUWT VERDER AAN DE TOEKOMST

De financiële crisis heeft geleid tot fundamentele verschuivingen op de woningmarkt. Hoewel de crisis gelukkig achter ons ligt, tekenen de gevolgen voor consumenten en de markt zich steeds duidelijker af. Binnen die context heeft het WEW in 2015 de ambitie voor de komende jaren geformuleerd, waar sindsdien hard aan wordt gewerkt. Het WEW draagt op basis van zijn missie en ambitie bij aan een gezonde woningmarkt door verantwoorde woonfinanciering toegankelijk, betaalbaar en stabiel te maken voor zoveel mogelijk mensen.

Deze ambitie brengt met zich mee dat het WEW zich wil profileren als professionele partner voor de gehele hypotheekketen. In 2017 hebben we aan deze ambitie verder invulling gegeven op basis van de in 2016 geïntroduceerde strategische sporen: verbeteren, vernieuwen en verkennen. Dit heeft geresulteerd in de ambitie om voor specifieke doelgroepen maatwerk te helpen standaardiseren tot nieuwe producten.

### 1.2.1 Maatschappelijke verandering

De woning- en hypotheekmarkt is door veranderingen op het gebied van regelgeving, economie en maatschappij voortdurend in beweging. De complexe dynamiek op deze markt zorgt voor nieuwe maatschappelijke uitdagingen. Bovendien ontstaan nieuwe doelgroepen met specifieke woonwensen die extra aandacht verdienen. De hypotheekmarkt blijkt niet altijd in staat om adequate antwoorden te bieden op de uitdagingen van vandaag. Dankzij de positie tussen markt en overheid kan het WEW deze oplossingen wél ontwik-

kelen. Het WEW concentreert zijn inspanningen in toenemende mate op het wegnemen van knelpunten op de hypotheekmarkt voor specifieke groepen. Hiertoe initieert het WEW nieuwe proposities, verbindt het relevante marktpartijen en omarmt het al bestaande initiatieven. Het ultieme resultaat is bereikt als initiatieven volledig door de markt worden geaccepteerd en zelfstandig worden voortgezet voor hypotheek zonder NHG. Door standaardisatie worden oplossingen uitvoerbaar voor marktpartijen, toetsbaar voor toezichhouders en verantwoord voor consumenten.

Dit resultaat is in het verleden reeds bereikt voor zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) en flexwerkers. Daarnaast hebben we kunnen bijdragen aan oplossingen voor de funderingsproblematiek en hebben we initiatieven gelanceerd om de Nederlandse woningvoorraad te helpen verduurzamen. Kortom, in 2017 hebben we de basis gelegd voor verdere successen in de toekomst!

### Zzp'ers

Ruim 1,15 miljoen Nederlanders verdienen als zzp'er hun hoofdinkomen. Veel van hen hebben behoefte aan financiering voor de aanschaf van een eigen woning, maar ervaren daarbij hoge drempels. De markt realiseert zich steeds nadrukkelijker dat deze maatschappelijke ontwikkeling vraagt om een nieuwe blik op financiering van het eigenwoningbezit voor zzp'ers. In dit veranderproces heeft het WEW in 2017 duidelijk een voortrekkersrol op zich genomen. De eerder ontwikkelde zzp-propositie is in het afgelopen jaar tot wasdom gekomen en in de markt gezet. Dit is terug te zien in de kerncijfers.

### NHG voor zzp'ers: een nieuwe blik op financiering

- Het toetsinkomen wordt door externe experts vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren. Dit mag een combinatie zijn van inkomsten uit dienstbetrekking en zelfstandig ondernemerschap. Inkomsten uit sociale uitkeringen worden buiten beschouwing gelaten. Verder mag de zzp'er maximaal één kalenderjaar geen inkomen hebben gehad. Het gemiddelde wordt ook dan nog steeds over drie jaar berekend.
- Is er in het laatste jaar minder verdiend dan het gemiddelde inkomen? Dan geldt het laatste jaar.
- Tot slot wordt gekeken naar het lopende boekjaar. Het actuele inkomen moet minstens in lijn zijn met het gemiddelde.
- Zo wordt in een vroeg stadium duidelijk of op basis van het ondernemersinkomen een hypotheek met NHG mogelijk is.

## Kerncijfers NHG voor zzp'ers

In 2017 zijn er in totaal 1.042 inkomensverklaringen voor zzp'ers afgegeven. Dit heeft geleid tot 318 daadwerkelijk verstrekte hypotheekgaranties. Deze eerste cijfers stellen het WEW in staat de voortgang te analyseren. Op basis daarvan kunnen we gericht werken aan het aanscherpen van de propositie.

- 1.042 inkomensverklaringen afgegeven
- 318 hypotheekgaranties verstrekt
- Gemiddelde hoogte van de garantie: € 192.165
- Gemiddelde Loan-to-Income: 3,9
- Gemiddelde Loan-to-Value: 93,2

### Verstrekte zzp-garanties verdeeld over Nederland

Het aantal verstrekte garanties is redelijk gelijkmatig verdeeld over Nederland. Ook in de Randstad blijkt - ondanks de gemiddeld hogere kostprijs van een woning - de zzp-propositie relevant.

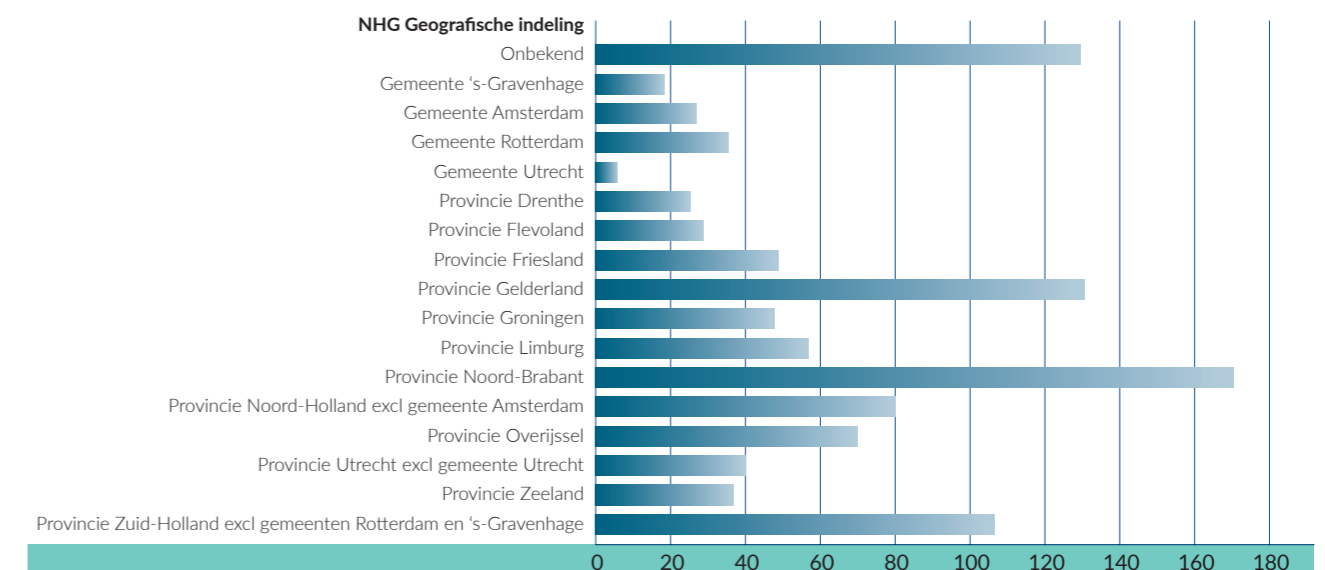
VERSTREKTE ZZP GARANTIES IN 2017



### Geografische verdeling toetsinkomenrapporten zzp'ers

In onderstaande grafiek worden de provincies en de vier grote gemeenten weergegeven. Het WEW volgt hiermee de lijn van het Kadaster. Op die manier kunnen we in de toekomst per regio het marktaandeel van zzp'ers afzetten tegen bijvoorbeeld de regionale ontwikkeling van de huizenprijzen.

GEOGRAFISCHE VERDELING ZZP TOETSINKOMENRAPPORT

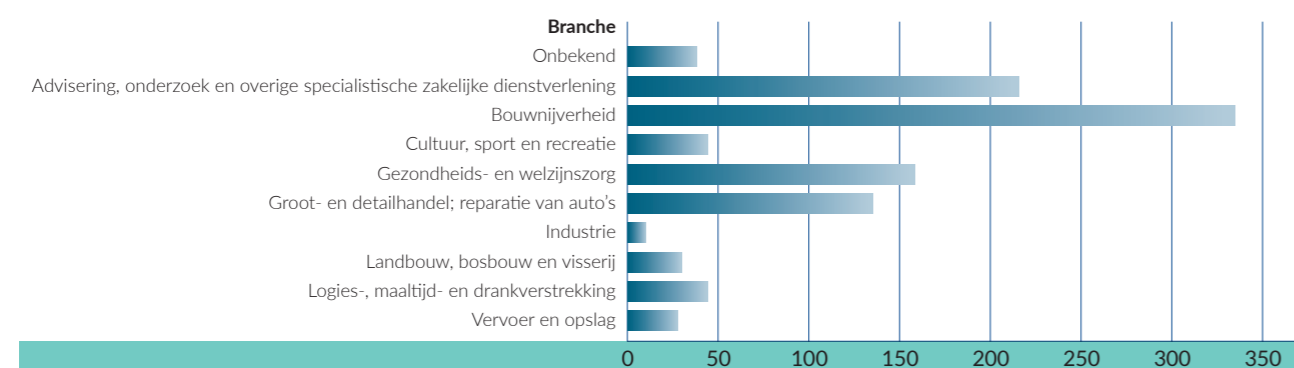




## Afgegeven inkomensverklaringen voor zzp'ers per branche

We spreken steeds over dé zzp'er, maar in praktijk betreft deze groep natuurlijk de meest uiteenlopende professionals. Zo beschikken professionals uit de zakelijke dienstverlening over een totaal ander profiel dan zzp'ers in de bouwrijverheid. Bovendien kunnen er verschillende motieven aan het ondernemerschap ten grondslag liggen. Onderstaande grafiek illustreert dat professionals uit verschillende branches tegen dezelfde drempels aanlopen bij het financieren van een eigen woning.

### BRANCHE VERDELING ZZP-INKOMENSVERKLARINGEN 2017



## Perspectiefverklaring

In december 2013 introduceerden enkele marktpartijen de Perspectiefverklaring. Uitgangspunt daarbij is dat voor het verkrijgen van een hypotheek gekeken wordt naar inkomenszekerheid in plaats van baanzekerheid.

Het toetsen op toekomstige arbeidsmarktkansen en verdienvermogen sluit goed aan bij de toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt. Deze vorm van toetsen maakt het ook voor uitzend-

krachten en flexwerkers mogelijk om een eigen huis te kopen. In 2017 heeft het WEW zich daarom ingezet voor de totstandkoming van de Stichting Perspectiefverklaring, het aansturen van opschaling en de validatie van de techniek.

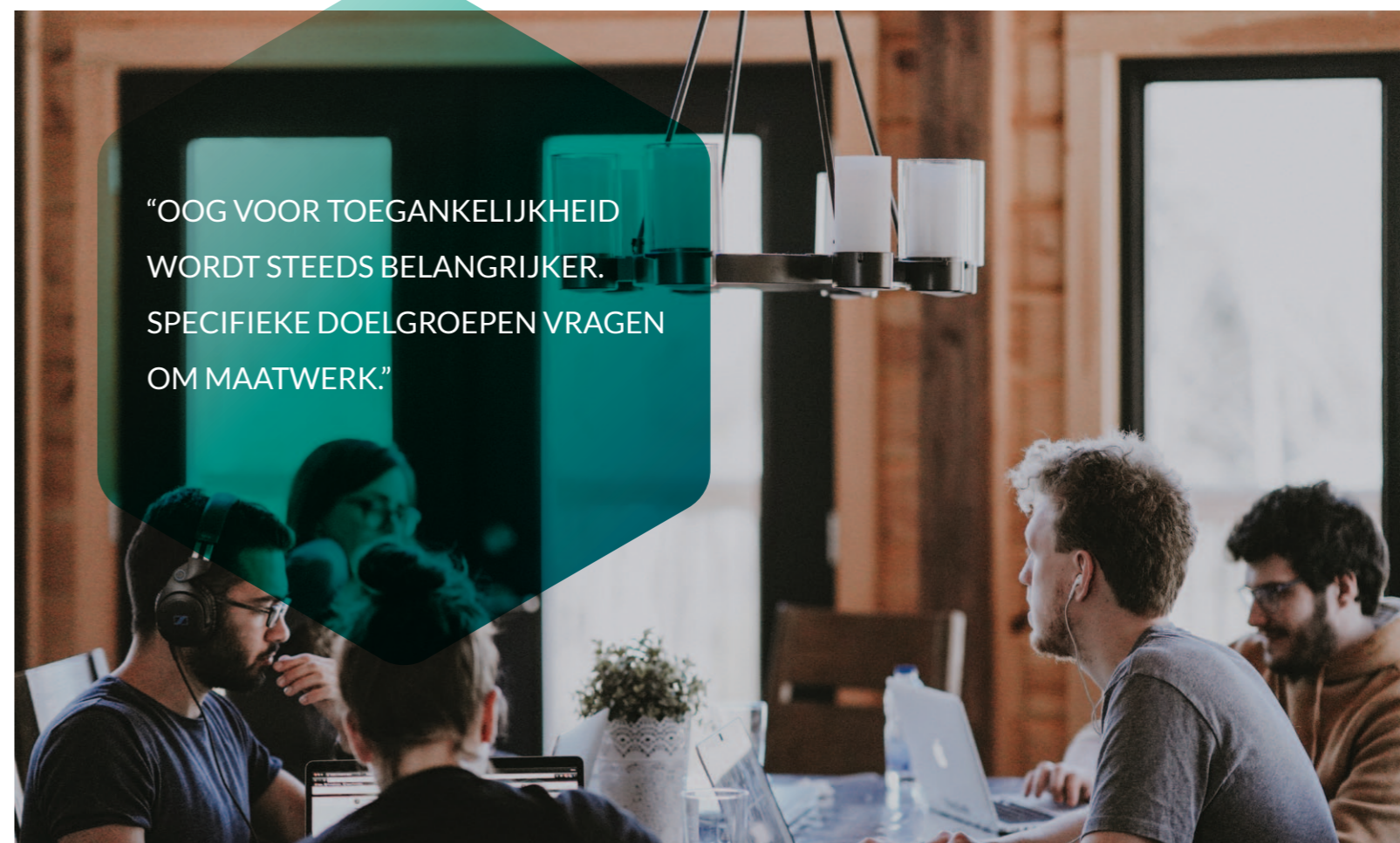
De Stichting Perspectiefverklaring is opgericht op 21 juni 2017 en is een samenwerkingsverband van hypotheekverstrekkers, uitzendbureaus, consumentenorganisaties en het WEW. Het belangrijkste doel van de stichting is het waarborgen van de kwaliteit van verstrekte perspectiefverklaringen.

Op dit moment zijn zeventien ondernemingen gecertificeerd om een Perspectiefverklaring af te geven. Hiermee is de Perspectiefverklaring uitgegroeid tot dé marktstandaard voor het aanvragen van een hypotheek voor uitzendkrachten en flexwerkers.

Met deze oplossingen is verantwoord eigenwoningbezit in 2017 voor uitzendkrachten mogelijk gemaakt. In 133 gevallen ging het om een hypotheek met NHG.

### Hoe werkt de Perspectiefverklaring?

De Perspectiefverklaring kijkt naar de toekomstige mogelijkheden van de uitzendkracht of flexwerker om een inkomen te verdienen. De verklaring is gebaseerd op een (data)analyse van de arbeidsmarktpositie van de aanvrager. Daarnaast hechten geldverstrekkers belang aan het oordeel van uitzendbureaus over de (toekomstige) inzetbaarheid van de uitzendkracht of flexwerker op basis van cv, werkervaring, referenties, eerdere beoordelingen en persoonlijke gesprekken. Uitzendkrachten moeten minimaal een jaar via hetzelfde uitzendbureau aan het werk zijn om in aanmerking te komen voor een Perspectiefverklaring.



## Funderingsfonds

Bij ruim 400.000 woningen in Nederland bestaat het risico dat de woningeigenaar wordt geconfronteerd met een funderingsprobleem. Het WEW zet zich al enige jaren in voor de aanpak van financieringsproblemen rondom funderingsherstel, om zo de kwaliteit van woningen en de leefomgeving te verbeteren.

In 2017 is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht. Het WEW heeft hierbij een leidende rol gespeeld, evenals bij het aanpassen van de relevante regelgeving. Het fonds verstrekt leningen aan woningeigenaren voor de financiering van urgent funderingsherstel. Bij woningen waar al sprake is van een hypotheek met NHG wordt ook de Funderingslening met NHG geborgd.

## Duurzaamheid en energiebesparing

Naast het vergroten van de toegankelijkheid van de hypotheekmarkt voor kwetsbare doelgroepen heeft het WEW in 2017 ook bijgedragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Het doorvoeren van energiebesparende maatregelen is nodig voor de verduurzaming van de koopwoningvoorraad, maar de voordelen komen vaak slechts deels ten goede aan de woningeigenaar. Investerings in energiebesparende maatregelen blijven daardoor achter. Om die reden is de maximale hypotheek bij aankoop van een woning in 2016 verhoogd tot 106% van de woningwaarde, op voorwaarde dat energiebesparende maatregelen worden doorgevoerd. Nadat aanvankelijk het gebruik van deze mogelijkheid terugliep, heeft het WEW het Energie Bespaar Budget geïntroduceerd. Dit heeft het eenvoudiger gemaakt om energiebesparende voorzieningen te financieren via een hypotheek met NHG. Op die manier wordt de gewenste verduurzaming van de woningvoorraad gestimuleerd.

Sinds juli 2017 hoeven huizenkopers en woningeigenaren voor de hypotheekaanvraag alleen nog maar een kostenspecificatie van de energiebesparende voorzieningen aan te leveren. Zij kunnen dan beschikken over een extra budget van vijf procent van de woningwaarde voor energiebesparende voorzieningen.

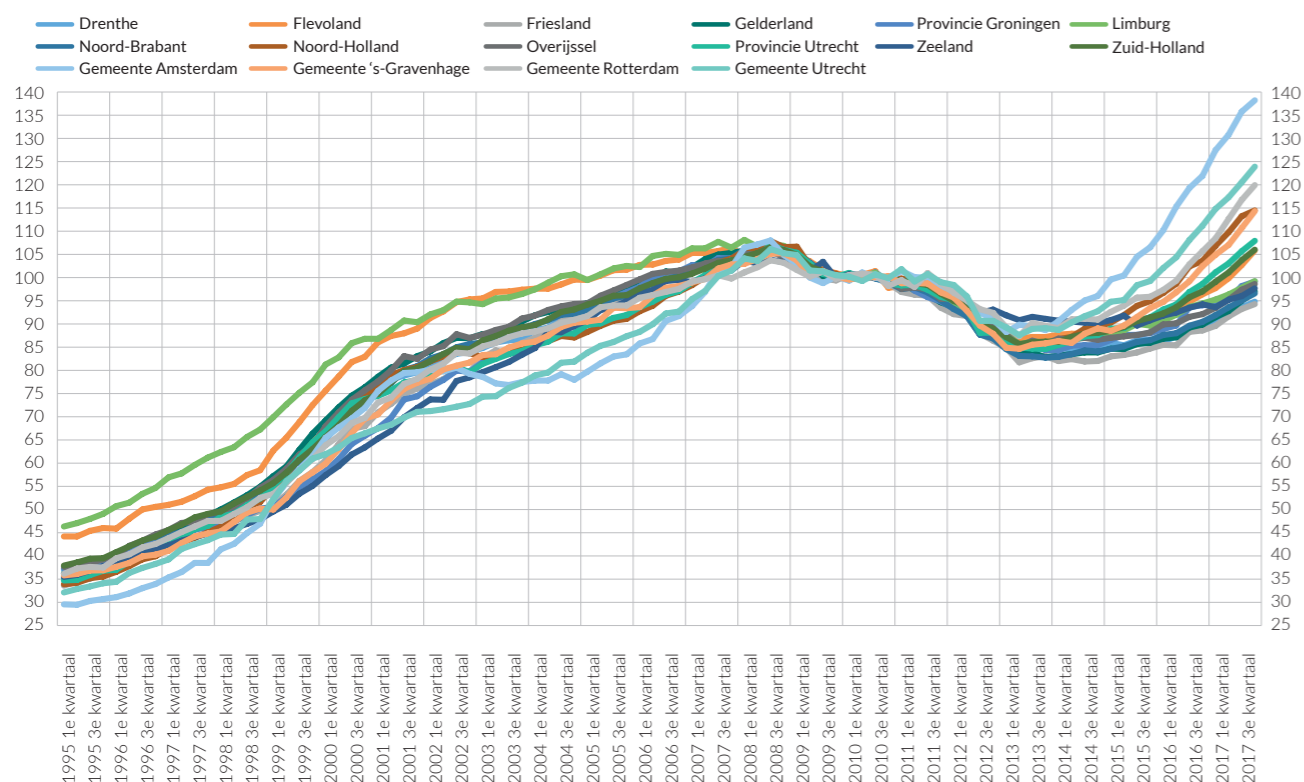
Hiermee maakt het WEW de financiering van energiebesparende maatregelen toegankelijker voor circa 4,4 miljoen huishoudens met een eigen woning, waarvan 1,3 miljoen met NHG. In 2017 is 2.560 keer een hypotheek met NHG voor energiebesparende voorzieningen (EBV) verstrekt.

### 1.2.2. Woningmarktontwikkelingen geven extra impuls om ambities WEW te realiseren

**Woningmarkt stoomt door: 'regionale segregatie' is het gevolg**

In 2017 was er sprake van een sterke stijging van de woningprijzen, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

PRIJSINDEX BESTAANDE KOOPWONINGEN (2010=100)



De stijging van de huizenprijzen leidde niet alleen tot verhoging van de NHG-kostengrens per 1 januari 2018, maar ook tot groeiende verschillen tussen regio's en stadscentra. In regio's waar de prijzen sterk zijn gestegen, komt vooral voor starters de toegang tot verantwoorde woonfinanciering in het gedrang. Uit bezorgdheid over deze doelgroep heeft het WEW zich hard gemaakt voor de mogelijkheid om vanaf 2018 - als de maximale LTV wordt teruggebracht naar 100

procent - de NHG-premie mee te kunnen financieren. Op verzoek van de Tweede Kamer doet het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek naar het meefinancieren van de NHG-premie. Dit onderzoek loopt momenteel nog.

### Dalende LTV brengt starters in de problemen

Juist de verlaging van de Loan-to-Value (LTV) leidt tot verminderde toegang tot verantwoorde financiering van de eigen woning. Opnieuw zijn hiervan vooral starters de dupe. De LTV is in de afgelopen jaren stapsgewijs teruggebracht van 108 procent naar 100 procent.

Onderzoek van het Centraal Plan Bureau (CPB) laat zien dat veel

starters en huurdoorstromers de aankoop van een woning uitstellen omdat zij over onvoldoende eigen middelen beschikken om de aanvullende kosten te financieren. Van de starters die nog wel een woning aankopen, financiert de grootste groep dat met de maximaal toegestane LTV.

De verlaging van de LTV is bedoeld om hypotheekveiligheid te maken. Toch zien we ook negatieve effecten. Sommige huishoudens kunnen

de aankoop van een woning deels financieren met leningen of schenkingen van familie of vrienden. Wie niet over extra financiële middelen beschikt, is gedwongen om woningaankoop uit te stellen of de woning deels te financieren met consumptieve kredieten. De verlaging van de LTV leidt er daardoor toe dat huishoudens vaker kiezen voor financieringsvormen zonder NHG, die in de regel minder verantwoord zijn.

### 1.2.3 Organisatie in 2017

Midden in het dynamische speelveld van de woningmarkt houdt het WEW een duidelijk doel voor ogen: structureel bijdragen aan een gezonde woningmarkt, waarin het voor zo veel mogelijk mensen mogelijk is op verantwoorde wijze een eigen woning te verkrijgen, verbeteren en behouden. Het WEW zet daarbij klanten en geldverstrekkers centraal en anticipeert op ontwikkelingen op de markt en in de maatschappij. Met nieuw beleid, nieuwe producten en andere werkwijzen. Altijd in samenwerking met onze ketenpartners en andere stakeholders. En altijd met de klant als uitgangspunt.

Ook in 2017 heeft het WEW, en dan met name ons Service Centre, daaraan een belangrijke bijdrage geleverd. Door meer dan 40 duizend telefonische contacten, 10 duizend chats en 3 duizend mails te beantwoorden helpt het WEW geldverstrekkers en klanten met het beantwoorden van hun vragen.

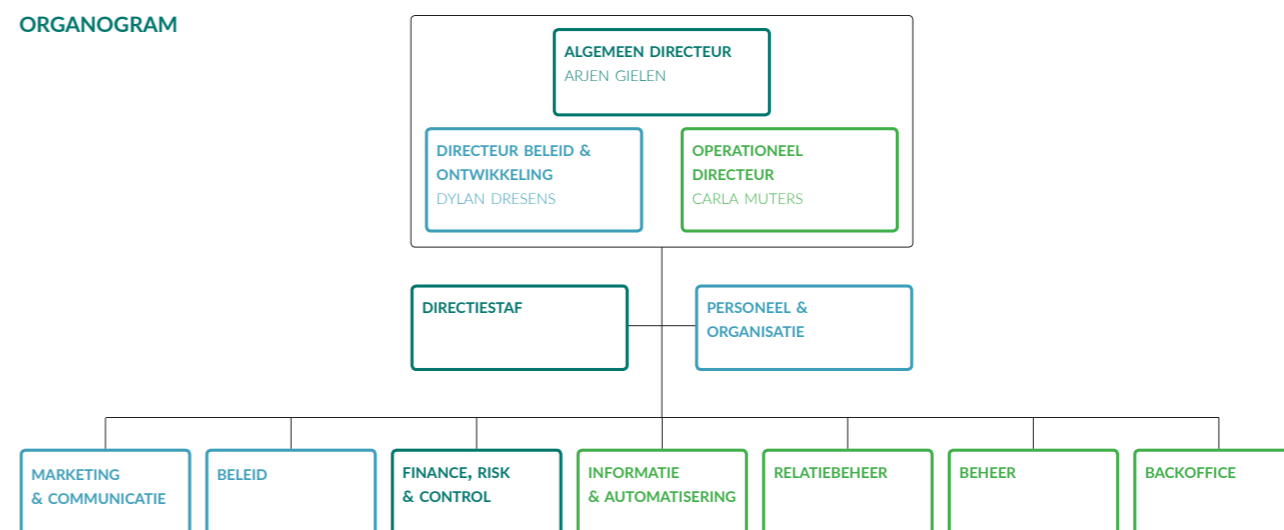
### SERVICE CENTRE



Het WEW heeft in 2017 vanuit de drie strategische sporen - verkennen, verbeteren en vernieuwen - ambitieuze doelen gesteld. Door intensieve samenwerking heeft het WEW nieuwe beleidsontwikkelingen snel ingebed in de uitvoeringsorganisatie.

Het WEW vindt het belangrijk dat medewerkers doorgroeien en hierin zelf de regie pakken. We streven naar een lerende organisatie met aandacht voor ontwikkeling en initiatief van medewerkers. Om die reden is in 2017 nog meer geïnvesteerd in de ontwikkeling van medewerkers. Door continue aandacht voor ontwikkeling en verbetering van de klantprincipes, blijft het WEW werken aan excellente dienstverlening aan klanten, ketenpartners en collega's.

### ORGANOGRAM







### **Personeel vervult een sleutelrol in de vernieuwingsambities van het WEW**

De medewerkers van het WEW worden betrokken bij de veranderingen die zijn ingezet. Juist in deze periode is medewerkerstevredenheid voor het WEW van groot belang. Het WEW moet een leuke, inspirerende en leerzame plek zijn om te werken. Uit het jaarlijkse medewerkersbelevingsonderzoek blijkt dat medewerkers graag bij de stichting werken. De overall tevredenheid van medewerkers is 7,4 op een schaal van tien (2016: 7,3). Met het oog op de veranderingen die de organisatie doormaakt, zijn wij zeer tevreden met dit resultaat. Onze vernieuwingsambities vragen om een passende en adaptieve leeromgeving, gericht op continue ontwikkeling.

Medewerkers en management hebben op dit punt het afgelopen jaar intensief samengewerkt, waardoor het opleidingsbudget volledig is benut. In het verlengde daarvan zijn we in 2017 begonnen met agile werken. Dit heeft geresulteerd in de lancering van nieuwe producten en verbetering van de Voorwaarden & Normen. Op basis van deze successen is besloten in 2018 het agile werken uit te breiden en multidisciplinair te maken.

De personele organisatie bestond op 31 december 2017 uit 73 medewerkers (2016: 71). Het WEW werkt met vaste medewerkers en een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten. In 2017 zijn elf nieuwe medewerkers in dienst getreden (2016: 15); zes medewerkers verlieten de organisatie (2016: 11). De gemiddelde leeftijd was

44,5 jaar (2016: 42,8); het gemiddeld aantal dienstjaren 6,2 (2016: 5,3). In 2017 steeg het ziekteverzuim naar 4,9 procent (2016: 3,3%). De stijging van het verzuim komt vooral door het niet-beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien het WEW een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Gecorrigeerd voor langdurig verzuim was het verzuim 2,0% (2016: 2,1%). In 2017 waren de opleidingskosten voor medewerkers € 262.086 (2016: € 137.494). Dit is 6,5% van de totale loonsom (2016: 3,6%).

### **We zijn gericht op samenwerking en tonen eigenaarschap**

Om de ambities van het WEW te realiseren is het belangrijk dat we snel reageren en anticiperen op ontwikkelingen. We moeten in staat zijn snel nieuwe producten of aanpassingen op bestaande producten op de markt te brengen. Dit vraagt om optimaal samenwerken, elkaars kwaliteiten kennen en benutten en zien wanneer expertise ontwikkeld of binnengehaald moeten worden. Daarbij is het van belang dat medewerkers zich verantwoordelijk voelen voor het resultaat. In 2017 zijn wij aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een excellente feedbackcultuur omdat wij menen dat daarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het stimuleren van 'eigenaarschap' binnen de organisatie. In het tweede kwartaal van 2017 is bovendien het functiehuis van het WEW geactualiseerd waarmee dat beter aansluit bij onze kerncompetenties en ambities.

### **Versterking van onze dienstverlening om ambities te sturen**

In 2017 hebben we onder andere gewerkt aan vernieuwing van de ICT-omgeving en verbetering van het samenwerkingsmodel met ketenpartners. Deze inspanningen vielen samen met een afname van het aantal dossiers, zowel in beheersituaties als in verliesdeclaraties. Oorzaken daarvan waren de gunstige economische ontwikkeling en de meer proactieve houding van geldverstrekkers. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de operationele afdelingen. Om de excellente dienstverlening die ons voorstaat te kunnen blijven bieden, is de inrichting van de organisatie in februari 2018 aangepast. Hierdoor zijn arbeidsplaatsen verloren gegaan; werkzaamheden komen te vervallen en er zijn verschuivingen in de gewenste competenties en kennis van onze medewerkers. Bij (her)plaatsing van medewerkers streven we naar duurzame inzetbaarheid, waarbij

de juiste persoon op de juiste plek terecht komt. Als herplaatsing binnen de organisatie niet tot de mogelijkheden behoort, worden de sociale en financiële gevolgen vanuit het oogpunt van onze zorgplicht voor medewerkers ondervangen in een Sociaal Kader.

### **Vernieuwing van onze ICT omgeving is gerealiseerd**

In 2016 is het WEW begonnen met het vernieuwen van het applicatielandschap. In 2017 is dit succesvol afgerond en zijn de primaire systemen van het WEW vervangen door één makkelijk onderhoudbaar nieuw systeem. Hiermee is een belangrijke voorwaarde gerealiseerd om de strategische ambities op het gebied van productinnovaties en - vernieuwingen sneller te kunnen doorvoeren en de slagkracht te vergroten. Tegelijkertijd stelt de nieuwe ICT omgeving het WEW in staat om beter aan de snel ontwikkelende wensen van ketenpartners rondom digitalisering en automatisering van de hypotheekketen te kunnen voldoen. Tenslotte is hiermee bijgedragen aan een betere invulling van risicomanagement door het uitbreiden en standaardiseren van datastromen tussen ketenpartners en het WEW.

### **Constructieve bijdrage van de ondernemingsraad**

De ondernemingsraad (OR) heeft in 2017 constructief meegewerkt aan de uitwerking van de nieuwe WEW- Arbeidsvoorwaardenregeling. De OR heeft positief geadviseerd over het voornemen dat het WEW zelf risicodragend wordt in het kader van de Ziektewet per 1 juli 2017. Daarnaast is in het najaar de dialoog met de OR in gang gezet over de beoogde veranderingen binnen de organisatie en de gevolgen voor de operationele afdelingen. De directie dankt de ondernemingsraad voor de constructieve bijdrage aan de besluitvorming over het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

### **We blijven een compacte organisatie**

We willen dat het WEW de compacte organisatie blijft die het al jaren is. Met circa zeventig medewerkers zorgt het WEW voor vlekkeloze uitvoering van de NHG en een excellente dienstverlening. In 2017 bedroeg het saldo uit exploitatie € 13.548.314 (2016: € 10.488.504). Dit betekende een overschrijding van de begroting (€ 12.530.000), die echter volledig is toe te schrijven aan niet-gebudgetteerde kosten voor de herinrichting van de afdelingen Beheer, Backoffice en Relatiebeheer naar één nieuwe afdeling Operations.



## 1.2.4 Risicobeheer

Risicobeheer is voor het WEW van essentieel belang en raakt de kern van haar activiteiten. Het draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor klanten en draagt eraan bij dat het WEW een betrouwbare partner is en blijft in de hypotheekketen. Ook voor de overheid, als borgsteller van het WEW, is gedegen risicobeheer van groot belang. De NHG is voor de overheid namelijk een belangrijk instrument voor het stimuleren en behouden van een gezonde woning- en hypotheekmarkt. Het financiële risicobeheer is daarom vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling. Voor de belangrijkste financiële risico's voor het WEW wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het ISAE 3402 assurance rapport.

### Risicobereidheid

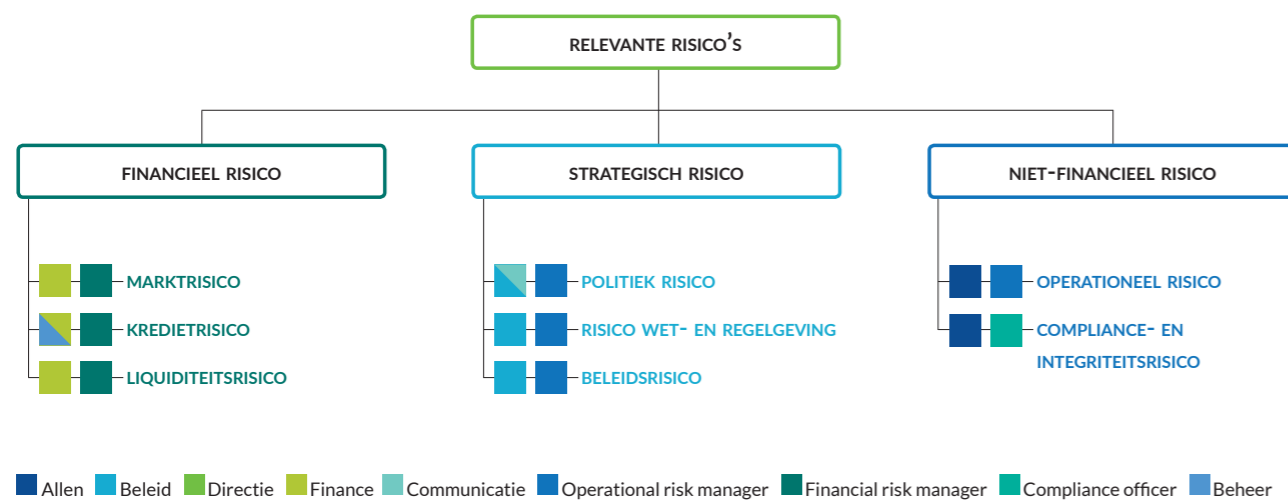
Het WEW heeft in 2017 gewerkt aan verdere verbetering van het risicoraamwerk en van de governance rondom het risicobeheer. Ten eerste heeft het WEW op basis van een uitgebreide risico-inventarisatie een raamwerk met risicocategorieën vastgesteld, die onder-

verdeeld zijn in de hoofdcategorieën financieel risico, strategisch risico en niet-financieel risico.

Aan de hand van dit raamwerk monitort het WEW op frequente basis het risicoprofiel van de organisatie door periodiek via een integrale risicorapportage te rapporteren over de actuele stand van zaken.

Ten tweede heeft het WEW stappen gezet in het verankeren van de governance rondom risicobeheer. Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eigenaren – risk owners – toegewezen, die verantwoordelijk zijn voor het beheersen van de betreffende risico's. Er is een risicobeheercyclus ingericht waarmee op structurele wijze risico's in kaart worden gebracht en beheersmaatregelen worden benoemd. Ook heeft het WEW in 2017 een Risk Committee ingesteld waarin de belangrijkste ontwikkelingen ten aanzien van risicobeheer periodiek worden besproken. Aan het Risk Committee nemen de voltallige directie, (risicobeheer) functionarissen van de afdeling Finance Risk & Control en de Compliance Officer deel. Hiermee is geborgd dat risicobeheer regelmatig op de directie-agenda staat.

### RISICORAAMWERK



Het WEW werkt in 2018 het risicoraamwerk verder uit, waarbij de risicohouding ten aanzien van de geïnventariseerde risico's meer in detail wordt beschreven. Daarnaast wordt het in 2016 met het Rijk vastgestelde solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid geëvalueerd waarbij de definities en normen voor de solvabiliteits- en liquiditeitsmaatstaven opnieuw tegen het licht worden gehouden.

De uitgangspunten voor de risicobereidheid zijn:

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

### Verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's

Een belangrijke indicator om op te sturen is het risico op een negatief garantievermogen. In 2017 schatte Ortec Finance op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen wordt aangesproken op 0,5% in 2022. Zie hiervoor verder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

### Geen aanspraak verwacht op achtervang

In de Liquiditeitsprognose 2017-2022 staat dat in genoemde periode naar verwachting geen beroep zal worden gedaan op de achtervangovereenkomst. Het fondsvermogen van de stichting neemt de komende jaren naar verwachting geleidelijk toe tot circa € 1,6 miljard ultimo 2022.

Het fondsvermogen is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die zin toont het WEW net als voorgaande jaren zijn meerwaarde voor de meer dan 100.000 gezinnen die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun woning, voor ruim 1.200 gezinnen waarvan de restschuld is kwijtgescholden, voor ruim 65 gezinnen waarvoor in samenwerking met geldverstrekkers woningbehoud is gerealiseerd en voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt. Hiermee blijft het WEW maatschappelijk relevante oplossingen bieden die bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

Uitgaande van stabiel overheidsbeleid verwacht het WEW op basis van actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt dat toekomstige verliezen kunnen worden opgevangen en dat de achtervang van de overheid niet aangesproken hoeft te worden.

### Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel voor het afdekken van de financiële risico's van zowel het WEW als de overheid. Het besluit van de algemeen directeur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vervolgens door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuarieel bureau dat door de Raad van Commissarissen wordt aangewezen. Sinds 2005 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel.

Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van het WEW betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt Ortec Finance gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikke-

ling en werkloosheidscijfers.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van externe bronnen, zoals het Centraal Planbureau (CPB), en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. Zie voor de macrocijfers die Ortec Finance heeft gebruikt voor het actuair onderzoek van juni 2017 paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

Aan de hand van het scenario-analysemodel worden vervolgens te verwachten verliezen per jaar berekend op basis van de bestaande garanties en te verwachten garanties voor de komende tien jaar. Daarnaast worden de risicodekkende premie voor het komende jaar berekend evenals de financiële risico's voor de achtervang in de komende jaren. Risico wordt in dit verband uitgedrukt als de kans dat het garantievermogen niet toereikend is en de achtervang moet worden aangesproken. Het gevolg daarvan zou zijn dat de rijksoverheid en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting moeten verstrekken. Naast het reguliere actuair onderzoek stelt Ortec Finance stressscenario's op om te bepalen in welke scenario's wel en niet een beroep op de achtervang moet worden gedaan.

### **De borgtochtprovisie**

In 2017 is de borgtochtprovisie voor de consument stabiel gehouden op 1,00%. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,15 procent voor de rijksoverheid was de beschikbare premie voor het WEW 0,85 procent. Met de gelijkblijvende premie leverde de stichting een bijdrage aan de stabiliteit op de woningmarkt en het toegankelijk houden van het belangrijke garantieproduct NHG.

Het actuair onderzoek van Ortec Finance vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar en het vaststellen van de borgtochtprovisie voor het komende jaar. De borgtochtprovisie is de som van:

- de risicodekkende premie;
- een opslag in verband met de exploitatiekosten van het WEW;
- de risicovergoeding voor de rijksoverheid;
- een risico-opslag ter voorkoming van verwatering van het garantievermogen in de tijd.

### **Beleggingsbeleid**

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van het WEW vastgelegd in een door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) goedgekeurd beleggingsstatuut. Daarnaast gelden de door de directie vastgestelde beleggingsafspraken met ABN AMRO Bank, ING Bank en Rabobank. De beleggingsportefeuille is gelijk verdeeld over deze banken. Er is sprake van een adviesrelatie waarbij wordt belegd na voorafgaande goedkeuring door de stichting.

In het beleggingsstatuut is vastgelegd dat het WEW voor minimaal 50 procent belegt in staatsobligaties met een rating van Aaa of AAA en voor het overige in vastrentende waarden van instellingen met een rating van minimaal Aa of AA (vastgesteld door Moody's, respectievelijk Standard & Poor's) binnen de eurozone. Het aandeel staatsobligaties met een AAA-rating is in juni 2016 gedaald tot minder dan 50 procent door een downgrade van Finland en Oostenrijk door Moody's. De rating bij S&P was voor beide landen al eerder verlaagd. Om verliesnemingen te voorkomen en het concentratierisico niet te verhogen, heeft het WEW besloten geen actie te ondernemen om het aandeel AAA-obligaties weer op 50 procent te krijgen. De Raad van Commissarissen wordt bij dergelijke keuzes altijd schriftelijk geïnformeerd.

Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

### **Beperking (oneigenlijke) verliezen**

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

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken is het bestrijden van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak wordt intensief samengewerkt met de geld-

verstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Daarnaast heeft het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag een hoge prioriteit. In dit verband zijn de controles bij dreigende of gerealiseerde verliezen door relatiebeëindiging gecontinueerd.

### **In control statement**

Het WEW heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer. Hieronder wordt verstaan het systematisch en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Voor de geïdentificeerde risico's zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd om deze te mitigeren.

Het toezicht op het risicobeheer vindt plaats door de Raad van Commissarissen. Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen over dit onderwerp, heeft de Raad van Commissarissen sinds 2008 een Auditcommissie.

Het WEW neemt bij het risicobeheer het COSO/ERM-model (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad. Het COSO-model is een wereldwijde standaard als het gaat om het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. De nadruk ligt op de vraag of de beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen van de stichting toereikend en efficiënt zijn.

De beheersmaatregelen van de stichting zijn gericht op het waarborgen van de richtlijnen van de directie bij de uitvoering van de verschillende operationele en strategische processen. Deze richtlijnen betreffen beleid, uitvoeringsbeleid en maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld. Het WEW toetst systematisch en periodiek opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen. Tevens wordt de actualiteit bewaakt.

Jaarlijks publiceert de stichting het ISAE 3402 assurance rapport. Mede in dit kader wordt de werking van de beheersmaatregelen getoetst door de externe accountant. In het assurance rapport wordt ingegaan op de inrichting van processen en de beoogde beheerdoelstellingen. Bovendien worden de beheersmaatregelen

### **In Control Statement**

De algemeen directeur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen binnen de stichting. De risicobeheersings- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving.

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2017 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance Risk & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Zoetermeer, 23 april 2018

A.M. Gielen, algemeen directeur





voor een verantwoorde besturing en beheersing van bedrijfsprocessen besproken. Hiermee geeft het WEW inzicht aan stakeholders in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

### 1.2.5 25 Jaar Waarborgfonds Eigen Woningen!

Het komende jaar wordt voor het WEW heel bijzonder. Op 10 november 2018 vieren wij ons 25-jarig jubileum. Het zal een moment worden waarop we met elkaar stilstaan bij de huidige ontwikkelingen rondom woonfinanciering en de rol van NHG en het WEW in de komende jaren. Het jaar is ook bijzonder omdat een aantal programma's die we in 2015 hebben gelanceerd, zal worden opgeleverd. Hierdoor kan het WEW - samen met onze stakeholders - werken aan steeds betere dienstverlening, productontwikkeling én beleidsontwikkeling.

In onze visie is het verbeteren van de toegang tot woonfinanciering altijd relevant, maar vraagt dat afhankelijk van de actualiteit steeds

een andere invulling. Dit betekent voor 2018 dat we weer nieuwe uitdagingen zien. We leven steeds langer in goede gezondheid en willen tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen. Veel inwoners van landelijke regio's verruilen de regio voor de stad, waardoor grote regionale verschillen ontstaan in aanbod en prijs van koopwoningen.

De zekerheid van een baan maakt in toenemende mate plaats voor zelfstandigheid of flexibele vormen van arbeid. Voor het betalen van zorg en pensioen is steeds meer eigen vermogen nodig. Bovendien krijgen we steeds meer oog voor duurzaamheid en neemt de belangstelling voor isolatie en zonnepanelen toe.

Deze tijd vraagt daarom om meer variatie en maatwerk als het gaat om woonfinanciering. Ontwikkelingen op het gebied van datatechnologie en digitalisering maken het ook mogelijk om maatwerk te bieden en tegelijkertijd producten te standaardiseren en grootschalig aan te bieden. Maar dat gaat uiteraard niet vanzelf.

### Het WEW is klaar voor de toekomst

In 2020 moet onze impact merkbaar en meetbaar zijn. In 2018 realiseren wij daarvoor de voorwaarden door ons te concentreren op de volgende vijf speerpunten.

#### 1. Beleidsontwikkeling: wij jagen ontwikkelingen aan

Wij moeten precies weten tegen welke drempels een consument op de woning- en hypotheekmarkt aanloopt. Alleen dan kunnen wij maatwerk standaardiseren, normen stellen en samen met markt en overheid tot oplossingen komen. Bij het ontwikkelen van beleid willen wij een nog actievere rol spelen als aanjager en kennisbron. Wij bouwen en onderhouden relaties met relevante partijen op basis van een scherpe visie, gedegen analyses en creatieve, goed onderbouwde en uitvoerbare voorstellen. Daartoe gaan wij verder met het ontwikkelen van kennis en data, laten wij onderzoek doen naar ontwikkelingen op de woning- en hypotheekmarkt, evenals op het gebied van politiek, samenleving en nationale en Europese wet- en regelgeving én zoeken wij dialoog en samenwerking met strategische partners in markt en overheid.

#### 2. Productontwikkeling: wij innoveren samen met de markt

In 2018 gaan we verder met het ontwikkelen van innovaties gericht op impactvolle oplossingen voor specifieke doelgroepen, het ondersteunen van maatschappelijke prioriteiten en het aanpakken van knelpunten in de woning- en hypotheekmarkt. Innovaties die in 2017 succesvol zijn gelanceerd - zoals voor zzp'ers, flexwerkers en energiebesparende voorzieningen (EBV) willen wij in het komende verslagjaar met meer impact in de markt zetten. Daarbij richten we ons op het breder bekend maken van deze oplossingen en intensivering van de samenwerking met relevante partners, zoals adviesketens. Daarnaast zal de focus van het WEW in 2018 gericht zijn op het wegnemen van drempels voor de markt en verwachten we concrete oplossingen te introduceren voor senioren.

#### 3. Dienstverlening: wij zijn er voor de klant

In 2018 willen wij uitdrukkelijker de regie voeren als het gaat om het realiseren van woningbehoud en het beperken van verlies. Wij streven naar klantgerichte dienstverlening (waar voor je geld) op basis van actief beheer, intensivering van het klantcontact en maxi-

male ondersteuning door automatisering. Daarnaast hebben wij verdere verbetering van de dienstverlening aan onze ketenpartners hoog op de agenda staan.

#### 4. Een datavaardige organisatie

Digitalisering maakt de verdere verbetering van verantwoorde woonfinanciering mogelijk. Het WEW speelt daarop in; sinds enkele jaren zijn we bezig met het stapsgewijs vernieuwen van de ICT-omgeving. Sinds 2017 is er ook een meerjarig programma voor data-ontwikkeling. In 2018 verschuift de focus van het inbedden van door ICT-vernieuwing gerealiseerde verbeteringen naar het gericht investeren in data voor de optimale inrichting van beleidsontwikkeling, productontwikkeling en dienstverlening.

#### 5. Een geweldige organisatie

Het WEW is een compacte organisatie, die midden in de samenleving opereert op een open en proactieve manier. Dit betekent veel voor de mensen die werken bij het WEW én voor de mensen die met het WEW werken. Omdat de eerder geschetste ontwikkelingen uitbreiding van de capaciteiten en expertise van onze medewerkers vragen, geven we in 2018 extra aandacht aan werving en selectie. Tevens investeren we in de ontwikkeling van onze mensen, cultuur en werkwijze. Door specifieke trainingen op het gebied van kort-cyclisch (samen)werken (Agile/Scrum) en datamanagement en -analyse zorgen wij ervoor dat onze medewerkers een sleutelrol in onze plannen kunnen vervullen. En daarmee de veranderingen mee vorm kunnen geven.



“DOOR HET GEVRAAGD EN ONGEVRAAGD GEVEN VAN ADVIES SPEELT DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EEN ACTIEVE ROL BIJ BESLISSINGEN DIE EEN GROTE IMPACT HEBBEN OP DE ORGANISATIE.”

## 2. VERSLAG RVC

### 2.1 STATUTAIRE POSITIE

Het WEW heeft een statutaire directie (hierna: de directie) en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft op basis van de statuten van de stichting de verantwoordelijkheid om: *“toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting”*. In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de directie goedgekeurd moeten worden door de Raad van Commissarissen. Op basis van de statuten moeten deze besluiten in sommige gevallen worden goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Raad van Commissarissen benoemt de directie en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Sinds 1 mei 2014 vormt de heer Drs. A.M. Gielen de directie. Hij bekleedt de functie van algemeen directeur.

### 2.2 CORPORATE GOVERNANCE

De Raad van Commissarissen onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt hierbij vormt de Code Goed Bestuur van de Handvestgroep Publiek Verantwoord.

De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code Goed Bestuur invulling geeft, komt tot uiting in het verslag van de directie, de jaarrekening en het onderdeel ‘verantwoord ondernemen’ op de website ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)). In de RvC van 1 mei 2017 is de impact besproken van de Code Van Manen (een herziening van de Corporate Governance Code) op de principes en best practices door het WEW op het vlak van corporate governance.

### 2.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was in 2017 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
<b>J.W. Remkes</b> voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de Raad van Commissarissen	15 juni 1951
<b>F.A.H. van der Heijden</b> plaatsvervangend voorzitter	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
<b>Dr. P.J.G. Tang</b>	Benoemd door de minister van Financiën	23 april 1967
<b>Drs. J.A. de Die</b>	Benoemd door de Raad van Commissarissen	5 augustus 1960
<b>Dr. T.R.P.J. Kroes</b>	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.	14 augustus 1965
<b>R. Bavelaar RB</b>	Benoemd door Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier

jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. In 2017 zijn de heer Remkes en de heer Kroes beiden (her)benoemd.

## ROOSTER MOGELIJKE HERBENOEMING PER 1 JANUARI 2018

Raad van Commissarissen	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)				
		2018	2019	2020	2021	2022
<b>J.W. Remkes</b>	14 februari 2013					<b>A</b>
<b>F.A.H. van der Heijden</b>	1 januari 2007		<b>A</b>			
<b>Dr. P.J.G. Tang</b>	15 mei 2011		<b>A</b>			
<b>Drs. J.A. de Die</b>	1 juli 2014	<b>H</b>				<b>A</b>
<b>Dr. T.R.P.J. Kroes</b>	1 oktober 2015				<b>H</b>	
<b>R. Bavelaar RB</b>	1 januari 2016			<b>H</b>		

### Evenwichtige verdeling van zetels in de Raad van Commissarissen

In 2017 bestond de Raad van Commissarissen uitsluitend uit mannelijke leden. Er was daarmee geen sprake van een evenwichtige verdeling van de zetels tussen mannen en vrouwen.

De Raad van Commissarissen heeft afgesproken dit onderwerp actief op te pakken. Dit betekent dat benoemde partijen voorafgaande aan het aftreden van hun commissaris, gewezen worden op de huidige onevenwichtige verdeling. Ook heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen dit onderwerp besproken met de Nederlandse Vereniging van Banken als eerst benoemende partij. In 2018 staat eenzelfde gesprek met het ministerie van Financiën op de planning. Ten slotte zal bij de vervulling van toekomstige vacatures bij gelijke geschiktheid van kandidaten de voorkeur uitgaan naar een vrouw.

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT).

De beloning is opgenomen in paragraaf 3.8.10 in de toelichting bij de jaarrekening.

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

De heer Holla, manager Directiestaf en directiesecretaris binnen de stichting, is secretaris van de Raad van Commissarissen.

### 2.4 AUDITCOMMISSIE

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

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Heijden (voorzitter), de heer Kroes (lid) en de heer De Die (lid). Voor de overige Commis-

sarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. De heer Swanink, manager Finance Risk & Control binnen de stichting, is secretaris van de Auditcommissie.

In 2017 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen. In 2017 heeft de Auditcommissie de bespreking in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake:

- de jaarstukken  
*in aanwezigheid van de accountant*
- de ISAE 3402 controle  
*in aanwezigheid van de accountant*
- de managementletter van de accountant (interim-controle)  
*in aanwezigheid van de accountant*
- het accountantsverslag  
*in aanwezigheid van de accountant*
- het Controleplan 2017 van de accountant  
*in aanwezigheid van de accountant*
- het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie  
*in aanwezigheid van Ortec Finance*
- de Liquiditeitsprognose 2017-2022
- de Meerjarenbegroting 2018-2023

De Auditcommissie besteedde elke vergadering uitgebreid aandacht aan de voortgang van het ICT-vernieuwingstraject dat het WEW in 2016 in gang heeft gezet. Dit deed de Auditcommissie onder meer door het bespreken van programmarapportages en notities waarin de voortgang van het programma is beschreven. Daarbij is een actieve dialoog over de risico's versus kosten en (strategische) waarde met de directie gevoerd.

Tegen de achtergrond van de economische ontwikkelingen en marktontwikkelingen is in 2017 onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op positieve beïnvloeding daarvan. Het onderwerp risicomanagement is daarom regelmatig als agendapunt aan de orde gekomen in de Auditcommissie en is daarnaast als onderwerp steeds breder gepositioneerd.

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. In 2017 is de externe accountant bij drie van de vijf vergaderingen aanwezig geweest.

Ook in 2017 heeft de Auditcommissie op basis van periodieke managementrapportages van de directie de ontwikkelingen gevolgd op het gebied van de voortgang van de organisatiedoelen, het beleggingsbeleid en de financiële resultaten. Daarnaast heeft de Auditcommissie aandacht besteed aan de voorgenomen plannen van het WEW om het vermogensbeheer uit te besteden aan professionele vermogensbeheerders.

### 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie gevormd die de Raad van Commissarissen adviseert over het beloningsbeleid voor de directie en de selectie en benoeming van de directie. Bovendien is de Remuneratiecommissie verantwoordelijk voor het advies over (her)benoemingen van de leden van de Raad van Commissarissen. De taken en werkwijze van de Remuneratiecommissie zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie-, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit Reglement is in december 2016 geactualiseerd.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Remkes (lid). De heer Peters, HR-manager van het WEW, is secretaris van de commissie.

In 2017 heeft de Remuneratiecommissie driemaal vergaderd. Daarbij is gesproken over de werving en selectie van de nieuwe operationeel directeur, het nieuwe remuneratiebeleid en de behaalde en te behalen resultaten van de directie. De Remuneratiecommissie heeft in afstemming met de bestuurder verkennende gesprekken gevoerd met het executive search bureau en de voorkeurskandidaten voor genoemde directeursfunctie. Daarbij is vanwege diversiteit ingezet op een vrouwelijke kandidaat. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een succesvolle werving.

“HET VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD IS EEN BELANGRIJKE PRIORITEIT WAAR WE ONS DE KOMENDE JAREN STEEDS NADRUKKELIJKER VOOR INSPANNEN.”

Het remuneratiebeleid is in overeenstemming met de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen de stichting, zoals bedoeld in de WNT, en de pensioentoezeggingen aan de voormalig algemeen directeur worden overeenkomstig deze wet weergegeven in paragraaf 3.8.10 van de toelichting bij de jaarrekening.

## 2.6 REGULIERE TAKEN

### 2.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast is er een Tweedaagse georganiseerd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. Tevens vond er

in 2017 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur over actuele ontwikkelingen.

### 2.6.2 Tweedaagse

In september heeft de Raad van Commissarissen een Tweedaagse gehouden. Daar is onder begeleiding van een externe partij uitgebreid stilgestaan bij de toezichtsvisie en het toezichtskader van het WEW. Dit was mede in het kader van de permanente educatie van de Raad van Commissarissen. Ook is samen met de directie gesproken over de update van de strategie. Ten slotte is tijdens de Tweedaagse een bijeenkomst georganiseerd tussen Raad van Commissarissen en vertegenwoordigers van de 25 belangrijkste stakeholders van het WEW.

### 2.6.3 Toezicht

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een managementrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de directie en de dagelijkse praktijk van het WEW. Deze rapportage wordt tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De directie rapporteert over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's, met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt.

De Raad van Commissarissen wordt door de algemeen directeur en de directiesecretaris geïnformeerd over relevante uitingen van en over het WEW in de media. In 2017 heeft dit zich verschillende malen voorgedaan. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie geïnformeerd. In maart 2017 heeft de Raad van Commissarissen haar jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de Raad van Commissarissen een gesprek met de externe accountant over het functioneren van het WEW in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder. In 2017 vond dit gesprek plaats tijdens de vergadering van 1 mei. De directie is bij dit onderdeel van de vergadering niet aanwezig.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de directie de Raad van Commissarissen hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichthoudende functie te vervullen. Leden van de Raad van Commissarissen houden voeling met de benoemingsgerechtigden.

### 2.6.4 Goedkeuringsbesluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 de volgende besluiten goedgekeurd:

- het Jaarverslag 2016 van de directie en de jaarrekening 2016. Bij de jaarrekening 2016 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprog-

nose 2017-2022. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaire (Ortec Finance) van het WEW.

- de door de algemeen directeur vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2017 van 1,00%. Hiervan is 0,15% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- de door de algemeen directeur vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen in verband met onder meer:
  - Verhoging kostengrens
  - Nieuwe norm 3.7: Verbeteren individuele klantsituatie (oversluiten niet NHG naar wel NHG)
  - Aanpassing borgstelling bij overname borgtocht (artikel B4); voorheen bestaande borgstelling overnemen, nu borgstelling voor feitelijke restantschuld
  - Vervallen overlijdensrisicoverzekering
  - Handhaving borgstelling voor restschuldfinanciering ondanks dat rente niet meer fiscaal aftrekbaar is
- de door de algemeen directeur vastgestelde begroting 2018-2023.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 25 oktober 2017 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2018.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen het Jaarverslag 2016 van de Raad van Commissarissen vastgesteld en het accountantsverslag 2016 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

### 2.6.5 Advisering aan de directie

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen de directie gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De Raad van Commissarissen richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen als de update van de strategie, de organisatiedoelen en begroting, de positie van het WEW in het nieuwe kabinetsbeleid, het klantperspectief, de ICT-vernieuwing, de eventuele VPB-plicht, het beleggingsbeleid en de doorontwikkeling van het risicomanagement.



De RvC heeft de directie tevens geadviseerd over enkele strategische dilemma's. De ontwikkeling van nieuwe producten om op een nieuw terrein een waardevolle bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt versus het daarmee binnenhalen van eventuele nieuwe risico's en het al dan niet aanpassen van de premie versus een stabiel premiebeleid, zijn daarvan twee tekenende voorbeelden.

Ook is er veel aandacht besteed aan de organisatieverandering op de korte termijn – de herinrichting van de afdelingen Beheer, Backoffice en Relatiemanagement – als de transformatie van een beheersmatige organisatie naar een ontwikkelorganisatie op de langere termijn. De advisering ten aanzien van de herinrichting richtte zich voornamelijk op de noodzaak, op het volgen van een zorgvuldig proces en op de menselijke kant van deze impactvolle beslissing.

Met betrekking tot de doorontwikkeling van het risicomanagement heeft de Raad van Commissarissen dit onderwerp verschillende malen actief geagendeerd in 2017. Tweemaal als apart onderwerp op de agenda van de RvC en daarnaast door dit onderwerp uitgebreid aan te snijden bij gesprekken met de manager Finance Risk & Control en de manager van de Directiestaf (compliance). Daarbij is ook aandacht besteed aan de verbreding naar niet-financiële risico's.

Bij de bespreking van de organisatiedoelen en de begroting heeft de Raad van Commissarissen vooral ingezoomd op het verband tussen de voorgestelde uitgaven en de organisatiedoelen op korte en op lange termijn, en op de relatie van het WEW met de klant. Bij al deze onderwerpen kwamen zowel de inhoudelijke standpunten als de wijze waarop deze zouden moeten worden uitgedragen aan de orde. Bij het beleggingsbeleid lag de focus op de noodzaak en wenselijkheid van de voorgestelde beleidswijziging. Daarnaast is ook uitgebreid stilgestaan bij het proces om te komen tot feitelijke invulling hiervan. De gebruikelijke spanning tussen kwaliteit, tijdsplanning en kosten binnen een project en de omvangrijke datamigratie waren twee voorname aandachtspunten met betrekking tot de ICT-vernieuwing.

## 2.7 EVALUATIE EN JAARPLAN RVC

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen zichzelf tweemaal geëvalueerd. Eenmaal tussentijds, tijdens de Tweedaagse, specifiek gericht op de eigen toezichtsvisie en het toezichtskader, en aan het eind van het jaar tijdens het reguliere evaluatiemoment. Het beeld dat de Raad van Commissarissen heeft is kritisch positief, zodat de Raad van Commissarissen 2018 met vertrouwen tegemoet ziet.

De reguliere evaluatie betrof het functioneren van de Raad van Commissarissen als team, de interactie tussen de Raad van Commissarissen en de directie, de wijze van vergaderen en het functioneren van de voorzitters van de Raad van Commissarissen en de subcommissies. De Raad van Commissarissen heeft hiervoor gesproken met de directie en de directiesecretaris, alsmede met elkaar.

Uit de bespreking van de toezichtsvisie en het toezichtskader is het opstellen van een jaarplan voor de RvC als vervolgstap uitgekomen. Het eerste jaarplan – voor 2018 – is besproken in de decembervergadering. Onderdelen van het jaarplan zijn onder meer bezoeken aan individuele stakeholders, gesprekken met medewerkers, het voeren van exitgesprekken en het bespreken van de resultaten van het Medewerkersbelevingsonderzoek.

In 2018 zal weer een externe evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsvinden.

De RvC spreekt haar waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de directie als de rest van de organisatie. Ze realiseert zich dat de organisatie die in een dynamische periode zit, veel heeft bereikt in 2017.

## 3. JAARREKENING 2017



### 3.1 BALANS (NA RESULTAATTOEWIJZING)

#### ACTIVA

(in euro's)	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	2.995.153	3.041.846
Installaties en apparatuur	3.7.1	84.313	27.452
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	2.850.359	1.981.510
		5.929.825	5.050.808
<b>Financiële vaste activa</b>			
Beleggingen	3.7.1	991.635.504	856.123.871
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>997.565.329</b>	<b>861.174.679</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Voorraad woningen	3.7.2	1.510.580	2.116.630
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3.7.2	20.305.500	24.365.380
Overlopende activa	3.7.2	16.830.600	17.427.591
		37.136.100	41.792.971
Liquide middelen	3.7.2	117.111.832	121.618.918
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>155.758.512</b>	<b>165.528.519</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.153.323.841</b>	<b>1.026.703.198</b>

#### PASSIVA

(in euro's)	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
<b>GARANTIEVERMOGEN</b>			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.3	858.033.040	740.899.372
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.3	246.147.399	229.489.838
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.3	9.339.645	9.347.576
		1.113.520.084	979.736.786
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Reorganisatievoorziening	3.7.4	848.634	-
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>			
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan leveranciers	3.7.5	831.305	388.835
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.5	280.195	360.826
Overlopende passiva	3.7.5	37.843.623	46.216.751
		38.955.123	46.966.412
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.153.323.841</b>	<b>1.026.703.198</b>

## 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2017	Realisatie 2016
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<b>Baten</b>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	173.493.528	166.722.564
Baten uit beleggingen	3.8.2	14.863.353	17.771.735
Baten in- en verkoop woningen		208.272	114.433
Regres	3.8.3	4.058.900	8.838.581
		192.624.053	193.447.313
<b>Lasten</b>			
Kosten regres		648.765	2.300.819
Kosten in- en verkoop woningen		227.999	356.459
Kosten intensief beheer		274.356	1.206.310
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	44.141.321	97.938.092
		45.292.441	101.801.680
<b>SALDO UIT ACTIVITEITEN</b>		<b>147.331.612</b>	<b>91.645.633</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<b>Baten</b>			
	3.8.5	49.680	72.604
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	3.8.6	8.318.058	6.786.840
Huisvestingskosten	3.8.7	225.836	179.086
Kantoorkosten	3.8.7	151.492	159.736
Afschrijvingskosten	3.8.7	822.009	448.300
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	1.026.116	395.237
Automatiseringskosten	3.8.7	1.823.402	1.305.927
Organisatiekosten	3.8.7	455.796	855.508
Communicatiekosten	3.8.7	321.118	168.477
Raad van Commissarissen	3.8.7	97.416	94.010
Strategische ambities	3.8.7	356.751	167.987
		13.597.994	10.561.108
<b>SALDO UIT EXPLOITATIE</b>		<b>-13.548.314</b>	<b>-10.488.504</b>
<b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>		<b>133.783.298</b>	<b>81.157.129</b>

## 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)	Ref.	2017	2016
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>			
Saldo baten en lasten	3.2	133.783.298	81.157.129
<b>Aanpassingen voor:</b>			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	822.009	623.574
Terugname afwaardering materiële vaste activa	3.7.1	-	-175.274
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	20.105	95.076
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	757.584	1.625.093
Mutatie voorzieningen	3.7.4	848.634	-
<b>Veranderingen in werkkapitaal:</b>			
Mutatie voorraad woningen	3.7.2	606.050	1.601.690
Mutatie vorderingen	3.7.2	4.656.870	1.028.220
Mutatie kortlopende schulden	3.7.5	-8.011.286	-11.372.503
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>133.483.264</b>	<b>74.583.005</b>
<b>AF: KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investerings in materiële vaste activa	3.7.1	-1.721.133	-1.343.262
Aankopen beleggingen	3.7.1	-219.110.153	-198.029.759
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	82.840.936	103.088.901
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-137.990.350</b>	<b>-96.284.120</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>-4.507.086</b>	<b>-21.701.115</b>
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	117.111.832	121.618.918
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	121.618.918	143.320.033
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>-4.507.086</b>	<b>-21.701.115</b>



### 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

#### 3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

#### 3.4.2 Vestigingsadres

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is gevestigd aan de Röntgenlaan 17 te Zoetermeer en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179).

#### 3.4.3 Schattingen

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

#### 3.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

### 3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

#### 3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de stellige uitspraken van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

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

#### 3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

#### 3.5.3 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.13.

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

– kantoorpand (exclusief grond)	3%
– kantoorpand (component onderhoud)	20%
– installaties en apparatuur	20%
– inventaris	20%
– maatwerksoftware	20%
– standaardsoftware en hardware	33%

#### 3.5.4 Financiële vaste activa

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

#### 3.5.5 Voorraad woningen

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

#### 3.5.6 Vorderingen

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

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

#### 3.5.7 Schulden

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

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

#### 3.5.8 Leasing

Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de staat van baten en lasten over de looptijd van het contract.

#### 3.5.9 Liquide middelen

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

#### 3.5.10 Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de garantievermogens aankoop en kwaliteitsverbetering.

De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantievermogens. De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

Het verkoopresultaat op de ingekochte woningen wordt toegevoegd aan dan wel in mindering gebracht op het garantievermogen in- en verkoop woningen. De bijkomende kosten in verband met de inkoop, het beheer en de verkoop van woningen worden op het moment van ontstaan ten laste gebracht van het garantievermogen in- en verkoop woningen. Indien het garantievermogen in- en verkoop woningen ultimo boekjaar hoger is dan € 10 miljoen, wordt het surplus naar rato verdeeld over het garantievermogen NHG aankoop en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

De gehonoreerde verliesdeclaraties en de lasten met betrekking tot het intensief beheer worden ten laste gebracht van de desbetref-

fende garantievermogens. De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten naar rato van het garantievermogen ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens.

### 3.5.11 Voorzieningen

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

### 3.5.12 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een geïndexeerde middelloonregeling met een jaarlijks opbouwpercentage van 1,875% van de pensioengrondslag en een pensioenleeftijd van 67 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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

### 3.5.13 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord.

Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode.

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

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

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

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

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

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

### 3.5.14 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

## 3.6 RISICO'S

### 3.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM

en door de VNG wordt uitsluitend belegd in eerste klas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de banken, wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA rating afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA rating.

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

### 3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn. Mede in het licht van de onzekerheden op de koopwoning- en hypotheekmarkt is de liquiditeitspositie van de stichting ook in 2017 ruim gehouden (7,5%) en de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 6,0 jaar (2016: 5,9 jaar). De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt 5,73 (2016: 5,52). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,09% (2016: -0,10%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2018	77.868.129
2019-2023	459.704.700
2024-2028	454.384.039
2029-2031	65.128.750
<b>Totaal</b>	<b>1.057.085.618</b>

### 3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 2.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance in overleg met de stichting een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB, de NVM en de banken. In onderstaande tabel zijn de door Ortec gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie	Prijsinflatie
2017	5,50%	4,90%	1,80%	1,60%
2018	3,00%	4,70%	2,10%	1,60%
2019	2,75%	4,70%	2,20%	1,40%
2020	2,50%	4,70%	2,10%	1,60%
2021	2,25%	4,70%	2,10%	1,60%
2022	2,00%	4,70%	2,10%	1,60%

\* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2017 opgestelde Liquiditeitsprognose 2017-2022 is het thans de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. Dit is voornamelijk een gevolg van gunstige conjuncturele omstandigheden waardoor de door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk zullen dalen.

De kans dat het garantievermogen in het zesde jaar van de liquiditeitsprognose toereikend is, wordt door Ortec Finance geschat op 99,5% (2016: 98,0%).

### 3.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debi-

teuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating (huidige niveau: 6,0%) en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (huidige niveau: 7,0%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (huidige niveau: 33,2%). Het niveau van 6,0% per individuele debiteur met een Aa/AA rating wordt verklaard door de downgrading van de Oostenrijkse staat van Aaa/AAA naar Aa1/AA+, het niveau wordt in 2018 door lossingen teruggebracht naar 5%.



### 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

#### 3.7.1 Vaste activa

##### Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2017 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2017	4.654.290	211.361	6.786.701	11.652.352
Investeringen	-	81.774	1.639.359	1.721.133
Desinvesteringen	-	-1.333	-2.911.129	-2.912.462
<b>Aanschafwaarde 31-12-2017</b>	<b>4.654.290</b>	<b>291.802</b>	<b>5.514.931</b>	<b>10.461.023</b>
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1-1-2017	1.612.444	183.909	4.805.191	6.601.544
Afschrijvingen	46.693	24.913	750.403	822.009
Desinvesteringen	-	-1.333	-2.891.022	-2.892.355
<b>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31-12-2017</b>	<b>1.659.137</b>	<b>207.489</b>	<b>2.664.572</b>	<b>4.531.198</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2017</b>	<b>2.995.153</b>	<b>84.313</b>	<b>2.850.359</b>	<b>5.929.825</b>
Boekwaarde 31-12-2016	3.041.846	27.452	1.981.510	5.050.808

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan het kantoorpand is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verantwoord.

##### Financiële vaste activa

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

(in euro's)	2017	2016
Waarde per 1 januari	856.123.871	762.808.106
Aankopen	219.110.153	198.029.759
Verkopen en lossingen	-82.840.936	-103.088.901
Mutatie amortisatie	-757.584	-1.625.093
Waarde per 31 december	991.635.504	856.123.871

In 2017 is door de stichting één obligatie voor een totaal bedrag van € 1.103.162 verkocht.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2017 weergegeven.

	Marktwaaarde (in euro's)	Geamortiseerde kostprijs (in euro's)	Historische kostprijs of lagere marktwaaarde (in euro's)	In % van de marktwaaarde	Duration	Rendement o.b.v. markt- waarde	Rendement o.b.v. amortisa- tiewaarde
Staatsobligaties Aaa/AAA	420.014.920	405.424.804	408.196.584	40,74	6,53	-0,44%	1,43%
Staatsobligaties Aa/AA	222.873.214	210.385.622	214.148.999	21,62	4,36	-0,54%	2,27%
Niet-staatsobli- gaties Aaa/AAA	194.422.611	187.950.693	189.912.572	18,86	5,72	0,10%	1,61%
Niet-staatsobli- gaties Aa/AA	193.565.725	187.874.385	188.985.824	18,78	5,57	0,51%	1,68%
Totaal 31-12-2017	1.030.876.470	991.635.504	1.001.243.979	100,00	5,73	-0,19%	1,70%

Het rendement op basis van de amortisatiewaarde is 1,70% (2016: 2,23%). Indien rekening wordt gehouden met de rente op de liquide middelen is het in 2017 behaalde rendement op basis van de amortisatiewaarde 1,48% (2016: 1,99%).

Het rendement op de obligaties op basis van marktwaaarde is -0,19% (2016: 2,41%). Indien rekening wordt gehouden met de rente op de liquide middelen is het in 2017 behaalde rendement op basis van marktwaaarde -0,29% (2016: 2,11%). Het verschil in rendement ten opzichte van 2016 wordt verklaard door de ontwikkeling van de rente; in 2016 was sprake van een dalende rente terwijl de rente in 2017 is gestegen.

In verband met de downgrade van de Oostenrijkse en de Finse staat in juni 2016 is het aandeel Aaa/AAA staatsobligaties gedaald tot onder de 50%. In overleg met de Raad van Commissarissen is besloten deze Aa1/AA+ staatsobligaties aan te houden en niet te streven naar 50% Aaa/AAA staatsobligaties.

De in bovenstaand overzicht gehanteerde rating is de hoogste van Moody's of Standard and Poor's.

### 3.7.2 Vlottende activa

#### Voorraad woningen

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

	2017		2016	
	In euro's	Aantallen	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	2.116.630	24	3.144.850	37
Aankoop woningen	1.042.500	9	1.248.800	13
Verbeteringskosten	77.229	-	51.699	-
Verkoop woningen	-1.725.779	-18	-2.328.719	-26
Stand per 31 december	1.510.580	15	2.116.630	24

#### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren regres	16.717.238	19.873.634
Debiteuren borgtochtprovisie	3.581.548	4.451.163
Overige debiteuren	6.714	40.583
Stand per 31 december	20.305.500	24.365.380

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 236.046.755 (2016: € 234.617.901) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 219.329.517 (2016: € 214.744.267).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 217.393.662 (2016: € 192.341.303) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen tussen 28 en 31 december 2017 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2018 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting. De reële waarde van de debiteuren borgtochtprovisie benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

#### Overlopende activa

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

(in euro's)	31-12-2017	31-12-2016
Nog te ontvangen rente beleggingen	10.097.033	10.797.512
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	6.291.000	6.194.000
Overige overlopende activa	442.567	436.079
Stand per 31 december	16.830.600	17.427.591

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2017 waarvan de melding in 2018 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

#### Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van het totaal van € 117.111.832 (2016: € 121.618.918) aan liquide middelen is € 80.441.359 (2016: € 85.972.629) bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het voldoen van lopende verplichtingen, waarvan € 30.607.637 (2016: € 30.017.500) bestemd is voor de afdracht aan het Rijk voor de in het desbetreffende jaar ontvangen garantiemeldingen.

#### 3.7.3 Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2016 en 2017 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteitsverbetering	In- en verkoop woningen	Totaal 2017	Totaal 2016
Vermogen per 1 januari	740.899.372	229.489.838	9.347.576	979.736.786	898.579.657
Saldo baten en lasten	117.133.668	16.657.561	-7.931	133.783.298	81.157.129
Vermogen per 31 december	858.033.040	246.147.399	9.339.645	1.113.520.084	979.736.786

De garantievermogens NHG aankoop woning en NHG kwaliteitsverbetering zijn opgebouwd met de door de geldnemers betaalde borgtochtprovisies vermeerderd met het aan deze vermogens toegerekende rendement. Deze vermogens zijn bestemd voor de betaling van verliesdeclaraties in verband met borgstellingen ten behoeve van de aankoop of verbetering van woningen.

Het garantievermogen in- en verkoop woningen (€ 10 miljoen) is in 2007 onttrokken aan de toenmalige garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Dit vermogen wordt revolverend ingezet ten behoeve van de inkoop, verbetering en verkoop van woningen. Indien het garantievermogen in- en verkoop woningen ultimo boekjaar hoger is dan € 10 miljoen, wordt het surplus naar rato verdeeld over het garantievermogen NHG aankoop en het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

#### 3.7.4 Reorganisatievoorziening

De voorziening van € 848.634 is als volgt opgebouwd.

(in euro's)	2017
Stand per 1 januari	-
Dotatie 2017	848.634
Stand per 31 december	848.634

De reorganisatievoorziening houdt verband met de per 5 februari 2018 doorgevoerde herinrichting van de organisatie door het samenvoegen van de afdelingen Backoffice, Beheer en Relatiebeheer tot een afdeling Operations. Het besluit tot de herinrichting is genomen in 2017 en houdt verband met de ICT vernieuwing en een sterke afname van het aantal verliesdeclaraties. Het betreft een kortlopende voorziening.

### 3.7.5 Vlottende passiva

#### Schulden aan leveranciers

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

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

#### Overlopende passiva

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

(in euro's)	31-12-2017	31-12-2016
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	294.452	293.259
Huisvestingskosten	78	277
Kantoorkosten	1.435	2.702
Normerings- en beleidskosten	66.859	12.813
Automatiseringskosten	140.892	40.536
Automatisering investeringen	23.942	124.994
Organisatiekosten	80.889	88.380
Communicatiekosten	1.464	3.803
Raad van Commissarissen	11.944	6.649
Strategische ambities	10.890	-
Intensief beheer exploitatie	-	281
	<b>632.845</b>	<b>573.694</b>
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen kosten tools preventief en intensief beheer	41.376	112.136
Nog te betalen kosten regres	100.290	715.344
Nog te betalen kosten beleggingen	271.048	142.997
Nog te betalen verliesdeclaraties	6.190.427	14.655.080
Af te dragen borgtochtprovisie Rijk	30.607.637	30.017.500
	<b>37.210.778</b>	<b>45.643.057</b>
Totaal overlopende passiva per 31 december	<b>37.843.623</b>	<b>46.216.751</b>

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2017.

De post af te dragen borgtochtprovisie Rijk betreft de risicovergoeding die wordt betaald aan het Rijk ter dekking van het risico van de achtervang. De per balansdatum aan het Rijk af te dragen risicovergoeding bedraagt 0,15% van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2017 geregistreerde garanties.

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

### 3.7.6 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### Gegarandeerd vermogen NHG

Dit betreft het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor de stichting direct borg staat. Het gegarandeerd vermogen NHG is gesplitst in een deel in verband met de borgstelling voor hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen en een deel in verband met de borgstelling voor hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen.

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

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 198,0 miljard (2016: € 193,2 miljard).

Na balansdatum zijn circa 3.900 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,7 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 400 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard.

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 198,8 miljard.

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

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



**Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen**

De stichting staat per balansdatum borg voor een bedrag van € 163,8 miljard (2016: € 158,5 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve

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

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2017	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.028	3.527,8	34.863	2.788,6	31	1,9	384,5	9.134	352,8
1996	60.287	5.296,8	47.460	4.164,4	63	4,4	541,7	12.764	586,3
1997	56.298	5.319,3	43.703	4.127,7	68	5,4	529,7	12.527	656,5
1998	57.207	5.810,1	42.829	4.358,8	83	6,7	604,4	14.295	840,2
1999	58.780	6.501,0	43.521	4.843,4	131	13,2	654,3	15.128	990,1
2000	62.195	7.595,3	49.183	6.033,6	355	39,5	528,3	12.657	993,9
2001	58.399	7.592,3	46.229	6.036,7	782	93,9	461,9	11.388	999,8
2002	51.747	7.198,5	39.341	5.498,3	1.053	135,2	456,2	11.353	1.108,8
2003	62.092	9.522,0	40.504	6.193,0	1.613	232,8	861,2	19.975	2.235,0
2004	77.534	12.221,9	46.956	7.373,7	2.350	354,3	1.132,6	28.228	3.361,3
2005	76.469	12.607,8	37.406	6.101,9	2.545	402,4	1.448,2	36.518	4.655,3
2006	64.988	11.045,5	25.822	4.292,5	2.064	352,6	1.396,7	37.102	5.003,7
2007	56.363	9.729,4	20.225	3.343,0	2.321	407,5	1.086,7	33.817	4.892,2
2008	64.017	10.954,9	20.772	3.382,4	3.683	637,9	1.039,5	39.562	5.895,1
2009	75.980	13.530,7	21.128	3.519,0	4.069	724,0	1.165,5	50.783	8.122,2
2010	106.601	20.026,5	24.935	4.217,8	3.874	728,6	1.694,7	77.792	13.385,4
2011	104.073	19.440,5	19.803	3.321,3	2.991	554,3	1.453,7	81.279	14.111,2
2012	100.183	17.808,3	16.629	2.666,3	1.429	244,3	1.121,3	82.125	13.776,4
2013	92.229	15.443,8	12.898	1.949,9	557	88,2	1.046,4	78.774	12.359,3
2014	111.312	18.338,3	9.977	1.453,4	202	30,0	1.102,7	101.133	15.752,2
2015	123.382	20.469,4	5.246	761,1	92	10,6	1.058,3	118.044	18.639,4
2016	108.854	17.869,6	1.321	199,2	20	2,4	593,1	107.513	17.074,9
2017	105.656	18.265,0	116	18,7	5	0,7	205,2	105.535	18.040,4
<b>Totaal</b>	<b>1.778.674</b>	<b>276.114,7</b>	<b>650.867</b>	<b>86.644,7</b>	<b>30.381</b>	<b>5.070,8</b>	<b>20.566,8</b>	<b>1.097.426</b>	<b>163.832,4</b>

**Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering**

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van € 34,2 miljard (2016: € 34,7 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen

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

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2017	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,4	34	3,2	1	0,1	0,5	14	0,6
2000	168	11,8	123	9,8	0	0,0	0,6	45	1,4
2001	221	17,1	147	12,2	0	0,0	1,6	74	3,3
2002	257	22,1	175	16,3	0	0,0	1,7	82	4,1
2003	8.491	1.064,5	5.293	688,0	42	5,3	102,3	3.156	268,9
2004	18.920	2.505,1	10.857	1.483,1	140	22,4	249,4	7.923	750,2
2005	35.477	5.068,5	15.779	2.284,8	282	45,9	651,1	19.416	2.086,7
2006	57.723	8.649,3	20.342	3.074,9	374	65,5	1.216,6	37.007	4.292,3
2007	34.637	5.195,2	11.004	1.649,4	267	45,5	649,9	23.366	2.850,4
2008	20.640	2.884,2	6.052	819,5	230	36,7	307,3	14.358	1.720,7
2009	21.990	3.251,8	5.113	761,6	184	30,5	313,3	16.693	2.146,4
2010	24.033	3.849,0	4.526	739,9	245	44,3	344,7	19.262	2.720,1
2011	32.793	5.507,7	5.805	989,4	283	53,6	423,7	26.705	4.041,0
2012	22.134	3.736,7	3.679	630,6	107	20,4	234,5	18.348	2.851,2
2013	13.648	2.246,6	1.819	303,4	35	5,9	150,0	11.794	1.787,3
2014	11.259	1.826,0	1.012	175,6	9	1,6	105,3	10.238	1.543,5
2015	19.126	3.230,0	975	173,6	3	0,4	161,6	18.148	2.894,4
2016	14.347	2.216,6	261	43,6	4	0,5	73,6	14.082	2.098,9
2017	14.954	2.179,4	67	11,2	0	0,0	26,5	14.887	2.141,7
<b>Totaal</b>	<b>350.867</b>	<b>53.466,0</b>	<b>93.063</b>	<b>13.870,1</b>	<b>2.206</b>	<b>378,6</b>	<b>5.014,2</b>	<b>255.598</b>	<b>34.203,1</b>

### Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortvloeiende verplichtingen bedragen € 1.719.806 (2016: € 2.035.360). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 1.113.329 (2016: € 1.161.629) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het contract met Ilionx in verband met de applicatie voor de managementinformatie;
- de contracten met Solvinity in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur;
- het contract met Ortec Finance in verband met het actuair onderzoek;
- het contract met Athlon in verband met leaseauto's.

omgeving;

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2017 gespecificeerd.

Te betalen	In euro's
Binnen 1 jaar	1.113.329
Tussen 1 jaar en 5 jaar	606.477
<b>Totaal te betalen</b>	<b>1.719.806</b>

## 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### 3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Aankoop woningen	182.361.638	175.446.457
Af: Afdracht Rijk aankoop woningen	-27.336.582	-26.692.196
Kwaliteitsverbetering	21.739.527	21.293.607
Af: Afdracht Rijk kwaliteitsverbetering	-3.271.055	-3.325.304
<b>Totaal</b>	<b>173.493.528</b>	<b>166.722.564</b>

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2018 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2017. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2017. Van de borgtochtprovisie van 1,00% wordt 0,15 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang.

### 3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Couponrente obligaties	20.400.762	21.984.551
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	364.926	835.275
Amortisatie	-5.145.995	-4.745.718
Rente liquide middelen	-102.918	195.513
Kosten beleggingen	-653.422	-497.886
<b>Totaal</b>	<b>14.863.353</b>	<b>17.771.735</b>

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door een lagere gemiddelde couponrente op de obligaties in portefeuille, een lager gerealiseerd resultaat bij verkoop of lossing en een negatieve rente op de liquide middelen.

### 3.8.3 Regres

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

(in euro's)	2017	2016
Regres	3.902.550	8.568.370
Betalingsachterstanden	156.350	270.211
<b>Totaal</b>	<b>4.058.900</b>	<b>8.838.581</b>

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2017 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2016 en 2017 rekening gehouden met een invorderingspercentage van 20,8%. In 2017 is uit regresvorderingen van tot en met 2017 gehonoreerde verliesdeclaraties € 7.020.425 (2016: € 5.985.686) ontvangen. Daarnaast worden bij verliezen in verband met relatiebeëindiging de betalingsachterstanden verhaald op de desbetreffende geldnemers. In dit kader is in 2017 een bedrag van € 156.350 verantwoord.

### 3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Aankoop woningen	41.779.233	90.600.495
Kwaliteitsverbetering	2.362.088	7.337.597
<b>Totaal</b>	<b>44.141.321</b>	<b>97.938.092</b>

Bij het bepalen van de lasten uit verliesdeclaraties is rekening gehouden met in 2018 te ontvangen verliesdeclaraties welke betrekking hebben op de verkoop van een woning waarvan de verkoopdatum in 2017 ligt. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2017 rekening gehouden met een gemiddelde indientermijn van verliesdeclaraties van 23 werkdagen en een gemiddeld uit te keren verliesbedrag van € 25.000 per gehonoreerde verliesdeclaratie. Het lagere bedrag in 2017 laat zich verklaren door een lager aantal verliesdeclaraties als gevolg van de afname van het aantal onvermijdelijke verkopen met verlies door de zich verder herstellende woningmarkt.

### 3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Bijdrage administratiekosten	5.012	9.408
Trainingen	21.125	1.000
0900-informatielijn	1.562	8.611
Letters of comfort	21.000	52.500
Overige opbrengsten	981	1.085
<b>Totaal</b>	<b>49.680</b>	<b>72.604</b>

De totale exploitatiebaten zijn in 2017 lager dan in 2016. Het verschil ten opzichte van 2016 laat zich voornamelijk verklaren door:

- hogere baten in verband met het geven van trainingen aan hypotheekadviseurs en medewerkers van geldverstrekkers en servicers;
- de 0900-informatielijn is na het eerste kwartaal van 2017 opgeheven;
- lagere baten in verband met de afgifte van een lager aantal letters of comfort.

### 3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2017 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 68,2 (2016: 65,8). Voor alle fte's geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte's naar afdeling gespecificeerd.

	2017	2016
Directie	3,0	3,0
Office Management	3,0	3,8
Marketing & Communicatie	9,1	7,4
Beleid	7,6	7,7
Directiestaf	2,7	2,7
Finance, Risk & Control	8,4	7,6
Personeel & Organisatie	2,7	2,0
ICT	7,9	5,9
Backoffice	12,2	13,3
Beheer	10,6	11,4
Relatiebeheer	1,0	1,0
<b>Totaal</b>	<b>68,2</b>	<b>65,8</b>

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Salarissen	4.197.416	3.932.334
Sociale lasten	587.828	582.813
Pensioenlasten	817.115	724.818
Uitzendkrachten	848.127	804.335
Overige personeelskosten	1.867.572	742.540
<b>Totaal</b>	<b>8.318.058</b>	<b>6.786.840</b>

De totale personeelskosten zijn in 2017 hoger dan in 2016. Dit laat zich voornamelijk verklaren door:

- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,0% per 1 januari 2017;
- de uitbreiding van het aantal fte's van 65,8 naar 68,2;
- kosten in verband met de voorgenomen reorganisatie waarbij de afdelingen Backoffice, Beheer en Relatiebeheer worden samengevoegd tot een afdeling Operations.



### 3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2017	2016
Huisvestingskosten	225.836	179.086
Kantoorkosten	151.492	159.736
Afschrijvingskosten	822.009	448.300
Normerings- en beleidskosten	1.026.116	395.237
Automatiseringskosten	1.823.402	1.305.927
Organisatiekosten	455.796	855.508
Communicatiekosten	321.118	168.477
Raad van Commissarissen	97.416	94.010
Strategische ambities	356.751	167.987
<b>Totaal</b>	<b>5.279.936</b>	<b>3.774.268</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2017 hoger dan in 2016. De verschillen per onderdeel laten zich voornamelijk verklaren door:

- hogere afschrijvingskosten als gevolg van de ingebruikname van het nieuwe ICT systeem;
- hogere automatiseringskosten als gevolg van de ICT vernieuwing;
- hogere normerings- en beleidskosten door de inhuur van externe expertise in verband met productontwikkeling;
- lagere organisatiekosten omdat deze kosten in 2016 eenmalig hoger waren in verband met de implementatie van excellent werken en door kosten rondom de uitbesteding van regres;
- hogere communicatiekosten door meer focus op de klant en dienstverlening aan zowel klant als ketenpartner. Dit betekent extra kosten voor welkomstproces (welkom heten klanten, inclusief garantiecertificaat, plus follow up), voor media inkoop ten behoeve van campagnes richting consumenten en kosten in verband met het uitbreiden van onze dienstverleningskanalen;
- hogere kosten strategische ambities in verband met de opzet van het datamanagement.

### 3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers (PwC) gespecificeerd.

(in euro's)	PwC Accountants N.V.	PwC overig	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	73.062	-	73.062
Andere controleopdrachten	46.343	-	46.343
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten*	37.631	22.479	60.110
<b>Totaal 2017</b>	<b>157.036</b>	<b>22.479</b>	<b>179.515</b>
Onderzoek van de jaarrekening	60.330	-	60.330
Andere controleopdrachten	55.479	-	55.479
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	98.303	98.303
Andere niet-controlediensten*	-	1.748	1.748
<b>Totaal 2016</b>	<b>115.809</b>	<b>100.051</b>	<b>215.860</b>

\* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

### 3.8.9 Begroting exploitatie 2017

In de Meerjarenbegroting 2017-2022 is voor 2017 uitgegaan van een bedrag van € 96.500 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2017 € 46.820 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2017-2022 is voor 2017 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 12.529.600 negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2017 € 1.018.714 hoger was dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2017-2022 is voor 2017 uitgegaan van een bedrag van € 12.626.100 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2017 € 971.894 hoger waren dan begroot.

### 3.8.10 WNT verantwoording 2017

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor het WEW toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 181.000 (2016: € 179.000).

Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit

de honorering van de algemeen directeur, de operationeel directeur, de directeur beleid en ontwikkeling en de leden van de Raad van Commissarissen.

#### Bezoldiging topfunctionarissen

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

(in euro's)	A.M. Gielen	D. Dresens	S. van den Eshof-Groot	C.M.E. Muters
Functiegegevens	Algemeen directeur	Directeur beleid en ontwikkeling	Operationeel directeur	Operationeel directeur
Aanvang en einde functie- vervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-28/2	1/9-31/12
Deeltijdfactor in fte	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee	Nee	Nee
Fictieve dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee	Nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.585	176.503	26.544	48.262
Beloningen betaalbaar op termijn	21.585	19.084	2.714	5.918
Subtotaal	206.170	195.587	29.258	54.180
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	29.258	60.499
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>206.170</b>	<b>195.587</b>	<b>29.258</b>	<b>54.180</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Toegestaan onder de overgangsregeling	Toegestaan onder de overgangsregeling	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>				
Aanvang en einde functie- vervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	n.v.t.
Deeltijdfactor in fte	1	1	1	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.414	177.341	152.483	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	20.964	18.503	16.137	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>205.378</b>	<b>195.844</b>	<b>168.620</b>	<b>n.v.t.</b>

Op de totale bezoldiging van de heer Gielen en de heer Dresens is de overgangsregeling van de WNT van toepassing. De bruto vergoeding ten behoeve van pensioen boven het maximaal pensioengevend salaris is tot en met 2016 verantwoord onder de beloning betaalbaar op termijn. Vanaf 2017 is deze verantwoord onder de beloning plus belastbare onkostenvergoedingen, de vergelijkende cijfers van 2016 zijn op dezelfde wijze aangepast. Dit betreft een verschuiving tussen de verschillende bezoldigingscomponenten, de totale bezoldiging wijzigt hierdoor niet.

K.J.R. Schiffer

Functie	Voormalig algemeen directeur
Duur dienstverband in 2017	-
Omvang dienstverband	-
<b>Bezoldiging in euro's</b>	
Pensioenpremies	109.395
<b>Totaal pensioenpremies 2017</b>	<b>109.395</b>
Totaal pensioenpremies 2016	127.653

De pensioenpremies voor de voormalig directeur betreffen de in 2017 afgedragen premies voortvloeiend uit pensioentoezeggingen die in 2001 en 2007 zijn gedaan en die nader zijn ingevuld in 2012. De betalingen onder het overgangsrecht van de WNT vallen omdat het gaat om uitvoering van toezeggingen uit het verleden. Na 2017 zal geen verdere premieafdracht plaatsvinden.

Deze betalingen aan de pensioenverzekeraar zijn achteraf administratief niet meer exact te splitsen in bedragen die betrekking hebben op het voormalig dienstverband en betalingen die samenhangen met de bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen van de einde dienstverband. Wel is vastgesteld dat, ongeacht het karakter, stichting gespecificeerd.

#### Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

(in euro's)	J. W. Remkes	F.A.H. van der Heijden	R. Bavelaar	J.A. de Die	T.R.P.J. Kroes	P.J.G. Tang
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	17.266	11.570	8.722	8.722	8.722	10.235
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>17.266</b>	<b>11.570</b>	<b>8.722</b>	<b>8.722</b>	<b>8.722</b>	<b>10.235</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>						
Aanvang en einde functie- vervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkos- tenvergoedingen	17.266	11.570	8.722	8.722	8.722	10.235
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>17.266</b>	<b>11.570</b>	<b>8.722</b>	<b>8.722</b>	<b>8.722</b>	<b>10.235</b>

### Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

(In euro's)	S. van den Eshof-Groot
Functie gedurende dienstverband	Operationeel directeur
Deeltijdfactor in fte	1
Jaar waarin het dienstverband is beëindigd	2017
<b>Ontslaguitkering</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	2.974
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	75.000
-/- Onverschuldigd deel	n.v.t.
<b>Totale uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>2.974</b>
Waarvan betaald in 2017	2.974
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.

De uitkering wegens beëindiging dienstverband betreft de uitbetaling van resterende verlofuren bij de uitdiensttreding. een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren In onderstaand overzicht worden de aan de Raad van Commissarissen in 2017 betaalde bedragen in verband met onbelaste reiskosten exclusief BTW per individuele commissaris gespecificeerd.

(In euro's)	Onbelaste reiskosten
J.W. Remkes	-
F.A.H. van der Heijden	335
R. Bavelaar	-
Drs. J.A. de Die	-
Dr. T.R.P.J. Kroes	-
Dr. P.J.G. Tang	58

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

### 3.8.11 Resultaatverdeling 2017

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2017 bedraagt € 133.783.298. De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	155.025.056	18.468.472	-	173.493.528
Regres	3.137.324	272.809	-	3.410.133
Rendement beleggingen	11.335.695	3.394.340	133.319	14.863.354
Verliesdeclaraties	-41.779.233	-2.362.088	-	-44.141.321
Inkoop woningen	-	-	-19.727	-19.727
Intensief beheer	-252.407	-21.948	-	-274.355
Saldo uit exploitatie	-10.332.767	-3.094.024	-121.523	-13.548.314
<b>Totaal</b>	<b>117.133.668</b>	<b>16.657.561</b>	<b>-7.931</b>	<b>133.783.298</b>

### 3.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2017.

De Jaarrekening 2017 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 23 april 2018

Origineel getekend door:

A.M. Gielen, algemeen directeur

Raad van Commissarissen:

J.W. Remkes, voorzitter

F.A.H. van der Heijden, plaatsvervangend voorzitter

R. Bavelaar

J.A. de Die

T.R.P.J. Kroes

P.J.G. Tang



## 4. OVERIGE GEGEVENS

### 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

### 4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

#### **Verklaring over de jaarrekening 2017**

##### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft het jaarverslag van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de stichting op 31 december 2017 en van het saldo van baten en lasten over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

##### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de staat van baten en lasten over 2017; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

##### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2017 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

##### **Onafhankelijkheid**

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

##### **Onze controle-aanpak**

###### **Samenvatting en context**

Wij ontwerpen onze controle-aanpak door het bepalen van materialiteit en het identificeren en inschatten van het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening. Wij besteden bijzondere aandacht aan die gebieden waar de directie subjectieve schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld bij significante schattingen waarbij veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen worden gemaakt die inherent onzeker zijn, zoals inschatting nog te ontvangen borgtochtprovisies, nog te ontvangen verliesdeclaraties en waardering regresdebiteuren. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan

het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de directie waaronder het evalueren van risico's op materiële afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directie. Doordat de operationele activiteiten en financiële processen in grote mate geautomatiseerd plaatsvinden, zijn de IT General Controls (ITGC's) belangrijk in onze controle. Wij hebben controlewerkzaamheden verricht om vast te stellen dat er procedures en richtlijnen bestaan om de IT-processen te beheersen en hebben de effectieve werking van informatie verwerkende systemen en application controls getest.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikt die nodig zijn voor de controle van de stichting. Wij hebben daarom IT-specialisten en beleggingswaarderingsspecialisten opgenomen in ons team.

De hoofdlijnen van onze aanpak waren als volgt:

Materialiteit	€11.533.000 (2016: €10.267.000)
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Als basis voor deze oordeelsvorming gebruikten we 1% van de totale activa. De materialiteit voor de exploitatie baten en lasten is gebaseerd op 3% van het saldo uit exploitatie.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	We gebruikten de totale activa als de primaire, algemeen geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat de totale activa een belangrijk kengetal is voor de financiële prestaties van de stichting. Om de exploitatie baten en lasten met voldoende diepgang te controleren hanteren wij hiervoor een specifieke materialiteit berekend op basis van het saldo uit exploitatie.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de Raad van Commissarissen overeengekomen dat wij aan de Raad van Commissarissen tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €575.000 (2016: €513.000) rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn. Tevens rapporteren wij alle bevindingen boven €20.000 (2016: €15.000) uit onze controlewerkzaamheden op de exploitatie baten en lasten.

## Materialiteit

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

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

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. De kernpunten hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van indivi-

duële kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden op de kernpunten
<p><b>Toereikendheid garantiëvermogen</b> We verwijzen naar toelichting 3.7.3 van de jaarrekening</p> <p>Het garantiëvermogen is het eigen vermogen van WEW en bedraagt €1.113,5 miljoen. Verliesdeclaraties worden ten laste van het garantiëvermogen gebracht. Indien dit garantiëvermogen niet toereikend is, wordt 'de achtervang' aangesproken. Het gegarandeerd vermogen is het bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor WEW borg staat. Dit gegarandeerd vermogen bedraagt €198,0 miljard.</p> <p>De toereikendheid van het garantiëvermogen en de kans op aanspraak op 'de achtervang' (zie paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening) wordt jaarlijks getoetst. Hiertoe stelt de actuariële expert (Ortec Finance) scenario-analyses op om te bepalen welke scenario's wel en niet leiden tot een aanspraak op 'de achtervang' en wat de kans hierop is. Dit model is complex en maakt gebruik van assumpties over toekomstige gebeurtenissen. De belangrijkste assumpties zijn toegelicht onder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening. WEW evalueert haar actuariële expert en het scenario-analyse model periodiek door inschakeling van een tweede actuariële expert. De laatste modelvalidatie vond plaats in 2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wij hebben het risicobeheersingsproces omtrent de monitoring van de liquiditeits- en vermogenspositie geëvalueerd en getoetst.</li> <li>Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de primaire processen getest die onder meer borgen dat het gegarandeerd vermogen en verliesdeclaraties juist en volledig worden verantwoord.</li> <li>De directie laat een actuariële scenario-analyse uitvoeren naar de kans op aanspraak op 'de achtervang'.</li> <li>Wij hebben de aansluiting vastgesteld tussen het gegarandeerd vermogen volgens de sub-administratie van de stichting en de jaarrekening.</li> <li>Wij hebben de toevoegingen en onttrekkingen aan het garantiëvermogen gecontroleerd.</li> <li>Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over het garantiëvermogen en de toereikendheidstoets.</li> </ul>
<p><b>Waardering beleggingen</b> We verwijzen naar toelichting 3.5.4 en 3.7.1 van de jaarrekening.</p> <p>WEW belegt voor €991,6 miljoen in obligaties. De beleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. De waardering van de beleggingen is belangrijk voor onze controle aangezien het een significante post in de jaarrekening is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest.</li> <li>Wij hebben de aansluiting tussen de opgave van de onafhankelijke vermogensbeheerders en de beleggingsadministratie van de stichting vastgesteld.</li> <li>Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd gericht op de juistheid van de lineaire afschrijving in het beleggingssysteem. Wij hebben de afwijking tussen de lineair geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rente methode geanalyseerd en opgevolgd.</li> <li>Wij zijn nagegaan of er indicaties waren voor bijzondere waardeverminderingen.</li> <li>Wij hebben de naleving van het beleggingsstatuut betrokken in onze controle.</li> <li>Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over de beleggingen.</li> </ul>

### **Benadrukking van de WNT toelichting in de jaarrekening**

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel WNT verantwoording in de toelichting op pagina 66 tot en met 68 van het jaarverslag, waarin beschreven is dat de verantwoorde pensioenpremies van een voormalig bestuurder niet gesplitst kunnen worden in 'beloning betaalbaar op termijn' en 'uitkeringen einde dienstverband'. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- kerncijfers;
- het bestuursverslag;
- verslag Raad van Commissarissen;
- over de stichting;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

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

### **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

#### **Onze benoeming**

Wij zijn op 22 juni 2009 benoemd als externe accountant van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen door de Raad van Commissarissen. Dit wordt jaarlijks herbevestigd door de Raad van Commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 9 jaar accountant van de stichting.

#### **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

##### **Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor:

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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

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

Amsterdam, 23 april 2018

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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



# BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2017 VAN STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

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

## De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2017, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de

redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

## 5. OVER DE STICHTING

### 5.1 Oprichting

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

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

### 5.2 Juridisch Kader

Het WEW is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

In 1998 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State) dat het WEW bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG jegens de consument handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 bevestigde

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

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

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat het WEW geen bestuursorgaan is, omdat het WEW geen overheidsmiddelen doorgeeft.

De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijt-

schelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing was. Daarmee verviel voor de NHG-klant bij alle door het WEW genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde het WEW direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-klant doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel de stichting overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

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

### 5.3 Achtervangfunctie

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

De achtervangfunctie heeft de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen het WEW en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen het WEW en alle afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan het WEW bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten.

Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

### 5.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings

Het WEW beschikt over een Aaa-rating van Moody's en een AAA-rating van Fitch, overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze ratings zijn door Fitch op 12 juli 2017 en door Moody's op 24 juli 2017 herbevestigd.

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

### 5.5 Statutaire doelstelling

De NHG is van oorsprong een instrument ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument als onderdeel van het woonbeleid van de overheid en meer in het bijzonder het overheidsbeleid ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. In het belang van de woonconsument is daarnaast de afgelopen jaren in samenwerking met – en ondersteunend aan – geldverstrekkers de nadruk komen te liggen op het leveren van een bijdrage aan woningbehoud.

De statutaire doelstelling is samen met het actuele overheidsbeleid, en de ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van het WEW.

### 5.6 Corporate Governance

Het WEW onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur publieke dienstverleners, zoals verder beschreven in paragraaf 2.2. Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van het WEW is opgenomen in paragraaf 2.5.

“De stichting heeft als doel het bevorderen van een duurzaam gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit in Nederland, alsmede het hiertoe op de financiële markten bevorderen van de financierbaarheid van eigen woningen. Onder een “duurzaam gunstig klimaat” wordt verstaan dat woonconsumenten ook bij veranderende conjuncturele omstandigheden in staat zijn op een veilige en verantwoorde wijze voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

De stichting realiseert haar doel binnen het actuele overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt, met inachtneming van het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het functioneren van de financiële markten.

In dit verband richt de stichting zich primair op:

- a. het bevorderen van het verkrijgen in eigendom van woningen, gelegen in Nederland, door natuurlijke personen;
- b. het bevorderen van kwaliteitsverbetering van woningen gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond;
- c. het bevorderen van het behoud van woningen, gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond”

Artikel 3, Statuten van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



## NEVENFUNCTIES RVC

De Code Tabaksblad (III.1.3) verlangt dat in het verslag van de Raad van Commissarissen van elke commissaris opgave wordt gedaan van zijn nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als commissaris. De Code goed bestuur (4.1.3) beperkt deze opgave in het verslag van de Raad van Commissarissen tot rele-

vante nevenfuncties in de publieke sector. Vanwege de positie van de stichting tussen markt en overheid en de vraag wat als relevant moet worden aangemerkt, heeft de stichting besloten opgave te doen van alle door de leden van de Raad van Commissarissen opgegeven nevenfuncties.

De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen geven per 23 april 2018 het volgende beeld:

### De heer J.W. Remkes

heeft als hoofdfunctie de functie van Commissaris van de Koning in Noord-Holland. Daarnaast vervult de heer Remkes de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland
- Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst
- Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut
- Lid College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Raad van Commissarissen Portaal te Utrecht
- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Groninger Museum voor stad en land
- Voorzitter Staatscommissie parlementair stelsel
- Voorzitterschap Stichting Rottumerberaad
- Voorzitter IPO (oktober 2017 tot april 2018)

### De heer F.A.H. van der Heijden

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

- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie De Alliantie
- Lid Raad van Commissarissen Blauwtrust Groep BV
- Lid Raad van Toezicht Syntrus Achmea Hypotheekfondsen
- Executive Consultant Calcasa BV
- Bestuurslid Stichting Symbid Loan Administration
- Lid Raad van Advies Vaster Invest Coöperatief Fonds U.A. (vanaf september 2017)
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Habion (tot juli 2017)
- Bestuurslid Stichting Vastgoed Zorgsector (tot juli 2017)

### De heer dr. P.J.G. Tang

is namens de Partij van de Arbeid (PvdA) lid van het Europees Parlement. Daarnaast vervult de heer Tang de volgende nevenfuncties:

- Lid Curatorium van de Rijksacademie voor Financiën en Economie
- Lid Redactieraad Socialisme & Democratie

### De heer drs. J.A. de Die

is zelfstandig bestuurder en commissaris. Naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting vervult de heer De Die de volgende functies:

- Lid Supervisory Committee en voorzitter Auditcommissie Vesteda Residential Fund
- CFOO van AAC Capital Partners Holding
- Bestuurslid Stichting VUmc Fonds
- Coördinator/Docent Management Control bij Amsterdam Business School (UVA)
- Lid Raad van Commissarissen Diamond Tools Group (tot januari 2018)

### De heer dr. T.R.P.J. Kroes

heeft als hoofdfunctie de functie van Directeur Strategie en Beleid bij APG. Daarnaast vervult de heer Kroes de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid Stichting "De Volkskrant"
- Voorzitter Stichting Paychecked in Transport
- Bestuurslid Willem Drees Stichting

### De heer R. Bavelaar

heeft als hoofdfunctie de functie van directievoorzitter van Yarden Holding B.V.. Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Van der Stappen Holding B.V. (Yarden onderneming)
- Voorzitter Raad van Commissarissen CVU Uitvaartzorg B.V. (Yarden onderneming)
- Voorzitter Raad van Commissarissen Gooische Uitvaartverzorging B.V. (Yarden onderneming)
- Secretaris/penningmeester van Stichting Yarden
- Voorzitter Vereniging van Eigenaren De Roode Leeuw Oegstgeest
- Vrijwilliger en voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Lid Raad van Advies Museum Tot Zover
- Ambassadeur AMREF Flying Doctors

## BEGRIPPENLIJST

### AA, Aa, AAA, Aaa RATING

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

### ACHTERVANGOVEREENKOMST

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

### AMvB

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

### AUDITCOMMISSIE

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

### BORGTOCHTPROVISIE

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 1 procent van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

### GARANTIEVERMOGEN

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

### GEGARANDEERD VERMOGEN

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

### HARDHEIDSCLAUSULE

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

### HRM

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

### ICT

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

### ISAE 3402

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

### KAPITAALRATIO

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

### LIQUIDITEITSPROGNOSE

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

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vaste activa die bestaan uit tastbare kapitaalgoederen, zoals gebouwen en machines.

### MINISTERIE VAN BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

### MINISTERIE VAN FINANCIËN

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

### NHG

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheekleningen die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt door het WEW. Middels deze hypotheekgarantie staat het Waarborgfonds borg voor de terugbetaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de hypotheeknemer zijn lasten niet meer kunnen voldoen.

### NVB

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

### REMUNERATIECOMMISSIE

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

### RISICODRAGEND GEGARANDEERD VERMOGEN

Het maximale bedrag waarvoor het WEW kan worden aangesproken gegeven de woningprijzen per die datum.

### RVC

Raad van Commissarissen, het orgaan dat toezicht houdt op en adviezen geeft aan de directie.

### V&N

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

### VEH

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

### VLOTTENDE ACTIVA

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

### VLOTTENDE PASSIVA

De som van nog te betalen bedragen zoals verliesdeclaraties en de af te dragen borgtochtprovisie aan het Rijk.

### VNG

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

### VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

### WEW

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft als doel het bevorderen van het eigenwoningbezit en kwaliteitsverbetering en is verantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering van de NHG.

### WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

## COLOFON

### STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN

POSTBUS 309  
2700 AH ZOETERMEER

RÖNTGENLAAN 17  
2719 DX ZOETERMEER

[WWW.NHG.NL](http://WWW.NHG.NL)

### CONCEPT, VORMGEVING EN REALISATIE

De Merkelijkheid

### EINDREDACTIE

Maarten van Hasselt  
Wim Hoogendoorn  
Linda Kiewiet  
Madelon Rooderkerk  
Matthijs Rutten  
Ralph Swanink  
Irene Swiebel



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

