

# 1 Uitgangspunten

## 1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

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

Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan de Minister voor WWI en aan de VNG. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

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

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

## 1.2 Achtervangfunctie

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

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

- **fondsvermogen**

De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen. Hierbij worden de beleggingen gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde.

- **verliesniveau**

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

De grootte van de lening zal worden vastgesteld waarbij voor 50% van het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% van het aandeel per gemeente in het verliesvolume wordt betrokken.

Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,27 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,27 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,27 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen.

De stichting zal de opgenomen leningen terugbetalen aan het Rijk en de gemeenten wanneer op enig moment het fondsvermogen groter is dan tweemaal het verliesniveau, tenzij het fondsvermogen daarmee kleiner wordt dan anderhalf maal het verliesniveau vermeerderd met € 4,54 miljoen.

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

## 1.3 Methodiek

### **Geldstromen**

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zeven geldstromen:

- 1 Exploitatie van de stichting;
- 2 Garantievermogen NHG aankoop woning;
- 3 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering;
- 4 Garantievermogen in- en verkoop woningen;
- 5 Garantievermogen afkoop Rijk;
- 6 Garantievermogen afkoop gemeenten;
- 7 Garantievermogen regres afkoop.

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

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

### **Rekenmethodieken**

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de benodigde borgtochtprovisie vast. De stichting laat zich daarbij adviseren door een door de Raad van Commissarissen van de stichting benoemd actuariel bureau (Ortec). De borgtochtprovisie heeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van de Minister voor WWI en van de VNG.

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2009 vastgesteld op 0,45%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,45%.

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

De geldstromen zijn vastgesteld per 31 december van het desbetreffende jaar. Per geldstroom wordt dus in feite een winst- en verliesrekening geprognoseerd die, voor het inzicht in de eventuele aanspraak op de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans. Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor inflatie.

Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 290 heeft per 1 januari 2008 ten aanzien van het opstellen van de jaarrekening een stelselwijziging plaatsgevonden.

Tot ultimo 2007 waren de onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Vanwege het uitgangspunt dat de obligaties in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn vanaf 1 januari 2008 deze beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De amortisatie heeft plaatsgevonden op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd.

In de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten is echter aangegeven dat voor het vaststellen van de liquiditeitsprognose de beleggingen dienen te worden gewaardeerd op de historische kostprijs of de lagere marktwaarde. Derhalve komen de bedragen van de garantievermogens in de liquiditeitsprognose niet overeen met die in de jaarrekening. Dit wordt in de verschillende onderdelen van de liquiditeitsprognose expliciet vermeld.

### **Kredietcrisis**

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het ten behoeve van de vaststelling van de benodigde borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde scenario-analysemodel. In dit scenario-analysemodel is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van gunstige en ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd.

Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is het momenteel niet realistisch de liquiditeitsprognose uitsluitend te baseren op de in het scenario-analysemodel gehanteerde uitgangspunten voor de lange termijn. Onder meer met inachtneming van de meest actuele veronderstellingen van het Centraal Planbureau (februari 2009) ten aanzien van de ontwikkeling van de werkloosheid in 2009 en 2010 is Ortec voor de thans voorliggende liquiditeitsprognose, in afwijking van de tot nog toe voor de lange termijn gehanteerde uitgangspunten, voor de korte termijn uitgegaan van:

- een negatieve prijsontwikkeling van woningen voor de jaren 2009 tot en met 2012;
- een groter aantal gedwongen verkopen in de jaren 2010 tot en met 2014.

Hierna worden ten aanzien van deze variabelen zowel de voor de lange termijn gehanteerde uitgangspunten als de voor de thans voorliggende liquiditeitsprognose voor de korte termijn gehanteerde uitgangspunten weergegeven.

Tabel 1. Vergelijking oorspronkelijke en actuele uitgangspunten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prijswontwikkeling						
lange termijn	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Prijswontwikkeling						
korte termijn	-4%	-3%	-2%	-1%	2%	2%
Aantal verliezen						
lange termijn	861	896	902	894	865	853
Aantal verliezen						
korte termijn	738	1.630	1.687	1.661	1.305	995

De in de thans voorliggende liquiditeitsprognose voor de korte termijn gehanteerde uitgangspunten hebben een neerwaarts effect op de liquiditeitsprognoses ten aanzien van het garantievermogen NHG aankoop woningen en het garantievermogen kwaliteitsverbetering.