

jaарverslag 2009

& liquiditeitsprognose 2010 - 2015



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

jaarverslag 2009

& liquiditeitsprognose 2010 - 2015

Inhoud

Jaarverslag 2009

1. Verslag van de Raad van Commissarissen	5
1.1 Statutaire positie	6
1.2 Corporate governance	6
1.3 Samenstelling	7
1.4 Auditcommissie	9
1.5 Reguliere activiteiten	10
1.6 Aandachtspunten	15
1.7 Beloningen	19
2. Verslag van de directie	23
2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	24
2.2 Resultaten	31
2.3 Risicobeheer	51
2.4 Organisatie	58
2.5 Samenwerking	61
2.6 Communicatie	65
2.7 Vooruitblik 2010	69
2.8 Slot	72
3. Jaarrekening 2009	75
3.1 Balans	76
3.2 Staat van baten en lasten	78
3.3 Kasstroomoverzicht	79
3.4 Algemene toelichtingen	80
3.5 Waarderingsgrondslagen	80
3.6 Risico's	85
3.7 Toelichting op de balans	87
3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	95
4. Overige gegevens	103
4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	104
4.2 Resultaatverdeling 2009	104
4.3 Gebeurtenissen na balansdatum	104
4.4 Accountantsverklaring	105

Liquiditeitsprognose 2010-2015	109
1. Uitgangspunten	110
1.1 Doel van de liquiditeitsprognose	110
1.2 Methodiek	110
1.3 Achtervangfunctie	113
1.4 100% rijksachtervang per 1 januari 2011	114
2. Liquiditeitsprognose op onderdelen	116
2.1 Exploitatie van de stichting	116
2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	116
2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	118
2.4 In- en verkoop woningen	120
2.5 Afkoop Rijk	121
2.6 Afkoop gemeenten	122
2.7 Regres afkoop	123
3. Aanspraak achtervangfunctie	125
3.1 Fondsvermogen	125
3.2 Verliesniveau	126
3.3 Aanspraak achtervangfunctie	126
4. Conclusies	128



1

verslag van de raad van commissarissen

1.1 Statutaire positie

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

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

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

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

1.2 Corporate governance

Op 1 januari 2004 is de Nederlandse Corporate Governance Code (Code Tabaksblat) in werking getreden. In deze code, die geldt voor beursgenoteerde vennootschappen, zijn de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen uitgewerkt in “best practice bepalingen”.

Op 7 juni 2004 is de Code goed bestuur uitvoeringsorganisaties (Code goed bestuur) vastgesteld. Deze Code goed bestuur is opgesteld door de Handvestgroep Publiek Verantwoorden, gevormd door een aantal zelfstandige bestuursorganen. Het is een bewerking van de Code Tabaksblat naar een code ten behoeve van zelfstandige bestuursorganen (ZBO's).

De stichting valt niet onder de werkingssfeer van de Code Tabaksblat en de Code goed bestuur. De stichting is immers geen beursgenoteerde onderneming en geen zelfstandig bestuursorgaan.

Omdat de bepalingen van deze codes beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, volgt de stichting de Code goed bestuur. De wijze waarop de stichting

aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, wordt zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel “verantwoord ondernemen” op de website van de stichting (www.nhg.nl).

1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen was in 2009 als volgt samengesteld:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga, voorzitter	Benoemd door de Minister voor WWI, op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
R.L.O. Linschoten, plaatsvervangend voorzitter (t/m 11 augustus 2009)	Benoemd door de Minister voor WWI; benoemd door de leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	17 oktober 1956
Drs. E.F. Bos (vanaf 1 februari 2010), plaatsvervangend voorzitter (vanaf 22 maart 2010)	Benoemd door de Minister voor WWI; benoemd door de leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	24 november 1959
Mr. F.A.P.M. van Loon	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis	16 januari 1949
Drs. H.H. Apotheker	Benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	5 juni 1950
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken	4 mei 1947

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen zijn gepubliceerd op de website van de stichting (www.nhg.nl).

Overeenkomstig de statuten van de stichting worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar en zijn daarna herbenoembaar. Met dien verstande dat de Raad van Commissarissen de bepaling van de Code goed bestuur volgt dat een lid van de Raad van Commissarissen maximaal drie maal voor een periode van vier jaar zitting kan hebben in de Raad van Commissarissen.

De heer J. Kamminga is per 14 februari 2009 door de Minister voor WWI herbenoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De heer R.L.O. Linschoten is per 1 januari 2009 door de Minister voor WWI herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

De heer R.L.O. Linschoten heeft per 11 augustus 2009 ontslag genomen als lid van de Raad van Commissarissen. Achtergrond hiervan is het per die datum aanvaarden van een bestuursfunctie die door hem strijdig wordt geacht met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting.

De heer R.L.O. Linschoten heeft vanaf 1 september 2000 als lid van de Raad van Commissarissen en vanaf 1 januari 2008 tevens als plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen en als voorzitter van de Auditcommissie, een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de stichting. De Raad van Commissarissen en de algemeen directeur zijn de heer R.L.O. Linschoten erkentelijk voor zijn grote inzet voor de stichting.

Mevrouw E.F.Bos is per 1 februari 2010 door de Minister voor WWI benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Overeenkomstig de statuten van de stichting geldt deze benoeming tot het einde van het oorspronkelijk beoogde moment van aftreden van de heer R.L.O. Linschoten in wiens vacature met deze benoeming is voorzien (31 december 2012).

De Raad van Commissarissen heeft mevrouw Bos per 22 maart 2010 benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Met inachtneming van het voorgestelde luidt het rooster van aftreden als volgt.

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente (her) benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of van aftreden (A)								
			2011	2012	2013	2015	2016	2017	2019	2020	2021
J. Kamminga	27 mei 1999	14 februari 2009			A						
Drs. H.H. Apotheker	1 mei 2000	1 januari 2008		A							
Drs. E.F. Bos	1 februari 2010	1 februari 2010			H			H			A
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007	1 januari 2007	H			H			A		
Mr. F.A.P.M. van Loon	1 januari 2008	1 januari 2008		H			H			A	

1.4 Auditcommissie

1

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie is belast met de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de directie ten aanzien van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de informatie- en communicatietechnologie.

De Auditcommissie werd in 2009 tot 11 augustus 2009 gevormd door de heer R.L.O. Linschoten (voorzitter) en de heer F.A.H. van der Heijden (lid). Vanaf 11 augustus 2009 vervult de heer F.A.H. van der Heijden de rol van voorzitter van de Auditcommissie. In afwachting van de benoeming van een opvolger van de heer R.L.O. Linschoten door de Minister voor WWI heeft de Raad van Commissarissen besloten af te zien van de benoeming van een lid van de Auditcommissie.

De Raad van Commissarissen heeft per 22 maart 2010 de heer F.A.H. van der Heijden benoemd tot voorzitter van en mevrouw E.F. Bos benoemd tot lid van de Auditcommissie.

De heer A.J. Weening AA MBA, manager Finance & Control van de stichting, is door de algemeen directeur, met instemming van de Raad van Commissarissen, aangewezen als secretaris van de Auditcommissie.

De Auditcommissie heeft in 2009 vijf keer vergaderd. Op verzoek van de Auditcommissie was de algemeen directeur bij alle vergaderingen aanwezig.

Zoals gebruikelijk heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, het accountantsverslag, de liquiditeitsprognose en de meerjarenbegroting van de stichting. Voorts heeft de Auditcommissie in 2009 onder meer gesproken over het informatiebeleid, het beleggingsbeleid, de uitkomsten van de interne controlling en de inrichting van de interne organisatie.

De Auditcommissie heeft in 2009 in het bijzonder aandacht gegeven aan de mogelijke gevolgen van de kredietcrisis voor de stichting. In dit kader zijn de uitkomsten van het actuarieel onderzoek ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2010 besproken met de actuaris van de stichting (Ortec Finance). Voorts heeft de Auditcommissie aan de hand van een impact-

analyse van de algemeen directeur gesproken over de mogelijke gevolgen van de kredietcrisis voor de interne organisatie van de stichting.

Overeenkomstig de uitgangspunten in het kader van corporate governance heeft de stichting besloten aan de hand van de uitkomsten van een tender voor de selectie van de externe accountant, de samenwerking met KPMG te heroverwegen. Deze tender is uitgevoerd door de Auditcommissie en heeft conform het advies van de Auditcommissie geleid tot het besluit van de Raad van Commissarissen, PricewaterhouseCoopers te benoemen tot de externe accountant van de stichting.

De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

1.5 Reguliere activiteiten

1.5.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 zes keer vergaderd. De vergaderingen zijn voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. De algemeen directeur voerde het secretariaat van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en was bij alle vergaderingen aanwezig.

Daarnaast heeft in 2009 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg is de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

1.5.2 Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen elke vergadering een managementrapportage van de algemeen directeur. De algemeen directeur rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen en over de inhoudelijke en financiële resultaten.

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen via e-mail de persberichten van de stichting en de berichten in de media over de stichting.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de algemeen directeur de Raad van Commissarissen hiermee adequaat in staat heeft gesteld haar toezicht-houdende functie te vervullen.

In de vergadering van 23 april 2009 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2008 goedgekeurd. Bij de jaar-rekening 2008 is door KPMG, de toenmalige externe accountant van de stichting, een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2009-2014 goedgekeurd. Zoals gebruikelijk zijn deze documenten besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting.

In de vergadering van 23 april 2009 is ook het accountantsverslag 2008 besproken met de externe accountant. Vastgesteld is dat door middel van het behalen van een SAS 70 Type II verklaring de risicobeheersings- en controle-systemen aantoonbaar adequaat functioneren. Voorts is vastgesteld dat de aanbeveling van de accountant te komen tot een geautomatiseerde portefeuille-vergelijking met de geldgevers ten behoeve van de volledigheid van het aantal geregistreerde borgstellingen en van de ontvangen borgtochtprovisies, door de algemeen directeur is overgenomen.

Aansluitend heeft de Raad van Commissarissen, zoals eens per jaar gebruikelijk, buiten aanwezigheid van de algemeen directeur, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 22 juni 2009, overeenkomstig het advies van de Auditcommissie en van de algemeen directeur, besloten PricewaterhouseCoopers te benoemen tot externe accountant van de stichting.

Uit overwegingen van corporate governance is afscheid genomen van KPMG, die vanaf de oprichting van de stichting heeft opgetreden als externe accountant van de stichting.

De Raad van Commissarissen en de algemeen directeur zijn de partners en medewerkers van KPMG waarmee de afgelopen jaren is samengewerkt erkentelijk voor hun bijdrage aan de ontwikkeling van de stichting.

1.5.3 Goedkeuringsbesluiten

De Raad van Commissarissen heeft tegen de achtergrond van de kredietcrisis buiten vergadering (april 2009) goedkeuring verleend aan een aantal besluiten tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 juli 2009.

Het betreft:

- de vooralsnog tijdelijke (tot en met 31 december 2010) verhoging van de kostengrens voor woningen van € 265.000 naar € 350.000;
- de optimalisering van de Woonlastenfaciliteit;
- de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van woningen bij dubbele woonlasten;
- de verplichting van een insolventieverzekering bij nieuwbouw.

Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 22 juni 2009 goedkeuring verleend aan een aantal besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2010.

Het betreft:

- de jaarlijkse actualisering van de financieringslastpercentages conform het advies van het Nibud;
- de actualisering van de berekeningsmethodiek in verband met de zogenoemde bijleenregeling conform het advies van het Nibud;
- de verplichting dat taxatierapporten uitsluitend mogen worden geaccepteerd indien deze worden uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting erkend validatie-instituut;
- de verplichting dat insolventieverzekeringen bij nieuwbouw uitsluitend mogen worden geaccepteerd indien deze worden verstrekt door tussenkomst van een door de stichting erkend instituut;
- de verhoging van de kostengrens voor woonwagenstandplaatsen van € 45.000 naar € 50.000 en voor woonwagens van € 62.000 naar € 130.684, teneinde de som van deze bedragen in overeenstemming te brengen met de kostengrens van de Wet bevordering eigen woningbezit;
- het in de borgstelling beëindigen van de annuïtaire daling op het moment van het ontstaan van de betalingsachterstand in plaats van het moment van opeising van de lening, waarmee wordt aangesloten op de uitvoeringspraktijk van zowel de geldgevers als de stichting.

Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

In de vergadering van 22 juni 2009 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het voorstel van de algemeen directeur het verzoek van de Minister voor WWI de uitvoering van de Garantieregeling Energiebesparingkrediet te laten uitvoeren door de stichting. In het verlengde hiervan heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de hiertoe benodigde wijziging van de statuten van de stichting en de hiermee samenhangende afzonderlijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en de Minister voor WWI. In deze achtervangovereenkomst is onder meer vastgelegd dat zowel de uitvoeringskosten als de financiële risico's van de borgstelling volledig voor rekening komen van het Ministerie van VROM. Deze vooralsnog tijdelijke (t/m 31 december 2011) garantieregeling betreft een borgstelling voor geldgevers in verband met leningen van eigenaar-bewoners voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Hiervoor is op de begroting van het Ministerie van VROM een bedrag van in totaal € 35 miljoen (inclusief uitvoeringskosten) beschikbaar ten behoeve van in totaal een bedrag van ca. € 315 miljoen aan leningen uitgaande van een gemiddelde looptijd van 10 jaren. Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

De Raad van Commissarissen heeft buiten vergadering (juli 2009) goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur tegemoet te komen aan het verzoek van de Minister voor WWI de per 1 juli 2009 geïntroduceerde verhoging van de kostengrens van € 265.000 naar € 350.000 per 17 september 2009 niet langer toe te staan voor woningverbetering maar uitsluitend toe te passen voor de aankoop van woningen.

In de vergadering van 28 september 2009 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2010 te verhogen van 0,45% naar 0,55%, overeenkomstig het advies van Ortec Finance in het kader van het jaarlijkse onderzoek naar de hoogte van de borgtochtprovisie.

Achtergrond hiervan is dat Ortec Finance in het kader van de kredietcrisis de vooruitzichten voor de korte termijn heeft bijgesteld op basis van enerzijds de destijds actuele ramingen van het Centraal Planbureau (februari 2009) ten aanzien van de ontwikkeling van de werkloosheid en anderzijds een te verwachten negatieve prijsontwikkeling voor koopwoningen. Op basis van de uitkomsten hiervan houdt Ortec Finance er rekening mee dat de verliezen in de periode 2010 t/m 2012 twee keer zo hoog kunnen zijn dan bij de tot nog toe gehanteerde vooruitzichten voor de langere termijn.

Teneinde het weerstandsvermogen van de stichting mede in relatie tot het risico van de achtervang van Rijk en gemeenten zo veel mogelijk in tact te houden heeft Ortec Finance geadviseerd hierop te anticiperen met een verhoging van de borgtochtprovisie. Overeenkomstig de statuten van de stichting heeft dit besluit de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

In de vergadering van 14 december 2009 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2010-2015. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in een goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

1.5.4 Advisering aan de algemeen directeur

Bijzondere aandachtspunten voor de Raad van Commissarissen waren in 2009 de Commissie “Van Rijn”, de Kaderwet ZBO’s en de kredietcrisis. De Raad van Commissarissen heeft de actuele ontwikkelingen ten aanzien van deze onderwerpen in het afgelopen jaar nauwlettend gevolgd en de algemeen directeur hierover met advies terzijde gestaan.

Met het oog op het belang dat de Raad van Commissarissen hecht aan zijn betrokkenheid bij deze onderwerpen, wordt hierop in paragraaf 1.6 afzonderlijk ingegaan.

Voorts is de Raad van Commissarissen door de algemeen directeur nauw betrokken bij een aantal vraagstukken over de besturing en het management van de organisatie. Dit heeft geleid tot het besluit te komen tot een tweehoofdige directie. De heer F.A.H. van der Heijden heeft, namens de Raad van Commissarissen, de algemeen directeur geadviseerd bij de implementatie van de gemaakte afspraken en werving van een directeur Operations.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen de algemeen directeur in 2009 gevraagd en ongevraagd geadviseerd. Dit vond plaats tijdens de vergaderingen, maar ook in bilaterale gesprekken tussen de algemeen directeur en de leden van de Raad van Commissarissen. Hierbij is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- de inrichting van de organisatie;
- de bedrijfsvoering en informatievoorziening;
- het beperken van oneigenlijke verliezen.

1.5.5 Externe communicatie

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen worden geacht “zonder last en ruggespraak” de belangen van de stichting te dienen. Met inachtneming hiervan onderhouden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen contacten met de organisaties die hen hebben benoemd.

De heer J. Kamminga is opgetreden als delegatieleider van een door de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program georganiseerde studiereis naar de Verenigde Staten. Hieraan hebben deelgenomen vertegenwoordigers van bij de woning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De formule is dat de stichting de kosten van de organisatie voor haar rekening neemt en dat de kosten van de studiereis worden betaald door de deelnemende organisaties.

1.5.6 Evaluatie

Zoals in het kader van corporate governance gebruikelijk, heeft de Raad van Commissarissen in zijn laatste vergadering van het jaar de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede zijn eigen functioneren geëvalueerd.

Ook in 2010 zal de Raad van Commissarissen in nauwe samenwerking met de algemeen directeur de actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor het functioneren en met name de continuïteit van de stichting nauwlettend volgen. Daarnaast zal de Raad van Commissarissen in 2010 zijn aandacht in het bijzonder richten op de mogelijke effecten van de kredietcrisis en de mogelijke betekenis van de 100% rijksachtervang voor de status van de stichting. Ook de resultaten van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zal de Raad van Commissarissen met bijzondere aandacht blijven volgen.

1.6 Aandachtspunten

1.6.1 Commissie “Van Rijn”

In het bestuurlijk overleg met de Minister voor WWI en de VNG op 7 februari 2008 is afgesproken een commissie in te stellen met als opdracht te adviseren over de randvoorwaarden waaronder en de mate waarin het Rijk en de gemeenten blijven participeren in de achtervang van de stichting.

Achtergrond hiervan is dat de gemeenten zich in toenemende mate zorgen maken over het risico van de achtervang en derhalve behoefte hebben aan een herijking van de randvoorwaarden waaronder de gemeenten bereid zijn de achtervangfunctie te blijven vervullen. Voor de gemeenten speelt daarbij ook de

vraag of en in hoeverre het dragen van conjuncturele risico's behoort tot de kerntaken van de gemeenten.

De Minister voor WWI heeft de heer drs. M.J. van Rijn, voorzitter van de Raad van Bestuur van PGGM, benoemd tot voorzitter van de commissie. In deze Commissie "Van Rijn" waren zowel het Ministerie van VROM, de VNG als de stichting (de algemeen directeur) vertegenwoordigd.

De Raad van Commissarissen heeft de ontwikkelingen in het kader van de Commissie "Van Rijn" nauwlettend gevolgd op basis van de informatie die de Raad van Commissarissen zowel binnen als buiten de vergaderingen van de algemeen directeur heeft verkregen. Dit heeft de Raad van Commissarissen in de gelegenheid gesteld de algemeen directeur tussentijds te adviseren over de standpuntbepaling van de stichting.

De Commissie "Van Rijn" heeft haar advies op 20 november 2008 aangeboden aan de Minister voor WWI. De Commissie "Van Rijn" benadrukt in haar advies het belang van de Nationale Hypotheek Garantie als institutionele waarborg voor de risico's van de financiering van het eigenwoningbezit in Nederland. De commissie adviseert de Nationale Hypotheek Garantie in haar huidige vorm te handhaven, maar daarnaast het volkshuisvestelijke karakter te versterken. Ten aanzien van de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten adviseert de commissie de achtervang van de gemeenten voor nieuwe hypotheekgaranties te beëindigen en te komen tot een 100% rijksachtervang.

In de vergadering van 8 december 2008 heeft de Raad van Commissarissen het rapport van de Commissie "Van Rijn" besproken. De Raad van Commissarissen heeft de algemeen directeur kenbaar gemaakt zich te kunnen vinden in de conclusies en in het advies van de Commissie "Van Rijn".

In de Voorjaarsnota 2009 van het Kabinet is vastgelegd dat in het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen van 14 april 2009 tussen het Rijk en de VNG, conform het advies van de Commissie "Van Rijn", is afgesproken dat de gemeenten voor nieuw te verstrekken hypotheekgaranties op een nog nader te bepalen datum uit de achtervang zullen treden en dat alsdan sprake zal zijn van een 100% rijksachtervang voor nieuw af te geven hypotheekgaranties. In het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen van 7 april 2010 is die datum definitief vastgesteld op 1 januari 2011. Het garantievermogen van de stichting blijft beschikbaar voor zowel de hypotheekgaranties die voor deze datum zijn verstrekt als de hypotheekgaranties die na deze datum zijn verstrekt.

Voorts zijn het Rijk en de VNG, onder voorbehoud van instemming van de stichting, overeengekomen dat per 1 januari 2011 een bedrag van € 50 miljoen wordt overgeheveld van de stichting naar een voorziening op de Rijksbegroting van VROM ter dekking van het risico van de 100% rijksachtervang. Dit bedrag behoort niet tot het risicovermogen van de stichting ten behoeve van de verplichtingen die voortvloeien uit de Nationale Hypotheek Garantie. Dit betreft immers het resterende saldo van de destijds bij de oprichting van de stichting door Rijk en gemeenten afgedragen premies in verband met de afkoop van het risico van de destijds nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming. Ortec Finance heeft berekend dat tegenover deze verplichtingen van de stichting geen risico's meer staan.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 8 december 2008 bij de bespreking van het rapport van de Commissie "Van Rijn" en vervolgens in de vergadering van 22 juni 2009 over de besluiten in het kader van de Voorjaarsnota 2009 vastgesteld dat de door het Rijk en de VNG gewenste overheveling van het bedrag van € 50 miljoen, bij het uit de achtervang treden van de gemeenten, van doorslaggevend belang is voor het kunnen realiseren van een 100% rijksachtervang en derhalve voor de continuïteit van de stichting. Tegen deze achtergrond ondersteunt de Raad van Commissarissen het besluit van de algemeen directeur hiermee in te stemmen.

1.6.2 Kaderwet ZBO's

Bij schrijven van 28 januari 2009 aan de Tweede Kamer heeft de toenmalige Minister voor WWI reeds aangekondigd dat nader zal worden onderzocht of de stichting alsnog door middel van het creëren van een wettelijke grondslag onder de per 1 februari 2007 in werking getreden Kaderwet ZBO's dient te worden gebracht.

In de brief van de Minister voor WWI van 19 juni 2009 aan de Tweede Kamer over de verhoging van de kostengrens naar € 350.000, wordt gemeld dat het Kabinet heeft besloten dat "met het oog op de omvang van de totale achtervang en het feit dat het Rijk de volledige achtervang op korte termijn gaat verzorgen, de vormgeving van het NHG-instrument fundamenteel op institutionele inbedding en effectiviteit wordt bezien en waar mogelijk versterkt".

Het ligt dus in de rede dat in het besluit te komen tot een 100% rijksachtervang hiermee rekening zal worden gehouden.

De discussie over de vraag of en in hoeverre de stichting onder het regime van de Kaderwet ZBO's wordt gebracht, vervult de Raad van Commissarissen met zorg. De Raad van Commissarissen is ervan overtuigd dat de destijds bij de oprichting van de stichting gekozen positionering van de stichting tussen markt en overheid van doorslaggevend belang is geweest voor het succes van de Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast zijn er naar het oordeel van de Raad van Commissarissen geen juridische en inhoudelijke argumenten die het Rijk dwingen tot een wijziging van de privaatrechtelijke status van de stichting. Ook het daadwerkelijk functioneren van de stichting geeft hier naar het oordeel van de Raad van Commissarissen geen aanleiding toe.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat voorkomen dient te worden dat de uitkomst van deze discussie ten koste gaat van de efficiëntie en de effectiviteit van de stichting als unieke institutionele waarborg voor de risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

De algemeen directeur heeft de visie van de Raad van Commissarissen door tussenkomst van het departement onder de aandacht gebracht van de Minister voor WWI, met het verzoek nauw betrokken te worden bij het vervolgproces in deze.

1.6.3 Kredietcrisis

De Raad van Commissarissen stelt vast dat in 2009 een aantal van de in de vergadering van 8 december 2008 aan de hand van een notitie van de algemeen directeur besproken maatregelen in het kader van de kredietcrisis is geïmplementeerd. Een en ander met de goedkeuring van de Minister voor WWI en van de VNG, maar ook met een groot draagvlak bij de Tweede Kamer en bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen.

Voorts constateert de Raad van Commissarissen dat onder invloed van de kredietcrisis en in samenhang hiermee een sterk gekrompen koopwoning- en hypotheekmarkt, het aantal nieuwe hypotheekgaranties met name vanaf medio 2009 spectaculair is toegenomen. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is hiermee in 2009 de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als marktstabiliserend instrument expliciet herbevestigd.

In 2009 heeft de Raad van Commissarissen de economische ontwikkelingen als gevolg van de kredietcrisis nauwlettend gevolgd met name ten aanzien van de mogelijke consequenties hiervan voor de stichting.

In de vergadering van 23 april 2009 heeft de Raad van Commissarissen in samenspraak met Ortec Finance gekozen voor het hanteren van korte termijn uitgangspunten, waarbij is uitgegaan van een oplopende werkloosheid en dalende prijzen van koopwoningen. Op basis hiervan wordt voor de komende jaren rekening gehouden met een toename van de verliezen. Teneinde het weerstandsvermogen van de stichting in relatie tot het risico van de achtervang van Rijk en gemeenten intact te houden heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering ingestemd met het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie te verhogen.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 28 september 2009 aan de hand van een impactanalyse gesproken over de consequenties van een toenemend aantal betalingsachterstanden en verliesdeclaraties voor de interne organisatie. De Raad van Commissarissen ondersteunt het uitgangspunt van de algemeen directeur dat een verdere groei van de organisatie zo veel mogelijk moet worden voorkomen en de oplossingen zo veel mogelijk moeten worden gezocht in de verdere optimalisering van de efficiency van de processen. Achtergrond hiervan is dat de keuze voor een kleine en daarom flexibele en slagvaardige organisatie kan worden gezien als een belangrijke succesfactor van de stichting.

Met inachtneming hiervan stelt de Raad van Commissarissen vast dat ondanks de kredietcrisis binnen de portefeuille van de stichting de toename van het aantal betalingsachterstanden in 2009 beperkt is gebleven en het aantal gedwongen verkopen met verlies mede door een inmiddels succesvol gebleken aanpak van hypotheekfraude substantieel is gedaald.

Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen bevestigt dit dat de regeling van de Nationale Hypotheek Garantie mag worden beschouwd als referentiepunt voor veilig en verantwoord lenen.

1.7 Beloningen

1.7.1 Raad van Commissarissen

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning en een reiskostenvergoeding, overeenkomstig de door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde regeling. De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

1.7.2 Directie

De Raad van Commissarissen heeft de vaststelling van de arbeidsvoorwaarden van de algemeen directeur gedelegeerd aan een commissie bestaande uit de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Bij de totstandkoming van het commissarissenmodel is de heer K.J.R. Schiffer per 14 februari 2001 benoemd tot algemeen directeur. In dit verband is tussen de stichting en de algemeen directeur een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten.

Met de algemeen directeur is afgesproken dat eens per jaar het functioneren en de beloning van de algemeen directeur worden beoordeeld. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter rapporteren hierover aan de overige leden van de Raad van Commissarissen.

De beloning van de algemeen directeur wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

Zoetermeer, 20 mei 2010

Namens de Raad van Commissarissen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kamminga', is written over a faint, stylized graphic element that resembles a signature or a logo.

J. Kamminga, voorzitter



2

verslag van de directie

2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2.1.1 Oprichting

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van VROM en van de 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 de stichting. Achtergrond van de oprichting van de stichting was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd.

Het boekjaar 2009 is dus het vijftiende operationele jaar van de Nationale Hypotheek Garantie.

2.1.2 Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

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

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

De Minister voor WWI heeft in het verlengde van de inwerkingtreding van de Kaderwet ZBO's per 1 februari 2007, bij schrijven van 28 januari 2008 aan de Tweede Kamer gemeld dat de stichting een privaatrechtelijke stichting is zonder wettelijke grondslag en derhalve thans niet valt binnen de termen van de Kaderwet ZBO's. De Minister voor WWI heeft daarbij echter wel aangegeven dat nader wordt onderzocht of de stichting alsnog door middel van het creëren van een wettelijke grondslag onder de Kaderwet ZBO's dient te worden gebracht. Daarbij wordt bezien of en in hoeverre bij de Nationale Hypotheek Garantie sprake is van een ministeriële verantwoordelijkheid en van een publieke taak. In de brief van de Minister voor WWI van 19 juni 2009 aan de Tweede Kamer over de verhoging van de kostengrens naar € 350.000, wordt gemeld dat het Kabinet heeft besloten dat "met het oog op de omvang van de totale achtervang en het feit dat het Rijk de volledige achtervang op korte termijn gaat verzorgen, de vormgeving van het NHG-instrument fundamenteel op institutionele inbedding en effectiviteit wordt bezien en waar mogelijk versterkt".

Dit betekent dat het voornemen per 1 januari 2011 te komen tot een 100% rijksachtervang, onderdeel van de afwegingen in deze zal zijn.

2.1.3 Achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten

De achtervangfunctie van het Rijk en van de gemeenten is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie. De achtervangfunctie van de overheid garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan kan de borgstelling van de stichting worden beschouwd als een overheidsgarantie. Dit betekent dat voor geldgevers bij leningen met Nationale Hypotheek Garantie lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie (Bazel II). Hierdoor kunnen geldgevers deze leningen tegen betere condities verstrekken.

Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning, door de borgstelling van de stichting met achtervang van de overheid, volledig en tegen zo laag mogelijke rentelasten kunnen worden gefinancierd. Hieraan ontleent de Nationale Hypotheek Garantie haar betekenis als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit en ter verbetering van de kwaliteit van het eigenwoningbezit.

De achtervangfunctie is gerealiseerd in de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen de stichting en alle gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeits tekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk (50%) en van de gemeenten (50%).

In de Voorjaarsnota 2009 van het Kabinet is vastgelegd dat in het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen van 14 april 2009 tussen het Rijk en de VNG, conform het advies van de Commissie "Van Rijn", is afgesproken dat de gemeenten voor nieuw te verstrekken hypotheekgaranties op een nader te bepalen datum uit de achtervang zullen treden en dat alsdan sprake zal zijn van een 100% rijksachtervang voor nieuw af te geven hypotheekgaranties. In het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen van 7 april 2010 is die datum definitief vastgesteld op 1 januari 2011.

2.1.4 Aaa-rating Moody's

De stichting heeft in 2008 een Aaa-rating verkregen van ratingbureau Moody's Investors Service. Deze rating is op 4 november 2009 door Moody's herbevestigd.

Een Aaa-rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. Dit is een bevestiging van de soliditeit van het Nederlandse hypotheekgarantiesysteem voor de bevordering van het eigenwoningbezit en de beheersing van de financiële risico's hiervan.

Volgens Moody's vloeit de Aaa-rating met name voort uit de sterke contractueel vastgelegde relatie tussen de stichting en de overheid. Moody's wijst in dit verband op de achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat de stichting te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Voorts wijst Moody's op het toezicht van de overheid op het functioneren van het hypotheekgarantiesysteem, waaronder de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee is sprake van een verantwoord systeem voor de financiering van het eigenwoningbezit in Nederland.

Ten aanzien van de rating van portefeuilles met leningen met Nationale Hypotheek Garantie zij verwezen naar paragraaf 2.2.8 van dit directieverslag.

2.1.5 Statutaire doelstelling

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

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de missie van de stichting. De positie van de stichting tussen markt en overheid stelt de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, in staat adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

2.1.6 Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting

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

Een belangrijk aandachtspunt binnen het woonbeleid van de overheid is de startersproblematiek. Als gevolg van de bij de vraag achterblijvende woningproductie en het mede als gevolg hiervan hoge prijsniveau van koopwoningen, staat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit met name voor jonge starters met bescheiden inkomens onder druk. Tegen deze achtergrond wordt de nieuwbouw van met name goedkopere koopwoningen door de overheid gestimuleerd. Voorts heeft de overheid ter bevordering van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor starters gelden beschikbaar gesteld ter optimalisering en continuering van de koopsubsidieregeling en ter verhoging van het aantal startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Voor beide instrumenten is het uitgangspunt dat de financiering plaatsvindt met Nationale Hypotheek Garantie.

Met het aantreden van het Kabinet Balkenende IV in 2007 is het actieplan krachtwijken tot stand gekomen, dat zich richt op de verbetering van de leefbaarheid in 40 door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen wijken. Dit maakt niet alleen onderdeel uit van het woonbeleid maar ook van het integratiebeleid van het Kabinet. De Nationale Hypotheek Garantie kan hieraan een belangrijke

bijdrage leveren tegen de achtergrond van de betekenis van het eigenwoningbezit voor de sociaal-economische ontwikkeling van deze wijken.

De wereldwijde kredietcrisis heeft in 2009 voor het eerst in decennia geleid tot een stagnerende koopwoningmarkt, waarin het aantal verkopen van woningen dramatisch is afgenomen. Onder invloed hiervan was sprake van een negatieve prijsontwikkeling van koopwoningen en stagneerde de nieuwbouw van woningen. In het kader van een pakket aan maatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van de kredietcrisis voor de woningmarkt, heeft de Minister voor WWI ingestemd met het per 1 juli 2009 tijdelijk tot en met 31 december 2010 verhogen van de kostengrens van € 265.000 naar € 350.000.

2.1.7 Missie

De stichting heeft met inachtneming van enerzijds de statutaire doelstelling en anderzijds het overheidsbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit haar missie vastgelegd.

De missie van de stichting is het bevorderen van een blijvend gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit, met het oog op een veilige en verantwoorde financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning. Hierbij wordt onder een “blijvend gunstig klimaat” verstaan, dat woonconsumenten, te allen tijde en ongeacht de conjuncturele omstandigheden, in staat zijn voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van het eigenwoningbezit.

Dit betekent dat de Nationale Hypotheek Garantie weliswaar primair een instrument is ten behoeve van het voordelig, veilig en verantwoord lenen voor de woonconsument (micro) als onderdeel van het woonbeleid, maar dat de Nationale Hypotheek Garantie bij onverhoopt ongunstige conjuncturele omstandigheden tevens als marktstabiliserend instrument een belangrijke bijdrage kan leveren aan de continuïteit van de hypotheekmarkt (meso) en in het verlengde hiervan aan de nationale economie (macro).

2.1.8 Strategie

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

- het behoud van de achtervangfunctie van de overheid;
- het waarborgen van de continuïteit van de stichting en haar instrumentarium.

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

- het verstrekken van hypotheekgaranties voor de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigendom van woningen;
- het verlenen van diensten gerelateerd aan het verstrekken van hypotheekgaranties;
- het verstrekken van informatie aan alle bij de financiering van het eigenwoningbezit betrokken partijen.

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

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

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

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

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

- het optimaliseren van de kwaliteit van de borgstelling voor geldgevers;
- het vereenvoudigen van de regelgeving;
- het stroomlijnen van de uitvoeringspraktijk;
- het vergroten van de naamsbekendheid bij consumenten.

2.1.9 De regresfaciliteit

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

In de regresfaciliteit hanteert de stichting het “te goeder trouw” criterium. Dit betekent dat de regresvordering wordt kwijtgescholden indien de voormalige eigenaar-bewoner naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en dat deze heeft meegewerkt aan het zo veel mogelijk beperken van het verlies. Met deze regresfaciliteit beoogt de stichting een vangnetfunctie te bieden voor huishoudens die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee is de regresfaciliteit een additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigenwoningbezit voor de eigenaar-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de geldnemer de borgtochtprovisie betaalt, is met de regresfaciliteit sprake van een evenwichtige verdeling van het profijt van het instrument voor de bij de gedwongen verkoop betrokken marktpartijen (geldgevers en geldnemers).

2.1.10 De woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde woonlastenfaciliteit is een versterking van de Nationale Hypotheek Garantie als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit. Met de woonlastenfaciliteit beoogt de stichting huishoudens die buiten hun schuld in de betalingsproblemen zijn geraakt meer tijd te geven om hun betalingsproblemen op te lossen. Een en ander gericht op het behoud van de eigendom van de woning voor huishoudens die als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, (echt)scheiding of overlijden van de partner in de betalingsproblemen zijn geraakt.

De woonlastenfaciliteit maakt zonder extra kosten voor de consument vast onderdeel uit van de Nationale Hypotheek Garantie en is beschikbaar voor alle huishoudens die een financiering hebben met Nationale Hypotheek Garantie.

In het kader van een pakket aan maatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van de kredietcrisis voor de woningmarkt, heeft de Minister voor WWI ingestemd met het per 1 juli 2009 optimaliseren van de Woonlastenfaciliteit, teneinde deze beter te laten aansluiten op de uitvoeringspraktijk van de geldgevers.

2.1.11 Garantie Energiebesparingskrediet

De stichting is verantwoordelijk voor de per 1 juli 2009 in werking getreden Garantie Energiebesparingskrediet. Hiertoe zijn per 1 juli 2009 de statuten van de stichting aangepast en is sprake van een afzonderlijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en de Minister voor WWI.

Deze vooralsnog tijdelijke (t/m 31 december 2011) garantieregeling betreft een borgstelling voor geldgevers in verband met leningen van eigenaar-bewoners voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Hiervoor is op de begroting van het Ministerie van VROM een bedrag van in totaal € 35 miljoen (inclusief uitvoeringskosten) beschikbaar ten behoeve van in totaal een bedrag van ongeveer € 315 miljoen aan leningen uitgaande van een gemiddelde looptijd van 10 jaren.

2.2 Resultaten

2.2.1 Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

In het verslag van de resultaten over het boekjaar 2009 alsmede bij de vergelijking hiervan met vorige boekjaren dient te worden bedacht dat per 1 juli 2009 de kostengrens is verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. Daarbij wordt, tenzij dit expliciet is vermeld, geen onderscheid gemaakt tussen leningen tot € 265.000 en leningen tussen € 265.000 en € 350.000.

In de volgende paragraaf wordt afzonderlijk verslag gedaan van de resultaten in dit nieuwe segment.

Verhoogde kostengrens

In het boekjaar 2009 heeft de stichting in het nieuwe segment van € 265.000 tot € 350.000 in totaal 5.918 leningen met Nationale Hypotheek Garantie geregistreerd. Hiervan hadden er 4.727 (80%) betrekking op de aankoop van een woning en 1.191 (20%) op woningverbetering. Ten aanzien van de aankoop van woningen hadden 3.995 (85%) leningen betrekking op bestaande woningen en 732 (15%) leningen op nieuwbouwwoningen.

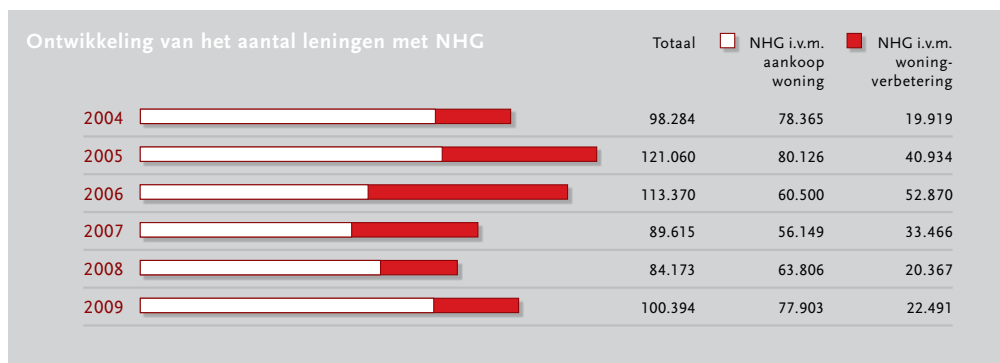
In het boekjaar 2009 heeft de stichting in verband met de in dit segment verstrekte leningen met Nationale Hypotheek Garantie een bedrag van € 7.960.720 aan borgtochtprovisie ontvangen.

De resultaten in dit nieuwe segment dienen te worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat de doorlooptijd tussen de datum van de offerte en het moment van de melding van de verstrekte lening bij de stichting kan oplopen tot meer dan een half jaar. Met inachtneming van de inwerkingtreding per 1 juli 2009 betekent dit dat het te vroeg is om op basis van de cijfers over 2009 conclusies te trekken over de betekenis van de verhoging van de kostengrens.

Het totale volume

In het boekjaar 2009 hebben 100.394 (2008: 84.173) huishoudens voor de financiering van de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van hun woning gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is een stijging van 19% ten opzichte van 2008.

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



De stijging in 2009 ten opzichte van 2008 is, onder verwijzing naar het gestelde in de vorige paragraaf (verhoogde kostengrens), grotendeels gerealiseerd binnen de reguliere kostengrens van € 265.000.

Met name vanaf medio 2009 is het aantal leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen binnen de reguliere kostengrens sterk gestegen.

Daarnaast is voor het eerst in jaren het aantal leningen in verband met woningverbetering gestegen (10%). Dit laat zich echter wel grotendeels verklaren door de verhoogde kostengrens.

Omdat onder invloed van de kredietcrisis ook binnen de kostengrens het aantal verkopen van woningen in 2009 sterk is gedaald, betekent dit dat relatief meer huishoudens binnen de kostengrens gebruik hebben gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2009 is (blijkens cijfers van het Kadaster respectievelijk het onderzoeksinstituut OTB) binnen de reguliere kostengrens van € 265.000 naar schatting 78% (2008: 54%) van de bestaande woningen en 72% (2008: 60%) van de nieuwbouwwoningen gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

In relatie tot de missie van de stichting kan hieruit worden opgemaakt dat de Nationale Hypotheek Garantie onder ongunstige economische omstandigheden voorziet in een behoefte aan meer zekerheden. Daarmee wordt de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als marktstabiliserend instrument bevestigd.

Top 5 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's

	Totaal
Rabobank	19.300
Aegon	11.857
ING Bank	7.855
ABN AMRO Hypotheken Groep	7.355
SNS Bank	6.105

Top 5 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's

	Totaal
Rotterdam	4.866
Den Haag	3.070
Amsterdam	3.037
Utrecht	2.032
Groningen	1.554

In de Liquiditeitsprognose 2009-2014 is voor 2009 uitgegaan van in totaal 70.000 hypotheekgaranties per jaar, waarvan 55.000 in verband met de aankoop van woningen en 15.000 in verband met woningverbetering.

Voor de komende jaren verwacht de stichting, onder invloed van aanhoudende onzekerheden over de ontwikkeling van de conjunctuur, een onverminderde belangstelling voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Tegen deze achtergrond wordt in de Liquiditeitsprognose 2010-2015, voor 2010 uitgegaan van 100.000 hypotheekgaranties, waarvan binnen de reguliere kostengrens 70.000 in verband met de aankoop van woningen en 20.000 in verband met woningverbetering. In het nieuwe segment tot € 350.000 wordt voor 2010 uitgegaan van 10.000 hypotheekgaranties.

Voor 2011 wordt, uitgaande van het per 1 januari 2011 vervallen van de verhoogde kostengrens, uitgegaan van 90.000 hypotheekgaranties. Voor de jaren daarna wordt uitgegaan van 80.000 hypotheekgaranties per jaar.

Aankoop van woningen

In het boekjaar 2009 zijn 77.903 (2008: 63.806) hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning verstrekt. Dat is 22% meer dan in 2009.

De som van de in 2009 gewaarborgde leningen bedroeg € 13.884 miljoen (2008: € 10.923 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 62.532.194 (2008: € 47.866.979) aan borgtochtprovisie verantwoord.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2009 € 178.218 (2008: € 171.196).

In 2009 was bij de aankoop van een woning in 90% (2008: 91%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 10% (2008: 9%) van de gevallen sprake van een nieuwbouwwoning.

In 73% (2008: 71%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 27% (2008: 29%) van de gevallen van een appartement.

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 43.445 (2008: € 42.228).

De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 31 jaar (2008: 30 jaar).

Ook in 2009 is de stichting erin geslaagd de financiering van de aankoop van een eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral voor relatief jonge huishoudens met lagere inkomens.

Verbetering van de kwaliteit van eigen woningen

In het boekjaar 2009 zijn 22.491 (2008: 20.367) hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen verstrekt. Dit is 10% meer dan in 2008.

De som van de in 2009 gewaarborgde leningen bedroeg € 3,336 miljoen (2008: € 2.853 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 15.265.850 (2008: € 12.619.277) aan borgtochtprovisie verantwoord.

In 15% (2008: 19%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 85% (2008: 81%) van de gevallen van een volledige herfinanciering. Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met Nationale Hypotheek Garantie doorgaans door de lagere totale rentelasten per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

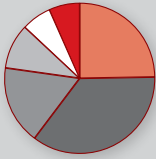
Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2009 € 148.343 (2008: € 140.086). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 55.834 (2008: € 53.827).

De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 41 jaar (2008: 40 jaar). In 93% (2008: 93%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 7% (2008: 7%) van de gevallen van een appartement.

Het substantiële aantal hypotheekgaranties in verband met de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bevestigt dat deze garantie-faciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is sprake van een additioneel beleidsinstrument ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen.

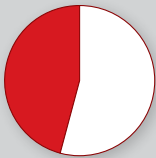
Profiel kopers met NHG

Verdeling naar leeftijdscategorieën



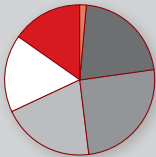
Tot 25 jaar	24,9%	40 tot 45 jaar	6,5%
25 tot 30 jaar	35,5%	Vanaf 45 jaar	6,5%
30 tot 35 jaar	16,9%		
35 tot 40 jaar	9,7%		

Verdeling naar type verdiener



Eenverdiener	54,2%
Tweeverdiener	45,8%

Verdeling naar huishoudinkomen



Tot € 20.000	1,5%	€ 50.000 - € 60.000	16,6%
€ 20.000 - € 30.000	21,5%	€ 60.000 en hoger	15,2%
€ 30.000 - € 40.000	25,3%		
€ 40.000 - € 50.000	19,9%		

Profiel woning en lening voor aankoop

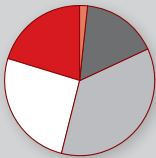
2

Verdeling naar type woning



Appartement	26,6%
Eengezinswoning	73,4%

Verdeling naar koopsom (in euro's)



Tot € 100.000	1,9%
€ 100.000 - € 150.000	16,3%
€ 150.000 - € 200.000	35,8%
€ 200.000 - € 250.000	25,8%
Vanaf € 250.000	20,2%

Verdeling naar leningbedrag (in euro's)

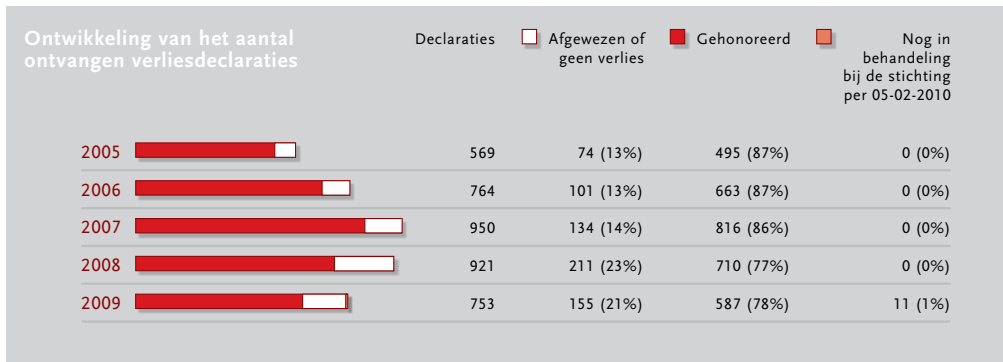


Tot € 80.000	1,6%	€ 180.000 - € 200.000	10,6%
€ 80.000 - € 100.000	2,8%	€ 200.000 - € 220.000	9,5%
€ 100.000 - € 120.000	5,6%	€ 220.000 - € 240.000	9,0%
€ 120.000 - € 140.000	10,6%	€ 240.000 - € 265.000	10,4%
€ 140.000 - € 160.000	15,5%	Vanaf € 265.000	6,0%
€ 160.000 - € 180.000	18,4%		

2.2.2 Aanspraken op de borgstelling

In het kalenderjaar 2009 was sprake van in totaal 753 (2008: 921) verliesdeclaraties van geldgevers in verband met gedwongen verkoop van een woning die is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Dat is 18% minder dan in 2008.

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



Per 5 februari 2010 zijn van de 753 (2008: 921) ontvangen verliesdeclaraties, 587 (2008: 710) geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en 155 (2008: 211) door de stichting afgewezen. Per genoemde datum waren er nog 11 in behandeling.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van de bedragen van de verliesdeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd.

(in euro's)	Declaraties 100%	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per 05-02-2010
2005	18.828.458	14.907.552 (79%)	0 (0%)
2006	27.188.455	20.715.431 (76%)	0 (0%)
2007	32.962.903	25.639.494 (78%)	0 (0%)
2008	32.709.320	20.948.973 (64%)	0 (0%)
2009	28.476.187	18.202.143 (64%)	600.265 (2%)

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 18.202.143 (2008: € 20.948.973) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 13% minder dan in 2008.

Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie is € 31.009 (2008: € 29.506). Dat is 5% meer dan in 2008.

In 2009 is zowel het aantal verliesdeclaraties als het totale verlies voor de stichting verder afgenomen. Deze ontwikkeling, die zich reeds in 2008 heeft ingezet, mag worden toegerekend aan het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

Per 1 januari 2008 heeft de stichting het beleid ten aanzien van de handhaving van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie geïntensiveerd.

In 2009 is de mate waarin de stichting verliesdeclaraties heeft gehonoreerd ten opzichte van 2008 ongeveer gelijk gebleven. Hierbij zij aangetekend dat het beleid van de stichting inmiddels heeft geleid tot een aanscherping van de processen bij geldgevers en een verbetering van de kwaliteit van de acceptatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De stichting ondersteunt dit door middel van haar accountmanagement en het aanbieden van opleidingen voor medewerkers van geldgevers die betrokken zijn bij de acceptatie en het intensief beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Daarom is, rekening houdende met het tijdsverloop tussen het moment van de acceptatie van de lening en het moment van een eventuele verliesdeclaratie, de verwachting dat de mate waarin de stichting verliesdeclaraties kan honoreren de komende jaren toeneemt.

Ook in 2009 is bij het beperken van oneigenlijke verliezen, de focus gericht op de regio Rotterdam (Rotterdam, Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen en Spijkenisse), de gemeente Den Haag en een aantal gemeenten in Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade).

In 2009 heeft 46% (2008: 62%) van de gedeclareerde verliesbedragen betrekking op gedwongen verkopen in deze gemeenten. Weliswaar is sprake van een spectaculaire daling, maar hierbij dient wel te worden bedacht dat het aantal hypotheekgaranties in deze gemeenten slechts 11% is van het landelijke totaal. Tegen deze achtergrond zal ook in 2010 de focus van het beleid in deze gericht zijn op deze gemeenten.

De gedwongen verkopen in de genoemde gemeenten betreffen met name appartementen in de oudere wijken. De directe oorzaak van de gedwongen verkoop is bijna altijd wanbetaling en/of overkreditering. Voorts is in de meeste gevallen sprake van een executoriale verkoop in plaats van een onderhandse verkoop. Als gevolg hiervan is het gemiddelde verlies in deze gemeenten aanzienlijk hoger dan dat bij verliesdeclaraties in de rest van het land.

De desbetreffende verliesdeclaraties worden met name veroorzaakt door de sociale problematiek in deze wijken in combinatie met verschillende vormen van hypotheekfraude.

Gedwongen verkopen met verlies

Top 5 gemeenten	Totaal
Rotterdam	116
Den Haag	96
Almere	20
Dordrecht	17
Schiedam	15

In 36% (2008: 50%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop en in 64% (2008: 50%) van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop. Dit is eveneens een trendbreuk die zich reeds in 2008 heeft ingezet als resultaat van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, waarvan onderdeel uitmaakt het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop bevorderen van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop.

Van de in 2009 ontvangen verliesdeclaraties heeft 94% (2008: 97%) betrekking op de aankoop van een woning en 6% (2008: 3%) op de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning. Het betrof in 97% (2008: 97%) van de gevallen een bestaande woning en in 3% (2008: 3%) een nieuwbouwwoning.

In 39% (2008: 49%) van de gevallen was sprake van een appartement en in 61% (2008: 51%) van een eengezinswoning.

De gedwongen verkoop werd in 55% (2008: 65%) van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering, 33% (2008: 24%) door (echt)scheiding, 11% (2008: 10%) door werkloosheid en 1% (2008: 1%) door arbeidsongeschiktheid. Mede tegen de achtergrond van de kredietcrisis valt op dat werkloosheid als oorzaak van de gedwongen verkoop met verlies ongeveer gelijk is gebleven, maar echtscheiding als oorzaak substantieel is gestegen. Dit laatste laat zich verklaren door het feit dat de prijzen van woningen de afgelopen jaren niet zijn gestegen, waardoor de gedwongen verkoop bij een echtscheiding vaker kan leiden tot een verlies.

Onttrekkingen in verband met verliesdeclaraties worden in de jaarrekening verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Verliesdeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2009 en zijn ontvangen voor 5 februari 2010 zijn daarom in de jaarrekening 2009 verantwoord.

In 2009 is € 22.029.117 (2008: € 19.025.892) aan verliesbetalingen verantwoord, waarbij 126 (2008: 70) verliesdeclaraties voor een bedrag van € 3.220.176 (2008: € 1.859.964) betrekking hebben op in 2010 ontvangen verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2009 of eerdere jaren.

Gedwongen verkopen met verlies

Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



<input type="checkbox"/> Executoriaal	36%
<input checked="" type="checkbox"/> Onderhands	64%

Verdeling naar bouw woning



<input type="checkbox"/> Bestaande woning	97%
<input checked="" type="checkbox"/> Nieuwbouwwoning	3%

Verdeling naar type woning



Appartement	39%
Eengezinswoning	61%

Verdeling naar soort garantie



Aankoop	94%
Kwaliteitsverbetering	6%

Verdeling naar oorzaak gedwongen verkoop



Wanbetaling/Overkreditering	55%
(Echt)scheiding	33%
Werkloosheid	11%
Arbeidsongeschiktheid	1%

2.2.3 De regresfaciliteit

In 2009 heeft de stichting in 59% (2008: 30%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtgescholden. De toename ten opzichte van 2008 hangt met name samen met het feit dat gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden. Bij executoriale verkoop vindt doorgaans geen kwijtschelding plaats omdat de debiteur dan niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium.

Voorts is de stijging het gevolg van de toename van het aantal echtscheidingen als oorzaak van de gedwongen verkoop. Echtscheiding valt binnen het “te goeder trouw” criterium.

Dat nog steeds in een substantieel aantal gevallen geen kwijtschelding plaatsvindt, hangt samen met het feit dat nog steeds veel gedwongen verkopen worden veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering. In die gevallen valt de debiteur niet binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium.

2.2.4 De woonlastenfaciliteit

Van de per 1 juli 2005 geïntroduceerde en per 1 juli 2009 geoptimaliseerde woonlastenfaciliteit is in 2009 7 maal (2008: 1) gebruik gemaakt.

De woonlastenfaciliteit is in 2009 niet veel toegepast. Achtergrond hiervan is dat de geldgevers bij betalingsproblemen van tijdelijke aard in de meeste gevallen voor een korte periode uitstel van betaling toestaan zonder dit te melden aan de stichting. Bij langdurige betalingsachterstanden bleek een gedwongen verkoop onvermijdelijk en kon ook de woonlastenfaciliteit geen soulaas meer bieden.

Een en ander laat onverlet de betekenis van de woonlastenfaciliteit voor huishoudens die door de toepassing hiervan de gedwongen verkoop van hun woning hebben kunnen voorkomen.

2.2.5 Beperking oneigenlijke verliezen

Intensief beheer

Het intensief beheer is een belangrijk onderdeel van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Daarbij worden de betalingsachterstanden gevolgd en worden in overleg met de geldgever en de geldnemer de mogelijkheden van het voorkomen van een gedwongen verkoop bezien. Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop wordt de onderhandse verkoop gestimuleerd teneinde een additioneel verlies als gevolg van een executoriale verkoop te voorkomen. De focus van het intensief beheer richtte zich oorspronkelijk op de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Thans is sprake van een landelijke aanpak.

De stichting heeft in 2009 in totaal 2.388 (2008: 1.895) meldingen van geldgevers ontvangen van betalingsachterstanden van 4 maanden en langer. In dit verband heeft de stichting in 2009 in 2.239 (2008: 1.656) gevallen contact opgenomen met de geldgever en/of geldnemer teneinde het verlies te voorkomen danwel zo veel mogelijk te beperken.

Hoewel de resultaten zich in de jaarrekening niet laten kwantificeren, gaat de stichting ervan uit dat dit beleid een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de

daling van de verliezen vanaf 2008. Ook heeft dit beleid blijkens de reguliere contacten met de geldgevers geleid tot een optimalisering van het intensief beheer bij de geldgevers. Op basis van de ervaringen in 2009 zal de stichting haar beleid uit overwegingen van efficiëntie verder toespitsen.

Bewaking veilingopbrengsten

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, bewaakt de stichting op de veiling de opbrengst van woningen die zijn gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. In gevallen waarin een niet reële opbrengst dreigt kan de stichting besluiten woningen aan te kopen. Daarbij lag de focus in 2009 op de veilingen in de gemeenten Rotterdam en Den Haag en in een aantal gemeenten in de provincie Limburg.

De stichting heeft in 2009 in totaal 5 (2008: 16) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2009 in totaal 15 (2008: 10) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2009 nog 5 (2008: 15) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 15 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een negatief resultaat geboekt van € 132.741 (2008: negatief resultaat € 103.958).

Tegen de achtergrond van het negatieve resultaat van de transacties is de stichting terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Daarbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling voor de stichting geen doel op zich is. De stichting richt zich door haar betrokkenheid op de veiling primair op het bevorderen van een zo hoog mogelijke opbrengst teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken.

Tegenover het negatieve resultaat ten aanzien van de transacties staat dat de directe betrokkenheid van de stichting bij de veiling van woningen die zijn gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie leidt tot hogere opbrengsten en derhalve lagere verliezen voor de stichting.

De resultaten laten zich in de jaarrekening niet kwantificeren, maar indien de betrokkenheid van de stichting de opbrengst van de woningen met gemiddeld 2% verhoogt, is per saldo reeds sprake van een businesscase. Tegen deze achtergrond zal in 2010 worden bezien of en in hoeverre het wenselijk is de huidige op een beperkt aantal veilingplaatsen gerichte focus verder uit te breiden.

Incasso regresvorderingen

In het boekjaar 2009 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 2.146.305 (2008: € 1.735.198) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2009 gehonoreerde verliesdeclaraties. Hierbij dient te worden bedacht dat het merendeel van deze opbrengsten onderdeel uitmaakt van betalingsregelingen met een looptijd van doorgaans drie jaren. Dit betekent dat de resultaten op jaarbasis de komende jaren zullen cumuleren.

Als onderdeel van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen is deze toename van de regresinkomsten het resultaat van de additionele inspanningen van de stichting gericht op het optimaliseren van regresinkomsten.

Dat de regresinkomsten onder invloed hiervan de afgelopen jaren zijn toegevoegd laat onverlet dat deze in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt zijn. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld te verhalen is. Voorts zijn veel debiteuren niet te traceren.

Van de in totaal 2.199 regresdossiers die per 31 december 2009 in behandeling zijn (verliesbedrag € 67.157.884), zijn de debiteuren ten aanzien van 811 dossiers nog niet getraceerd, of is op dit moment geen verhaal mogelijk (verliesbedrag € 27.429.929).

2.2.6 Beleggingen

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

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2009 € 566.851.903 (2008: € 502.726.922).

In het boekjaar 2009 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 23.615.732 (2008: € 19.695.947).

De stichting belegt haar gelden uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door de renteverandering op de kapitaalmarkt.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2009 is opgebouwd:

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaarde	
Ontvangen rente	€ 22.244.505	4,03%	€ 22.244.505	4,03%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 1.648.989	0,30%	€ 2.075.961	0,38%
Gerealiseerd rendement	€ 23.893.494	4,33%	€ 24.320.466	4,41%
Amortisatie	€ 921.260 -	0,19% -		
Terugname afwaardering	€ 643.498	0,13%		
Ongerealiseerd koersresultaat			€ 9.627.539	1,75%
Rendement	€ 23.615.732	4,28%	€ 33.948.005	6,16%
Gemiddeld belegd vermogen	€ 551.547.010		€ 551.547.010	

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2009 4,28% (2008: 4,12%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement bedraagt in 2009 6,16% (2008: 7,37%).

De Salomon Smith Barney EMU Government Bond Index (EGBI) die als een benchmark zou kunnen worden gezien voor beleggingsportefeuilles zoals die van de stichting, laat in 2009 een rendement van 4,35% (2008: 9,35%) zien.

In deze index is uitsluitend sprake van staatsobligaties en bovendien maken staatsobligaties met een looptijd langer dan 15 jaar deel uit van deze index, terwijl het beleggingsstatuut van de stichting dit niet toestaat. Dit verklaart het verschil met het beleggingsrendement van de stichting, omdat in de loop van 2009 onder invloed van de ontwikkelingen in de financiële markten, de koersen van obligaties van financiële instellingen zijn gestegen en daardoor een hoger rendement hebben gehad dan staatsobligaties.

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 2,50% tot 7,50%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 4,06% (2008: 4,34%).

2.2.7 Garantievermogen

Garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2009 toegenomen met € 80.780.319 van € 529.421.012 naar € 610.201.331.

Het totale garantievermogen per 31 december 2009 is hoger dan geprognosticeerd in de Liquiditeitsprognose 2009-2014 (€ 548.258.417). Dit wordt veroorzaakt doordat in 2009 enerzijds een aanzienlijk hoger aantal hypotheekgaranties is verstrekt en anderzijds een lager bedrag aan verliezen is uitbetaald dan verondersteld in de liquiditeitsprognose.

Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het totale garantievermogen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (aankoop en woningverbetering) is in 2009 toegenomen met € 78.477.710 van € 470.523.223 naar € 549.000.933.

Het gegarandeerd vermogen ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie is in 2009 toegenomen met € 10.624 miljoen van € 98.255 miljoen naar € 108.879 miljoen.

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

(x 1 miljoen euro's)	Gegarandeerd vermogen NHG (x € 1 mln.)	Garantievermogen NHG (x € 1 mln.)	Garantievermogen t.o.v. gegarandeerd vermogen
2005	77.850	334	0,43%
2006	90.878	371	0,41%
2007	95.681	408	0,43%
2008	98.255	470	0,48%
2009	108.879	549	0,50%

Dit betekent dat het weerstandsvermogen van de stichting in 2009 verder is toegenomen. Dit is het gevolg van enerzijds de toename van het aantal hypotheekgaranties in 2009 in combinatie met de verhoging van de borgtochtprovisie van 0,40% naar 0,45% per 1 januari 2009 en anderzijds de afname van de verliezen.

De ontwikkeling van de kapitaalratio is onder meer van belang bij de vaststelling van de borgtochtprovisie. In dit verband zij verwezen naar hoofdstuk 2.3 Risico-beheersing.

Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

Het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming, is in 2009 toegenomen met € 2.080.816 van € 48.743.540 naar € 50.824.356.

Dit garantievermogen is bij de oprichting van de stichting in 1995 gevormd op basis van premiebetalingen door het Rijk en 564 van de destijds 636 gemeenten als afkopsom voor het door de stichting overnemen van de financiële risico's van nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming.

In het boekjaar 2009 zijn door de stichting geen verliesdeclaraties ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

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

Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen aankoop woningen is in 2009 toegenomen met € 221.793 van € 10.154.249 naar € 10.376.042.

2.2.8 Overige resultaten

Bezwaar en beroep

In 2009 heeft de stichting 151 (2008: 235) nieuwe bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties. Van de hiermee in totaal 158 (inclusief de overloop uit 2008) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2009, 85 geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 71 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2009 waren nog 2 bezwaarschriften in behandeling.

Dat meer dan de helft van de bezwaarschriften van de geldgevers wordt gehonoreerd heeft in de meeste gevallen te maken met het bij het bezwaarschrift alsnog kunnen overleggen van ontbrekende documenten of informatie. De geldgevers waarvan het bezwaarschrift is afgewezen hebben afgezien van de mogelijkheid de gang naar de rechter te maken.

In 2009 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), 97 (2008: 141) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen. Van de hiermee in totaal 111 (inclusief de overloop uit 2008) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2009, na een hoorzitting conform de Algemene wet bestuursrecht, 45 gehonoreerd en 50 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2009 waren nog 16 bezwaren in behandeling.

Dat bijna de helft van de bezwaarschriften van de geldnemers wordt gehonoreerd heeft in de meeste gevallen te maken met het bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe feiten en documenten.

In 2009 hebben 12 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. In 2009 is het in 7 gevallen (inclusief de overloop uit 2008) gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in alle gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond is verklaard. Aan het einde van 2009 moest de rechter nog ten aanzien van 7 beroepszaken uitspraak doen.

In 2009 hebben 2 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard een hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervan is 1 beroep door de Raad van State afgewezen. Het andere beroep was aan het einde van het boekjaar 2009 nog in behandeling.

Letters of comfort; securitisatie

In 2009 heeft de stichting 6 (2008: 8) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 40.589 (2008: 31.336) leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van in totaal € 6.400 miljoen (2008: € 3.953 miljoen) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie in totaal 61 letters of comfort afgegeven voor in totaal 301.411 leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag aan leningen van in totaal € 44.721 miljoen.

Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

In verband met de hiertoe benodigde matching van bestanden brengt de stichting voor het afgeven van een letter of comfort een kostendekkende vergoeding in rekening. Over 2009 is in dit verband een bedrag ontvangen van € 17.500 (2008: € 22.500).

De ratinginstituten staan blijkens hun periodieke herbeoordeling van de kwaliteit van gesecuritiseerde hypotheekportefeuilles in toenemende mate kritisch tegenover de kwaliteit van portefeuilles met leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Achtergrond hiervan is met name de annuitaire afbouw van de borgstelling en het operationele risico vanwege het feit dat de stichting niet alle verliesdeclaraties (volledig) honoreert. Vanwege de kans op een lagere rating kan dit leiden tot een verminderde belangstelling voor securitisatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. In het verlengde hiervan kan dit een negatief effect hebben op het rendement van de Nationale Hypotheek Garantie voor de geldgevers. Dit kan leiden tot een beperking van de voordelen van de Nationale Hypotheek Garantie voor de geldnemers. Daarom is de stichting in 2009 in overleg getreden met de ratinginstituten teneinde gezamenlijk de oplossingsrichtingen hiervoor te verkennen. De uitkomsten hiervan zullen worden besproken met het Ministerie van VROM.

Garantie Energiebesparingskrediet

In het kader van de per 1 juli 2009 in werking getreden Garantie Energiebesparingskrediet is in 2009 met drie geldgevers een borgtochtovereenkomst afgesloten. Aan elk van deze geldgevers is in 2009 van het beschikbare garanti kapitaal op de Rijksbegroting van VROM (€ 35 miljoen), een eerste tranche van € 1,5 miljoen aan garanti kapitaal toegekend. Op basis hiervan zijn in het boekjaar 2009 in totaal 129 leningen verstrekt voor een bedrag aan leningen van in totaal € 1,5 miljoen.

De stichting heeft als voorschot voor de uitvoering van deze regeling een bedrag van € 2 miljoen ontvangen. Hieruit worden tevens de uitvoeringskosten bestreden. Deze bedroegen in 2009, inclusief de eenmalige opstartkosten, € 210.871.

In 2009 heeft de stichting geen verliesdeclaraties ontvangen. Aan het einde van het boekjaar resteerde na toevoeging van het hierop verkregen rendement een bedrag van € 1.796.684.

2.3 Risicobeheer

2.3.1 Inleiding

Het risicobeheer heeft de voortdurende aandacht van de algemeen directeur.

Het toezicht op het risicobeheer vindt plaats door de Raad van Commissarissen. Ter verdieping in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding van de vergaderingen hierover heeft de Raad van Commissarissen in 2008 een Auditcommissie ingesteld.

Binnen de stichting is de aandacht en de verantwoordelijkheid voor het risicobeheer belegd bij de manager Finance & Control, die tevens optreedt als secretaris van de Auditcommissie.

De stichting hanteert het COSO ERM model (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad voor de inrichting van de beheersmaatregelen. Dit model is de wereldwijde standaard voor het vanuit de bedrijfsdoelstellingen identificeren en beheersen van risico's. Daarbij ligt de nadruk op de toereikendheid en effectiviteit van de beheersmaatregelen in relatie met de doelstellingen van de stichting.

In het verlengde van het COSO ERM model kent de stichting een jaarlijks te actualiseren:

- bedrijfscontinuïteitsplan;
- logische en fysieke toegangsbeveiliging;
- bevoegdhedenmatrix;
- klokkenluidersregeling;
- interne gedragscode.

In 2009 is in samenwerking met KPMG Forensic gestart met de ontwikkeling van een intern fraudepreventieplan. Dit plan zal in de loop van 2010 worden afgerond en geïmplementeerd.

2.3.2 In Control Statement

In 2007 is op basis van een SAS 70 Type I verklaring zichtbaar gemaakt welke beheersdoelstellingen zijn beoogd en welke beheersmaatregelen zijn genomen in het kader van een verantwoorde besturing en beheersing van de bedrijfsprocessen. Daarbij zijn alle voor de beheersing van risico's benodigde maatregelen beschreven.

De in 2008 gerealiseerde SAS 70 Type II verklaring maakt zichtbaar dat daadwerkelijk volgens de beschreven processen wordt gewerkt.

In 2009 is de SAS 70 Type II verklaring geprolongeed. Deze is tot stand gekomen aan de hand van een assurance rapport van de externe auditor van de stichting (KPMG Advisory).

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 2009 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 & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van SAS 70 Type II. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.

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, 20 mei 2010

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

2.3.3 Informatiebeleid

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

Het in 2009 geactualiseerde Informatiebeleidsplan 2008-2011 vormt de basis voor het informatiebeleid van de stichting.

Het beleid richt zich met name op de integratie van de afzonderlijke applicaties, de optimalisering van de kwaliteit van het gegevensbeheer waaronder het door middel van datawarehousing verbeteren van de ontsluitingsmogelijkheden van de beschikbare data ten behoeve van managementrapportages en ad hoc benodigde beleidsinformatie.

Binnen de informatievoorziening van de stichting is RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) de maatwerkapplicatie waarop de garantiëadministratie van de stichting plaatsvindt. Dit systeem is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden. Hiervan is in 2009 door de geldgevers bij 79% van de meldingen van hypotheekgaranties gebruik gemaakt. Het streven is dat alle geldgevers op enig moment zijn aangesloten op RADAR. Met deze aansluiting kunnen geldgevers garantiemeldingen en afgeloste leningen elektronisch aanleveren.

In 2009 is een match-engine ontwikkeld waarmee op basis van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties een volledigheidscntrole kan worden uitgevoerd. Enerzijds ten aanzien van de aantallen geregistreerde hypotheekgaranties en anderzijds in verband met de verschuldigde borgtochtprovisie. De bouw en het onderhoud van RADAR, alsmede de genoemde match-engine zijn uitbesteed aan Everest.

Voor de acceptatie van hypotheekgaranties is ten behoeve van de geldgevers een webapplicatie (online NHG-toets) en een webservice ontwikkeld. Hiermee kan een inkomenstoets of een volledigheidstoets worden uitgevoerd. Het merendeel van de geldgevers maakt hiervan gebruik. De bouw en het onderhoud van de NHG-toetsingsprogrammatuur zijn uitbesteed aan Tjip.

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zijn ten behoeve van de ondersteuning van de hiermee samenhangende werkprocessen de maatwerkapplicaties RIS (Regres Informatie Systeem) en IBIS (Intensief Beheer Informatie Systeem) gerealiseerd. Het streven is erop gericht deze applicaties zo veel mogelijk te integreren in RADAR. De bouw en het onderhoud van RIS en IBIS zijn uitbesteed aan Laarhoven Automatisering.

Met het oog op adequate rapportages, is een datawarehouse ontwikkeld. De rapportages worden gegenereerd door middel de rapportagetool MicroStrategy. De bouw en het onderhoud van het datawarehouse zijn uitbesteed aan Inergy.

Teneinde de continuïteit van de dienstverlening en de bedrijfsvoering te optimaliseren, is de hosting en het operationeel beheer van de volledige ICT-infrastructuur uitbesteed aan Getronics. In 2009 heeft een migratie plaatsgevonden naar een gevirtualiseerde omgeving met als doel diensten af te nemen en zo minder afhankelijk te zijn van hardware.

Jaarlijks wordt een externe security scan uitgevoerd op de toegang tot de infrastructuur van de stichting en die van de NHG-website.

2.3.4 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie, die jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld, is van doorslaggevend belang voor het financiële risico van de stichting en dat van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie.

Het besluit van de algemeen directeur inzake de hoogte van de borgtochtprovisie behoeft conform de statuten van de stichting de goedkeuring van de Raad van Commissarissen en vervolgens van de Minister voor WWI en de VNG.

Ten aanzien van de borgtochtprovisie wordt advies gevraagd aan een, op voordracht van de algemeen directeur, door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Tot en met de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2005 is de berekening uitgevoerd door Hewitt Associates.

In 2005 heeft de Raad van Commissarissen van de stichting besloten na een periode van tien jaar afscheid te nemen van Hewitt Associates. Enerzijds in het kader van corporate governance en anderzijds vanwege de behoefte van de stichting, tegen de achtergrond van de toename van zowel het aantal hypotheekgaranties als het aantal verliesdeclaraties, state-of-the-art inzicht te verkrijgen in de risico's van de borgstelling.

In 2005 heeft in zeer nauwe samenwerking met het Ministerie van VROM en de VNG een selectieproces plaatsgevonden, dat ertoe heeft geleid dat de stichting aan Ortec Finance opdracht heeft gegeven een scenario-analysemodel te ontwikkelen voor de jaarlijkse berekening van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2006.

De borgtochtprovisie is de som van:

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

De risicodekkende premie vloeit rechtstreeks voort uit het scenario-analysemodel van Ortec Finance. Uitgangspunt hierbij is dat de som van de in enig jaar door de geldnemers te betalen premies, vermeerderd met de in de tijd daaraan toe te rekenen rente, gelijk is aan de te verwachten som van de verliezen die voortvloeien uit de in het desbetreffende jaar te verstrekken borgstellingen.

De opslag in verband met de exploitatiekosten wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de hoogte van de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden uit de borgtochtprovisie.

De risico-opslag ter voorkoming van de verwatering van het garantievermogen in de tijd is de uitkomst van een jaarlijks door Ortec Finance uit te voeren analyse van het weerstandsvermogen van het totale fondsvermogen in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling. Hierbij is de kapitaalratio (verhouding garantievermogen versus gegarandeerd vermogen) een belangrijke indicator.

Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2010 van 0,55% (2009: 0,45%) als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie : 0,318% (2009: 0,325%);
- opslag exploitatiekosten : 0,066% (2009: 0,046%);
- risico-opslag : 0,166% (2009: 0,079%).

Hierbij zij aangetekend dat Ortec Finance in haar advies over de borgtochtprovisie per 1 januari 2010, tegen de achtergrond van de mogelijke effecten van de kredietcrisis, is afgeweken van haar oorspronkelijke lange termijn veronderstellingen ten aanzien van de prijsontwikkeling van woningen. Daarbij is in plaats van de veronderstelling dat de prijzen gemiddeld met 2% per jaar stijgen, voor de jaren 2009 tot en met 2012 uitgegaan van een prijsdaling van in totaal 10%. In dit korte termijnsценario leidt dit in die jaren tot een verdubbeling van de verliezen. Teneinde in dit korte termijn scenario het weerstandsvermogen van de stichting op peil te houden heeft de actuaaris geadviseerd de risico-opslag opwaarts bij te stellen.

2.3.5 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van de stichting vastgelegd in een door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurd beleggingsstatuut.

Daarnaast is sprake van door de Raad van Commissarissen goedgekeurde beleggingsafspraken met de bij de beleggingen van de stichting betrokken banken (ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co).

De beleggingsportefeuille is gelijkelijk verdeeld over de drie genoemde banken. Er is sprake van een adviesrelatie waarin de beleggingen plaatsvinden na voorafgaande goedkeuring door de stichting.

De stichting belegt uitsluitend in staatsobligaties met een rating van minimaal Aaa of AAA en voor maximaal 50% in overige vastrentende waarden van instellingen met een rating van minimaal Aa of AA (vastgesteld door Moody's respectievelijk Standard & Poor's).

Indien het in de lijn der verwachtingen ligt dat een debiteur binnen afzienbare termijn onder de minimaal vereiste rating terecht zal komen, zullen de obligaties van deze debiteur op marktwaarde worden gewaardeerd.

In 2009 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen waarvan de stichting obligaties in eigendom heeft, voortdurend gevolgd. Mede tegen deze achtergrond is in 2009 een aantal obligaties verkocht waarvan de rating onder de toegestane norm dreigde te komen.

2.3.6 Beperking oneigenlijke verliezen

In Rotterdam, de regio Rotterdam (Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen en Spijkenisse), Den Haag en Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade) wordt een substantieel deel van de verliezen veroorzaakt door verschillende vormen van hypotheekfraude, met name gericht op het verkrijgen van hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen ten behoeve van illegale verhuur (huisjesmelkerij) en de realisatie van hennepkwekerijen. Voorts blijkt dat met name in deze gemeenten de lage opbrengsten van woningen op de veiling het gevolg zijn van het disfunctioneren van de veilingpraktijk waarin handelaren een dominante rol kunnen spelen.

In 2009 heeft de stichting haar per 1 januari 2007 geïntroduceerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen gecontinueerd en op onderdelen geïntensiveerd. In 2009 zijn de resultaten van dit beleid duidelijk zichtbaar geworden in de vorm van lagere verliezen. Voorts vinden de gedwongen verkopen in toenemende mate plaats door middel van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop. Ook zijn de regresinkomsten in 2009 verder toegenomen.

In 2009 heeft de Koninklijke Notariële Broederschap in samenspraak met de stichting en een aantal grotere geldgevers een belangrijke stap gezet ter modernisering van de veilingpraktijk. Onder landelijke regie van een hiertoe opgerichte stichting is vanaf september 2009 sprake van regionale veilingen op ook voor consumenten toegankelijke plaatsen en tijdstippen en met een uniforme en transparante kostenstructuur. Doel daarbij is te komen tot een ook voor de consument toegankelijke veilingpraktijk waarbij sprake is van een realistische prijsvorming. Deze ontwikkeling wordt door de stichting met kracht ondersteund.

Ook in 2009 heeft de stichting zich ingezet voor de verbetering van de taxatiepraktijk. In dit verband mogen taxaties vanaf 1 januari 2010 uitsluitend worden geaccepteerd indien deze zijn uitgebracht door tussenkomst van een validatie-instituut dat is erkend door de stichting. Per die datum zijn door de stichting in totaal 11 validatie-instituten voorlopig tot 1 juli 2010 erkend.

Met het oog op de regelgeving en de erkenning van validatie-instituten vanaf 1 juli 2010 is aan de brancheverenigingen van taxateurs (NVM, VBO, VastgoedPRO) gevraagd te komen tot een breed gedragen platform ter verdere ontwikkeling van de normering ten aanzien van de validatie van taxatierapporten en de criteria voor het erkennen van validatie-instituten.

De stichting heeft ook in 2009 geparticipeerd in de met de gemeente Rotterdam en de gemeente Den Haag gerealiseerde samenwerkingsverbanden. Het betreft de samenwerking tussen alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen in die gemeente, gericht op de aanpak van illegale bewoning en hypotheekfraude. Hierbij zijn naast de gemeentelijke diensten, de Nederlandse Vereniging van Banken, de makelaardij en het notariaat, ook de politie en het Openbaar Ministerie betrokken.

2.4 Organisatie

2.4.1 Management

De ontwikkeling van het aantal hypotheekgaranties, verliesdeclaraties en regresdossiers heeft in de afgelopen jaren geleid tot een groei van de personele organisatie. Hiermee samenhangend heeft de ontwikkeling van de te beheren informatie geleid tot toegenomen aandacht voor de informatievoorziening. Daarbij heeft de stichting in haar processen en in de informatievoorziening ingespeeld op de veranderingen in de wijze waarop geldgevers de distributie en het beheer van hypotheek hebben ingericht, waarbij schaalvergroting, standaardisering en efficiëntie een doorslaggevende rol spelen.

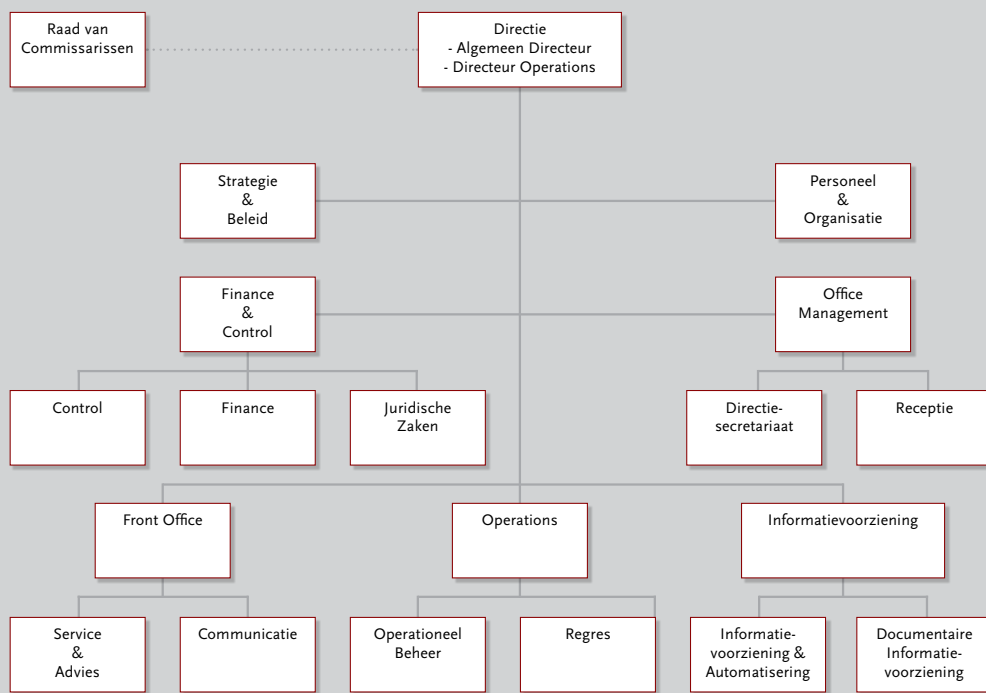
Voorts heeft het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen geleid tot een verdere groei van de personele organisatie en weer nieuwe eisen gesteld aan de inrichting van de organisatie, de processen en de informatievoorziening. De organisatie van de stichting bevindt zich hierdoor in een doorlopend veranderingsproces.

In 2009 heeft bovendien de kredietcrisis weer nieuwe uitdagingen voor de stichting gebracht, zoals de tussentijdse aanpassingen van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie en het toenemend gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie. Bovendien is onder invloed van de kredietcrisis sprake van een zowel politiek als maatschappelijk toenemende belangstelling voor de stichting. Dit heeft in 2009 opnieuw een zware wissel getrokken op de flexibiliteit en de inzet van het management en de medewerkers van de stichting.

Mede tegen deze achtergrond is in 2009 besloten te komen tot een tweehoofdige directie, bestaande uit een algemeen directeur als enig bestuurder en een directeur Operations.

De aandacht van de algemeen directeur is name gericht op de strategie, het fonds- en risicobeheer en de communicatie. De aandacht van de directeur Operations is met name gericht op het management en de bedrijfsvoering. De verdeling van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden binnen de directie zullen worden vastgelegd in een directiestatuut.

Op basis hiervan is vanaf 1 november 2009 materieel sprake van een tweehoofdige directie bestaande uit de heer K.J.R. Schiffer als algemeen directeur en de heer drs. D. Dresens, met dien verstande dat de heer Dresens na afloop van een interimperiode per 1 maart 2010 in dienst is getreden.



Teneinde de taakverdeling tussen de algemeen directeur en de directeur Operations adequaat te kunnen realiseren, heeft een aantal verschuivingen plaatsgevonden binnen de organisatie. Met inachtneming hiervan kan het organigram van de stichting per 31 december 2009 als volgt worden weergegeven.

2.4.2 Personele organisatie

Op 31 december 2009 bestond de personele organisatie uit 53 personen (2008: 49). Daarbij was in “full time equivalenten” sprake van 49,8 fte’s (2008: 45,8).

In 2009 zijn 7 (2008: 15) nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 3 (2008: 9) medewerkers is in 2009 afscheid genomen.

In 2009 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 40,9 jaar (2008: 41,1). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 3,5 (2008: 3,1).

In 2009 bedroeg het ziekteverzuim 3,3% (2008: 4,2%).

Het personeelsbeleid ondersteunt het beleid gericht op het behalen van de doelstellingen van de stichting. Daarbij is het uitgangspunt dat sprake dient te zijn van een zodanig werkklimaat dat dit het persoonlijk welzijn en de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers optimaal ondersteunt.

In 2009 bedroegen de opleidingkosten voor medewerkers in totaal € 153.794 (2008: € 122.640). Dit is 6,8% (2008: 5,0%) van de totale loonsom. De kosten zijn in 2009 hoger uitgevallen dan in 2008 vanwege een additioneel opleidingsprogramma in verband met het organisatiebreed introduceren van projectmatig werken conform Prince 2.

Vanaf 2 maart 2009 is de Personeels Vertegenwoordiging (PVT) opgevolgd door een Ondernemingsraad (OR) bestaande uit 3 personen. Aangezien sprake was van meerdere kandidaten is de OR tot stand gekomen op basis van verkiezingen. De OR heeft in 2009 ingestemd met een actualisering van de Rechtspositionele Regeling en het daaraan verbonden Huishoudelijk Reglement. Voorts heeft de OR positief geadviseerd over het Personeelontwikkelplan inzake onder meer het opleidingsbeleid. Daarnaast is de OR betrokken geweest bij het opstellen van het werknemerstevredenheidsonderzoek.

De OR is nauw betrokken geweest bij de ontwikkelingen in het kader van de totstandkoming van een tweehoofdige directie. De OR heeft positief geadviseerd over hiermee samenhangende wijzigingen in de organisatie. De OR heeft evenals de PVT in 2009 een constructieve bijdrage geleverd aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

In 2009 heeft voor het eerst een werknemerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. Op basis van een respons van 98% is de werknemerstevredenheid vastgesteld op 8,4. Het onderzoek zal over drie jaar worden herhaald.

2.4.3 Exploitatiekosten

In 2009 bedroeg het saldo uit exploitatie € 6.903.461 (2008: € 6.205.176). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2009 (€ 6.985.000) gebleven.

Het verschil met 2008 laat zich verklaren door de groei van de personele organisatie en de toename van de investeringen bij de inrichting van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening in verband met het Informatiebeleidsplan 2008-2011.

2.5 Samenwerking

2.5.1 Rijk en gemeenten

De Minister voor WWI en de VNG zijn op basis van de statuten en de hieraan gerelateerde achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten de belangrijkste stakeholders van de stichting.

Met vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM en de VNG vindt eens per twee maanden overleg plaats teneinde hen adequaat te informeren over ontwikkelingen binnen de stichting en hen in een zo vroeg mogelijk stadium te informeren over voorgenomen besluiten van de stichting.

De algemeen directeur heeft geparticipeerd in een informele werkgroep onder voorzitterschap van de minister voor WWI. Deze werkgroep bestaande uit een aantal vertegenwoordigers van relevante partijen in de woningmarkt had als doel te komen tot input voor het Kabinet over mogelijke maatregelen in het kader van het beperken van de effecten van de kredietcrisis voor de woningmarkt.

Op 2 juli 2009 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Minister voor WWI en de VNG. Daarbij is gesproken over het Jaarverslag 2008 en de Liquiditeitsprognose 2009-2014. Voorts zijn de afspraken over het uit de achtervang treden van de gemeenten en de totstandkoming van de 100% rijksachtervang in dit overleg herbevestigd.

2.5.2 Geldgevers

De Nationale Hypotheek Garantie wordt in mandaat uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie is het dus van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers. In dit verband vindt intensief overleg plaats tussen de stichting en het Contactorgaan Hypothecair Financiers, waarin zowel de banken, de verzekeraars als de pensioenfondsen zijn vertegenwoordigd.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2009 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Voorts vindt vanaf de tweede helft van 2009 periodiek overleg plaats tussen de stichting en de Nederlandse Vereniging van Banken.

In 2009 is het op de geldgevers gerichte accountmanagement geïntensiveerd. Doel hiervan is het bevorderen van de samenwerking met de geldgevers gericht op de optimalisering van de processen, zowel ten aanzien van acceptatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie als van het intensief beheer bij betalingsachterstanden. In dit verband zijn binnen de stichting multidisciplinaire teams geformeerd die structureel met name met de grotere geldgevers samenwerken.

Voorts is in 2009 gestart met een periodiek overleg met de geldgevers over de praktijkervaringen met de regelgeving. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de beleidsontwikkeling ten aanzien van de regelgeving.

2.5.3 Vereniging Eigen Huis

De stichting hecht grote waarde aan het draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie bij de Vereniging Eigen Huis. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2009 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats over gemeenschappelijke aandachtspunten betreffende het eigenwoningbezit. In 2009 heeft de Vereniging Eigen Huis in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie.

2.5.4 Overige externe contacten

De stichting participeert op directieniveau in een periodiek overleg tussen verschillende waarborgfondsen, waarbij informatie en expertise worden uitgewisseld over gemeenschappelijke onderwerpen. Bij dit overleg zijn onder meer betrokken de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector en het Waarborgfonds Kinderopvang.

De stichting onderhoudt op directieniveau structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de koopwoning- en hypotheekmarkt. In 2009 is in dit verband onder meer gesproken met de brancheverenigingen van makelaars/taxateurs (NVM, VBO, VastgoedPRO), de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Daarnaast worden op directieniveau periodiek gesprekken gevoerd met de grotere geldgevers en organisaties van tussenpersonen.

Voorts heeft de stichting in 2009 contacten onderhouden met de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Een en ander tegen de achtergrond van het toetsingskader voor hypothecaire leningen. In dit verband heeft de stichting het

consultatiedocument van de AFM becommentarieerd en hierover met de AFM overleg gevoerd.

In 2009 heeft de stichting gesproken met een aantal leden van de Tweede Kamer over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie.

2.5.5 NHG-kennisnetwerk

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruik maken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal ruim 1,1 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 4.700 verliesdeclaraties.

Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. Maar niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt. Hierna wordt op hoofdlijnen aangegeven welke activiteiten in dit kader in 2009 hebben plaatsgevonden.

In 2009 is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de Rotterdam School of Management (RSM) van de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Daarbij is sprake van een financiële bijdrage van € 65.000 per jaar ten behoeve van kennisverwerving, publicaties en seminars over voor de stichting relevante onderwerpen. Het programma wordt jaarlijks in overleg met de stichting vastgesteld. Voorts is hierin overeengekomen dat de stichting ten behoeve van onderzoeksdoeleinden haar data beschikbaar kan stellen. Er is sprake van een 4-jarige samenwerkingsovereenkomst.

De belangstelling voor de Nationale Hypotheek Garantie vanuit het buitenland is onverminderd groot. Met name vanuit opkomende economieën is er vraag naar informatie over de werking en de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze landen zien de betekenis van de hypotheekgarantie niet alleen in het bevorderen van de werking van de koopwoning- en hypotheekmarkt maar ook in de bijdrage daarvan aan de economische ontwikkeling.

De algemeen directeur heeft in september 2009 in Willemstad op Curaçao gesproken op een internationaal seminar over de betekenis van garantiefondsen ter gelegenheid van het 10-jarig bestaan van het garantiefonds op Curaçao.

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten (Washington en New York), Denemarken (Kopenhagen) en Zweden (Stockholm), het Verenigd Koninkrijk (Londen) en Rusland (Moskou), is in 2009 opnieuw een studiereis georganiseerd naar de Verenigde Staten (Washington en New York).

Aan deze studiereis is naast vertegenwoordigers van de geldgevers, het intermediair en de makelaardij, deelgenomen door vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, de Vereniging Eigen Huis, het Bureau Krediet Registratie en het Kadaster. De heer J. Kamminga, voorzitter van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider. In 2009 is tegen de achtergrond van de ontstaansgeschiedenis van de kredietcrisis opnieuw gekozen voor de Verenigde Staten onder het motto van de reis “de kredietcrisis voorbij”.

In Washington, het politieke centrum van de Verenigde Staten, lag het accent van de gevoerde gesprekken op de overheidsmaatregelen en de te verwachten effectiviteit daarvan.

In New York, het financiële centrum van de Verenigde Staten, lag het accent van de gesprekken op de verwachtingen over het tempo van het herstel van de financiële markten. Voorts is gesproken over de betekenis van het toezicht op de financiële markten, enerzijds ter bescherming van consumenten en anderzijds teneinde mondiale economische crisissituaties in het vervolg zo veel mogelijk te voorkomen.

De formule ten aanzien van deze studiereizen is dat de stichting de kosten van de organisatie voor haar rekening neemt en dat de kosten van de studiereis worden betaald door de deelnemende organisaties.

2.6 Communicatie

2.6.1 Inleiding

Ten aanzien van de communicatie van de stichting is sprake van een tweesporen-beleid. Enerzijds richt het beleid zich op het onderhouden van de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie binnen de doelgroep. Anderzijds ligt de nadruk op de dienstverlening ten behoeve van de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen (geldgevers en intermediair). De stichting beoogt hiermee het draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie bij zowel de vraagkant als de aanbodkant te optimaliseren.

Hierna wordt ingegaan op de door de stichting gebruikte communicatiemiddelen en de resultaten daarvan.

2.6.2 Mediabeleid

Met het mediabeleid wordt beoogd de naamsbekendheid en het maatschappelijk draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie te onderhouden. Daarbij wordt zo veel mogelijk creatief gebruik gemaakt van “free publicity”.

In 2009 heeft de Nationale Hypotheek Garantie als gevolg van de druk vanuit de Tweede Kamer en de marktpartijen op een verhoging van de kostengrens, uitzonderlijk veel aandacht in de media gekregen. Voorts wordt de stichting in toenemende mate benaderd door de media over actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft in 2009 in totaal 8 persberichten gepubliceerd. Naast de persberichten over de kwartaalcijfers was in 2009 sprake van persberichten over de tussentijdse wijzigingen in de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast zijn persberichten verschenen over de uitkomsten van in opdracht van de stichting uitgevoerd onderzoek.

In 2009 is veel aandacht besteed aan de persberichten van de stichting zowel in de landelijke en de regionale dagbladen als op internet. Daarbij hebben de media een blijvende interesse getoond in de standpunten van de stichting over de veilingpraktijk en de kwaliteit van de taxatierapporten. In 2009 hebben de verbeterde woonlastenfaciliteit en de tijdelijke verhoging van de kostengrens echter de meeste aandacht gekregen.

In het kader van het mediabeleid schrijft de algemeen directeur columns voor Huis (4 keer per jaar), De Hypotheekadviseur (6 keer per jaar) en vanaf 1 juli 2009 ook voor Metro (eens per twee weken).

Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de Nationale Hypotheek Garantie in de printmedia gemeten. In 2009 bedroeg de commerciële waarde hiervan € 6,2 miljoen (2008: € 3,4 miljoen).

Jaarlijks laat de stichting door Blauw Research binnen de doelgroep een onderzoek verrichten naar de naamsbekendheid en het imago van de Nationale Hypotheek Garantie.

In 2009 is ondanks de toegenomen aandacht voor de Nationale Hypotheek Garantie de spontane naamsbekendheid gedaald naar 20% (2008: 30%).

De onderzoekers verklaren dit door de in 2009 afgenomen belangstelling voor het op korte termijn kopen van een woning. Dan is ook de Nationale Hypotheek Garantie voor die woonconsumenten even niet meer “top of mind”. De geholpen naamsbekendheid is 78% (2008: 77%) en daarmee onveranderd hoog.

De waardering voor de Nationale Hypotheek Garantie is onverminderd hoog. Ruim 8 op de 10 Nederlanders is positief over de Nationale Hypotheek Garantie; ruim een kwart zelfs zeer positief. Daarnaast geeft geen van de ondervraagden aan negatief te staan tegenover de Nationale Hypotheek Garantie.

2.6.3 Internet

De website www.nhg.nl is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Deze richt zich primair op de ondersteuning van de bij de Nationale Hypotheek Garantie betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument). Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel betreffende aangelegenheden van corporate governance.

Per 1 juli 2009 is de nieuwe NHG-website operationeel. Door middel van een vernieuwde vormgeving en interne structuur is de toegankelijkheid van de informatie voor de verschillende doelgroepen geoptimaliseerd. Voorts is gekozen voor een zodanige techniek dat de stichting zelf snel en eenvoudig wijzigingen kan aanbrengen in de content van de website. Daarnaast zijn de mogelijkheden om het gebruik van de website te monitoren verbeterd.

De website is in 2009 gemiddeld 90.000 (2008: 78.000) keer per maand bezocht.

Het contract met Funda (www.funda.nl) is eind 2009 verlengd tot en met 31 december 2011. Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is en wordt de bezoeker middels een hyperlink verwezen naar de NHG-website. In samenwerking met Funda worden de resultaten continu gemonitord en de uitingen aangepast, teneinde de aandacht voor de Nationale Hypotheek Garantie te optimaliseren.

Via de website van Funda zijn gemiddeld 14.500 (2008: 6.200) bezoekers per maand op de NHG-website terecht gekomen.

2.6.4 Accountmanagement

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van de geldgevers, het intermediair en de hypotheekservicecentra bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie.

Dit vindt plaats door middel van het zowel fysiek als digitaal beschikbaar stellen van de NHG-regelgeving (Voorwaarden en Normen), de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en de nieuwsbrief (NHG.nl).

De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie, is in 2009 in totaal 8 keer verschenen in een oplage van ongeveer 4.800 exemplaren. In 2009 is de nieuwsbrief ook digitaal verspreid via e-mail aan ongeveer 5.300 abonnees.

Vanaf 1 januari 2010 zal de nieuwsbrief uitsluitend nog digitaal via e-mail worden gedistribueerd.

De stichting beantwoordt vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2009 zijn circa 79.000 (2008: 54.000) vragen telefonisch beantwoord. Dit is 46% meer dan in 2008.

Daarnaast zijn in 2009 in totaal 6.700 (2008: 3.500) schriftelijke vragen beantwoord. Dit is 92% meer dan in 2008. Deze toename van vragen is het gevolg van enerzijds de tussentijdse wijzigingen in de regelgeving en anderzijds de toenemende belangstelling voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Voorts verzorgt de stichting trainingen voor medewerkers van geldgevers en het intermediair. In 2009 hebben in totaal 113 (2008: 68) trainingen plaatsgevonden ten behoeve van in totaal 1.527 deelnemers (2008: 1.005). De toename ten opzichte van 2008 vloeit voort uit een toenemende aandacht voor het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Een en ander tegen de achtergrond van het beleid van de stichting gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

In het kader van het accountmanagement hebben ook in 2009 afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers. Daarbij kan het gaan om concrete dossiers en knelpunten in de uitvoering, maar ook over de ontwikkelingen in de NHG-portefeuille van de desbetreffende geldgever. Met deze gesprekken wordt beoogd de geldgevers te ondersteunen bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. Tegen de achtergrond van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen ligt daarbij het accent op het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

2.6.5 Congressen

De algemeen directeur heeft in 2009 gesproken op een aantal congressen op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt, waaronder de jaarlijkse hypotheekcongressen van Euroform en IIR. Daarnaast is de stichting in 2009 in het kader van het beursbeleid aanwezig geweest op een aantal beurzen en congressen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

2.6.6 NHG-speelhuizen voor krachtwijken

De stichting is aangesloten bij de Landelijke Alliantie Krachtwijken. Dit is een initiatief van het Ministerie van VROM, waarin ongeveer 60 maatschappelijke instellingen en organisaties zich hebben verenigd met de bereidheid de komende jaren actief betrokken te zijn bij het realiseren van verbeteringen ten behoeve van de leefbaarheid in de 40 krachtwijken.

In 2009 heeft de stichting in samenwerking met de gemeente Rotterdam een NHG-speelhuis geplaatst in de wijk Overschie. Het NHG-speelhuis is geopend door de toenmalige Minister voor WWI, mr. E.E. van der Laan. Daarbij was tevens aanwezig de Wethouder voor Wonen en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Rotterdam, de heer H. Karakus.

Met het plaatsen van NHG-speelhuizen beoogt de stichting tegen de achtergrond van haar missie een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen krachtwijken. Daarbij staan de

NHG-speelhuizen symbool voor de visie van de stichting dat het eigenwoningbezit juist in krachtwijken met kracht moet worden bevorderd vanwege de bijdrage die dat kan leveren aan zowel de economische ontwikkeling, de leefbaarheid en de integratie in deze wijken. De stichting is voornemens zelf twee keer per jaar een speelhuis aan 1 van de 40 krachtwijken te schenken. Daarbij wordt ernaar gestreefd dit aantal met behulp van sponsors te verdubbelen. Uitgangspunt is dat daarmee in een periode van 10 jaar, de looptijd van de aanpak van de krachtwijken, in alle 40 krachtwijken een NHG-speelhuis is gerealiseerd.

Thans staan NHG-speelhuizen in de wijken Heechterp-Schieringen te Leeuwarden, de Schilderswijk te Den Haag, Overvecht te Utrecht en Overschie te Rotterdam.

2.7 Vooruitblik 2010

De crisis op de koopwoning- en hypotheekmarkt in de Verenigde Staten maakt duidelijk dat aan de eigendom en financiering van een woning voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's zijn verbonden. Hiermee wordt aangetoond dat het van belang is te beschikken over een marktstabiliserend instrument zoals de Nationale Hypotheek Garantie. Enerzijds als direct vangnet voor de financiële risico's van het eigenwoningbezit en anderzijds ten behoeve van de continuïteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt in ongunstige conjuncturele omstandigheden.

De problemen op de koopwoning- en hypotheekmarkt in de Verenigde Staten hebben geleid tot een wereldwijde economische recessie die ook de Nederlandse economie heeft getroffen. Als gevolg hiervan is sprake van een stagnerende koopwoning- en hypotheekmarkt, ofschoon dit in mindere mate het geval is dan in een aantal andere Europese landen.

In 2009 waren de verliezen weliswaar lager dan in 2008, maar in verband met de opgelopen werkloosheid in combinatie met de thans stagnerende prijsontwikkeling van koopwoningen wordt in 2010 een toename van de verliezen verwacht.

De vooralsnog blijvende onzekerheid over de ontwikkeling van de economie zal ertoe leiden dat de vanaf medio 2009 ingezette groei van het aantal leningen met Nationale Hypotheek Garantie zich in 2010 zal voortzetten. Voor 2010 wordt verwacht dat 100.000 huishoudens gebruik zullen maken van de Nationale Hypotheek Garantie, waarvan 80.000 in verband met de aankoop van een woning en 20.000 in verband met woningverbetering.

De stichting zal zich in 2010 aan de hand van nader onderzoek naar de effectiviteit hiervan sterk maken voor het per 1 januari 2011 continueren van de thans tijdelijke verhoging van de kostengrens tot € 350.000.

In 2010 zullen in nauwe samenwerking met het Ministerie van VROM en met de VNG de voorbereidingen worden getroffen voor het per 1 januari 2011 voor nieuwe hypotheekgaranties beëindigen van de achtervangfunctie van de gemeenten en de gelijktijdige inwerkingtreding van een 100% rijksachtervang. Hiertoe zullen zowel de statuten als de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten uiterlijk per genoemde datum worden gewijzigd.

In het verlengde hiervan zullen, zoals aangekondigd door de Minister voor WWI, nieuwe bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de toekomstige ontwikkeling van de Nationale Hypotheek Garantie alsmede de contractuele verhouding tussen de stichting en het Rijk. Daarbij zal de stichting zich op het standpunt stellen dat de uitkomsten hiervan niet ten koste mogen gaan van de efficiëntie en de effectiviteit van de Nationale Hypotheek Garantie als unieke institutionele waarborg voor de risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

In 2010 zal de stichting het belang van de Nationale Hypotheek Garantie actief blijven uitdragen, teneinde te stimuleren dat zo veel mogelijk huishoudens die in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie hier ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken.

In het licht van de volkshuisvestingsdoelstelling van de stichting is een punt van zorg dat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor huishoudens met lagere inkomens de afgelopen jaren in toenemende mate is afgenomen. In reactie hierop worden in de markt interessante koop- en financieringsconstructies ontwikkeld, gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor met name starters op de koopwoningmarkt. Deze constructies passen vaak wel binnen de doelstelling van de stichting, maar niet binnen de landelijke uniforme regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie.

De Commissie "Van Rijn" heeft mede tegen deze achtergrond geadviseerd het volkshuisvestelijke karakter van de Nationale Hypotheek Garantie te versterken. De commissie dacht daarbij aan het realiseren van maatwerk en het ondersteunen van experimenten. De stichting zal zich er in 2010 sterk voor maken dat dit onderdeel van het advies van de Commissie "Van Rijn" wordt overgenomen.

In overleg met het Ministerie van VROM en de VNG wil de stichting in 2010 een bijdrage leveren aan het beleid gericht op de door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen 40 krachtwijken. Daarbij ziet de stichting het eigenwoningbezit met name voor starters bij uitstek als een instrument ter bevordering van

de economische ontwikkeling van deze wijken en de integratie van de nieuwe Nederlanders in deze wijken. In het kader van de actie “speelhuis voor meer leefbaarheid” zal de stichting in 2010 twee speelhuizen aan krachtwijken schenken.

De stichting is van oordeel dat hypotheekfraude maatschappelijk onaanvaardbaar is en met kracht moet worden bestreden. Het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zal daarom in 2010 met kracht worden voortgezet en daar waar nodig geïntensiveerd.

Voorts zal de stichting in 2010 verder investeren in de kwaliteit van de organisatie en de informatievoorziening.

Het saldo uit exploitatie van de stichting is in 2010 begroot op € 7.995.147 (2009: € 6.985.000). Deze begroting is als onderdeel van de Meerjarenbegroting 2010-2015 vastgesteld door de algemeen directeur en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in zijn vergadering van 14 december 2009.

In onderstaand overzicht wordt de opbouw van de begroting van de exploitatiekosten in 2010 weergegeven.

(in euro's)	Begroting 2010
EXPLOITATIE	
Baten	126.000
Lasten	
Personeelskosten	4.225.216
Huisvestingskosten	178.930
Kantoorkosten	138.855
Afschrijvingskosten	915.159
Normering en beleidskosten	249.800
Automatiseringskosten	1.100.374
Organisatiekosten	391.600
Communicatiekosten	458.530
Raad van Commissarissen	62.683
Onvoorzien	400.000
	8.121.147
Saldo uit exploitatie	-7.995.147

Op basis van de Meerjarenbegroting 2010-2015 wordt verwacht dat in 2010 het totale garantievermogen van de stichting toeneemt met € 87.264.553 van € 610.201.331 naar € 697.465.884. Hiermee is in relatie met de achtervangfunctie van de overheid sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Ook in 2010 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

2.8 Slot

In 2009 is een zware wissel getrokken op de medewerkers van de stichting. De algemeen directeur dankt de medewerkers voor hun inzet, flexibiliteit en betrokkenheid, waarmee zij een doorslaggevende bijdrage hebben geleverd aan de resultaten van de stichting in 2009.

Zoetermeer, 20 mei 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.J.R. Schiffer', with a horizontal line underneath.

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur



3

jaarrekening
2009

3.1 Balans (na resultaattoewijzing)

(in euro's)	Ref.	31-12-2009	31-12-2008
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	4.272.962	4.360.421
Machines, installaties en apparatuur	3.7.1	90.247	67.115
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	1.785.473	1.564.824
		6.148.682	5.992.360
Financiële vaste activa			
Beleggingen	3.7.1	547.281.447	493.527.830
Totaal vaste activa		553.430.129	499.520.190
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad woningen	3.7.2	419.041	1.418.944
Vorderingen			
Debiteuren	3.7.2	6.839.821	423.281
Overlopende activa	3.7.2	19.386.479	16.238.469
		26.226.300	16.661.750
Liquide middelen	3.7.3	41.346.407	16.840.239
Totaal vlottende activa		67.991.748	34.920.933
Totaal activa		621.421.877	534.441.123

(in euro's)	Ref.	31-12-2009	31-12-2008
<u>PASSIVA</u>			
Garantievermogen			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.2	444.667.618	383.241.852
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.2	104.333.315	87.281.371
Garantievermogen afkoop Rijk	3.7.2	27.958.264	26.819.533
Garantievermogen afkoop gemeenten	3.7.2	22.133.642	21.232.146
Garantievermogen regres afkoop	3.7.2	732.450	691.861
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.2	10.376.042	10.154.249
		610.201.331	529.421.012
Vorzieningen			
Pensioenvoorziening	3.7.2	53.626	117.429
VLOTTENDE PASSIVA			
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	3.7.3	944.661	380.043
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.3	192.049	187.496
Overlopende passiva	3.7.3	10.030.210	4.335.143
		11.166.920	4.902.682
Totaal passiva		621.421.877	534.441.123

3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2009	Begroting 2009	Realisatie 2008
ACTIVITEITEN				
Baten				
Borgtochtprovisie	3.8.1	77.798.043	58.860.000	60.486.256
Baten uit beleggingen	3.8.2	23.615.732	21.000.000	19.695.947
Regres	3.8.3	8.903.749	1.800.000	1.896.250
		110.317.524	81.660.000	82.078.453
Lasten				
Kosten regres		535.386	300.000	161.052
Kosten in- en verkoop woningen		69.241	150.000	249.594
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	22.029.117	27.625.000	19.025.892
		22.633.744	28.075.000	19.436.538
Saldo uit activiteiten		87.683.780	53.585.000	62.641.915
EXPLOITATIE				
Baten	3.8.5	294.072	272.100	273.353
Lasten				
Personeelskosten	3.8.6	3.645.794	3.708.375	3.576.565
Huisvestingskosten	3.8.7	170.678	173.000	126.454
Kantoorkosten	3.8.7	130.679	181.600	165.525
Afschrijvingskosten	3.8.7	791.332	728.177	629.116
Normering en beleidskosten	3.8.7	281.033	180.000	165.155
Automatiseringskosten	3.8.7	1.150.544	1.038.718	772.426
Organisatiekosten	3.8.7	533.671	423.000	578.901
Communicatiekosten	3.8.7	434.968	662.330	452.463
Raad van Commissarissen	3.8.7	58.834	61.900	66.236
Onvoorzien		-	100.000	-
		7.197.533	7.257.100	6.532.841
Saldo uit exploitatie		-6.903.461	-6.985.000	-6.259.488
Saldo baten en lasten		80.780.319	46.600.000	56.382.427

3.3 Kasstroomoverzicht

3

(in euro's)	Ref.	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten	3.2	80.780.319	56.382.427
Aanpassingen voor:			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	791.332	629.116
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	861.138	911.773
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	-8.564.647	-2.404.735
Mutatie voorzieningen	3.7.2	-63.803	33.759
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	6.264.237	-1.701.919
Kasstroom uit operationele activiteiten		80.068.576	53.850.421
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	3.7.1	948.320	782.135
Desinvesterings in materiële vaste activa	3.7.1	-667	-
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	54.614.755	65.826.369
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		55.562.408	66.608.504
Mutatie liquide middelen			
		24.506.168	-12.758.083
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	41.346.407	16.840.239
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	16.840.239	29.598.322
Mutatie liquide middelen		24.506.168	-12.758.083

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.

De stichting is gevestigd aan de Röntgenlaan 17 te Zoetermeer en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage.

3.4.2 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.

3.4.3 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit 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. 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 euro's. 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 Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

3.5.2 Stelselwijziging

Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 271 heeft per 1 januari 2009 een stelselwijziging met betrekking tot de verwerking van de pensioenen plaatsgevonden.

Tot 1 januari 2009 werd een actuair berekende pensioenvoorziening opgenomen. Vanaf 1 januari 2009 worden betaalde premies als personeelskosten verantwoord.

De stelselwijziging is verwerkt in het garantievermogen per 1 januari 2009. Voorts is deze verwerkt in de cijfers over 2008. De invloed van de stelselwijziging op het vermogen is weergegeven in onderstaande aansluiting van het garantievermogen van 31 december 2008 naar 1 januari 2009.

(in euro's)	Garantievermogen 2009	Garantievermogen 2008
Stand per 31 december voorgaand jaar	529.359.376	472.769.255
Effect stelselwijziging pensioenen	61.636	269.330
Stand per 1 januari huidig jaar	529.421.012	473.038.585

In onderstaande tabel wordt de betekenis hiervan voor het resultaat over het boekjaar 2008 en het boekjaar 2009 weergegeven indien de grondslagen van 2008 waren gecontinueerd.

(in euro's)	2009	2008
Saldo van baten en lasten volgens grondslagen 2009	80.780.319	56.382.427
Effect stelselwijziging pensioenen	239.243	207.694
Saldo van baten en lasten volgens grondslagen 2008	81.019.562	56.590.121

3.5.3 Materiële vaste activa

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

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

kantoorpand (exclusief grond)	3%
kantoorpand (component onderhoud)	20%
machines, installaties en apparatuur	20%
inventaris	20%
maatwerksoftware	20%
software en hardware	33%

3.5.4 Financiële vaste activa

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 bijzondere waardevermindering-verliezen. 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 waardoor het op basis van RJ 290.418 is toegestaan, te amortiseren op basis van lineaire afschrijving.

3.5.5 Voorraad woningen

De per balansdatum in bezit zijnde woningen worden gewaardeerd op het laagste van de aankoopprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde.

3.5.6 Vorderingen en schulden

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.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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 welke betrekking hebben op een verstreken periode. Voor verliesdeclaraties welke nog niet zijn afgehandeld op balansdatum is rekening gehouden met historische uitkeringspercentages.

3.5.7 Liquide middelen

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

3.5.8 Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens. De beleggingsresultaten worden naar rato van het garantievermogen toegevoegd aan de verschillende garantievermogens. De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens, met dien verstande dat de regresinkomsten in verband met door de stichting gehonoreerde verliesdeclaraties uit gemeentegaranties met rijksdeelneming worden toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop.

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. De gehonoreerde verliesdeclaraties worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens.

De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten naar rato van het garantievermogen ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens, met uitzondering van de garantievermogens afkoop Rijk, afkoop gemeenten en regres afkoop.

3.5.9 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers pensioenregelingen afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. Met ingang van 2009 betalen de medewerkers een eigen bijdrage voor het pensioen. De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeels-

kosten 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.

3.5.10 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaar-bewoner 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 geamortiseerde bedragen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord.

Onder regres 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.

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

3.5.11 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.

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 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

Het kredietrisico is 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, alsmede 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.

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

Het renterisico is 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. Mede tegen deze achtergrond is het jaarlijks opnieuw vaststellen van de liquiditeitsprognose van belang. Uit de liquiditeitsprognose kan worden opgemaakt dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de obligaties voor het einde van de looptijd moeten worden verkocht. Uitgaande van deze uitkomst is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatie-

portefeuille bedraagt 5,2 jaar. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 2,9% (2008: 3,9%). 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
2010	53.630.465
2011-2015	376.353.418
2016-2020	230.661.763
2021-2024	8.796.875
Totaal	669.442.521

3.6.3 Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is 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. Uit het door Ortec Finance opgestelde actuair rapport "Premieberekening 2010 en Analyse Risicobuffer" blijkt eveneens dat het garantievermogen naar verwachting ruim voldoende is om alle toekomstige verliezen te kunnen dragen, zonder aanspraak te maken op de achtervang.

3.6.4 Significante concentraties beleggingsportefeuille

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut van de stichting en de hierop gebaseerde afspraken met de banken. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 5% is belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating (huidige niveau: 4,7%) en dat van de portefeuille maximaal 15% is belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (huidige niveau: 9,4%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (huidige niveau: 42,0%). Alle obligaties zijn beursgenoteerd en in euro's belegd.

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 2009 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2009	4.621.986	152.056	3.123.062	7.897.104
Investerings	-	50.521	897.799	948.320
Desinvesteringen	-	-9.885	-36.187	-46.072
Aanschafwaarde 31-12-2009	4.621.986	192.692	3.984.674	8.799.352
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2009	261.565	84.941	1.558.238	1.904.744
Afschrijvingen	87.459	26.722	677.151	791.332
Desinvesteringen	-	-9.218	-36.188	-45.406
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2009	349.024	102.445	2.199.201	2.650.670
Boekwaarde 31-12-2009	4.272.962	90.247	1.785.473	6.148.682
Boekwaarde 31-12-2008	4.360.421	67.115	1.564.824	5.992.360

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)	2009	2008
Waarde per 1 januari	493.527.830	428.613.234
Bij: aankopen	171.279.099	116.680.914
Af: verkopen en lossingen	116.664.344	51.178.091
Af: afwaardering	-	750.000
Bij: terugname afwaardering	643.498	-
Mutatie amortisatie	-1.504.636	161.773
Waarde per 31 december	547.281.447	493.527.830

Afwaardering obligaties

De samenstelling van de beleggingsportefeuille per ultimo 2009 is dusdanig dat alle debiteuren voldoen aan de minimale rating (Aa/AA) zoals deze is vastgelegd in het beleggingsbeleid van de stichting. Er zijn geen aanwijzingen dat debiteuren in de nabije toekomst niet meer voldoen aan deze rating en dat als gevolg daarvan obligaties met verlies moeten worden verkocht. Derhalve heeft in tegenstelling tot 2008 geen afwaardering plaatsgevonden. De obligaties waarop in 2008 tegen de achtergrond van de kredietcrisis een afwaardering van € 750.000 heeft plaatsgevonden, zijn inmiddels verkocht. Op de verkoop van deze obligaties is een negatief verkoopresultaat van € 106.502 gerealiseerd.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2009 weergegeven.

(in euro's)	Marktwaarde	Geamortiseerde kostprijs	Kostprijs of lagere marktwaarde	In % van de marktwaarde	Duration	Rendement o.b.v. marktwaarde
Staatsobligaties Aaa/ AAA	298.031.091	285.409.958	286.295.599	52,58%	4,80	4,66%
Staatsobligaties Aa/AA	3.052.990	3.064.130	3.052.990	0,54%	4,98	-0,55%
Niet-staatsobligaties Aaa/AAA	160.827.191	156.094.260	155.935.376	28,37%	4,40	6,32%
Niet-staatsobligaties Aa/AA	104.940.631	102.713.099	103.009.421	18,51%	4,16	10,91%
Totaal 31-12-2009	566.851.903	547.281.447	548.293.386	100,00%	4,56	6,42%

Inclusief de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2009 behaalde rendement 6,16% (2008: 7,37%).

Onder de categorie Staatsobligaties Aa/AA zijn een tweetal obligaties van de Republiek Ierland begrepen. Er is sprake van een negatief rendement bij deze categorie vanwege een koersdaling van deze obligaties in 2009. Dit houdt verband met de problemen in de financiële sector in Ierland.

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 aankoopprijs, vermeerderd met eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde.

3

	2009		2008	
	Waarde in euro's	Aantallen	Waarde in euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	1.418.944	15	720.145	9
Bij: aankoop woningen	390.500	5	1.382.900	16
Bij: verbeteringskosten	14.760	-	114.746	-
Af: verkoop woningen	1.223.795	15	694.889	10
Af: afwaardering woningen	48.627	-	-	-
Af: gerealiseerd verkoopresultaat	132.741	-	103.958	-
Stand per 31 december	419.041	5	1.418.944	15

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Debiteuren regres	6.222.058	-
Debiteuren borgtochtprovisie	588.658	380.679
Overige debiteuren	29.105	42.602
	6.839.821	423.281

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 67.157.884 en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 60.935.826. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 52.777.808 betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

Overlopende activa

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

(in euro's)	2009	2008
Nog te ontvangen rente beleggingen	12.602.892	12.363.680
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	5.885.000	3.237.500
Overige overlopende activa	898.587	637.289
	19.386.479	16.238.469

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de liquide middelen is € 38.547.934 gestald ten behoeve van de beleggingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2008 en 2009 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal 2009	Totaal 2008
Gerapporteerd vermogen per 1 januari								
Mutatie als gevolg van stelselwijziging								269.330
Vermogen per 1 januari								
Resultaat	61.425.766	17.051.944	1.138.731	901.496	40.589	221.793	80.780.319	56.590.121
Mutatie resultaat als gevolg van stelselwijziging								-207.694
Vermogen per 31 december	444.667.618	104.333.315	27.958.264	22.133.642	732.450	10.376.042	610.201.331	529.421.012

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.

De garantievermogens afkoop Rijk, afkoop gemeenten en regres afkoop zijn opgebouwd met de door het Rijk en de deelnemende gemeenten betaalde afkooppremies en zijn vermeerderd met het aan deze vermogens toegerekende rendement. Deze vermogens zijn bestemd voor verliezen die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming.

Het garantievermogen in- en verkoop woningen is in 2007 onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Dit vermogen wordt in het kader van het "Deltaplan beperking (oneigenlijke) NHG-verliezen" revolverend ingezet ten behoeve van de inkoop, verbetering en verkoop van woningen.

Pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening na stelselwijziging weergegeven.

(in euro's)	2009	2008
Stand 1 januari	117.429	83.670
Mutatie	-63.803	33.759
Stand 31 december	53.626	117.429

Het betreft een voorziening voor pensioenlasten in verband met verplichtingen die voor de balansdatum reeds zijn aangegaan.

3.7.3 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

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)	2009	2008
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	92.993	129.032
Huisvestingskosten	1.053	1.057
Kantoorkosten	10.523	5.848
Organisatiekosten	59.781	65.730
Bankkosten	69.830	15.578
Automatiseringskosten	18.934	26.420
Communicatiekosten	925	37.504
Overige kosten	39.215	6.917
	<u>293.254</u>	<u>288.086</u>
Overlopende passiva activiteiten		
Vooruit ontvangen van VROM inzake GEBK	1.796.683	-
Nog te betalen verliesdeclaraties	7.940.273	4.047.057
Totaal overlopende passiva	10.030.210	4.335.143

3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie

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

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldgevers binnen 3 maanden na aflossing van de desbetreffende leningen melding te maken van de leningen die zijn afgelost. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang. Voorts vermindert het gegarandeerd vermogen maandelijks volgens het aflossingsschema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf. Met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting staat per 31 december 2009 borg voor een bedrag van € 84.556,0 miljoen (2008: € 76.195,2 miljoen) 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		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd vermogen 31-12-2009	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.025	3.527,5	23.935	1.912,4	23	1,3	385,0	20.067	1.228,8
1996	60.260	5.294,3	32.556	2.860,0	57	4,0	575,4	27.647	1.854,9
1997	56.177	5.308,1	29.590	2.803,9	56	4,2	559,1	26.531	1.940,9
1998	56.917	5.781,6	26.198	2.666,0	67	5,2	651,2	30.652	2.459,2
1999	58.243	6.446,9	25.504	2.840,2	85	8,1	710,5	32.654	2.888,1
2000	61.752	7.547,5	29.774	3.667,7	259	27,3	613,3	31.719	3.239,2
2001	57.937	7.539,9	28.063	3.669,1	555	63,9	535,8	29.319	3.271,1
2002	51.288	7.141,8	23.742	3.315,8	674	85,0	475,6	26.872	3.265,4
2003	61.636	9.462,1	21.419	3.234,9	817	112,1	729,7	39.400	5.385,4
2004	77.049	12.156,9	22.288	3.449,9	960	136,5	883,6	53.801	7.686,9
2005	75.948	12.535,8	13.004	2.050,8	698	103,2	947,5	62.246	9.434,3
2006	64.167	10.923,0	5.825	937,2	328	52,0	691,1	58.014	9.242,7
2007	55.685	9.626,1	2.177	349,3	184	31,0	404,9	53.324	8.840,9
2008	63.438	10.861,2	888	146,9	86	14,8	264,5	62.464	10.435,0
2009	75.356	13.429,6	162	26,7	18	2,8	16,9	75.176	13.383,2
Totaal	919.878	127.582,3	285.125	33.930,8	4.867	651,4	8.444,1	629.886	84.556,0

Voorts staat de stichting per 31 december 2009 borg voor een bedrag van € 24.323,1 miljoen (2008: € 22.059,6 miljoen) 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		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2009	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		x € 1 mln.	aantal
1999	49	4,5	19	1,9	1	0,1	0,5	29	2,0
2000	166	12,2	95	6,5	0	0,0	0,9	71	4,8
2001	219	17,7	90	7,1	0	0,0	1,4	129	9,2
2002	257	22,5	117	10,9	0	0,0	1,5	140	10,1
2003	8.486	1.073,3	2.956	368,8	12	1,7	81,2	5.518	621,6
2004	18.929	2.520,2	5.336	720,1	32	4,8	180,5	13.561	1.614,8
2005	35.475	5.078,0	5.587	796,5	28	4,2	378,0	29.860	3.899,3
2006	57.652	8.655,9	4.737	713,1	29	5,2	553,4	52.886	7.384,2
2007	34.652	5.205,7	1.432	214,3	13	2,3	228,9	33.207	4.760,2
2008	20.634	2.890,8	354	50,4	3	0,6	73,1	20.277	2.766,7
2009	21.973	3.259,9	32	4,2	0	0,0	5,5	21.941	3.250,2
Totaal	198.492	28.740,7	20.755	2.893,8	118	18,9	1.504,9	177.619	24.323,1

In de twee voorgaande tabellen kunnen de cijfers over reeds verstreken jaren afwijken van de cijfers in de jaarverslagen van voorafgaande jaren. Dit is het gevolg van wijzigingen die na afloop van het boekjaar worden aangebracht naar aanleiding van door geldgevers doorgegeven correcties ten aanzien van reeds gemelde leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Na balansdatum zijn 5.380 meldingen met een totaal leningbedrag van € 960 miljoen binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In 2009 is een match-engine ontwikkeld waarmee op basis van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties een volledigheidscntrole kan worden uitgevoerd. In de staat van baten en lasten is uit hoofde hiervan rekening gehouden met circa 3.000 door geldgevers nog te melden leningen met een totaal leningbedrag van circa € 500 miljoen.

Herpositionering achtervangconstructie

Onderdeel van de besluitvorming over de beëindiging van de achtervangfunctie van de gemeenten en het in werking treden van een 100% rijksdeelneming is dat op dat moment een bedrag van € 50 miljoen wordt overgeheveld van de stichting naar het Rijk, ten behoeve van een voorziening op de Rijksbegroting van VROM. Dit bedrag zal worden onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat een en ander per 1 januari 2011 zal plaatsvinden.

Langlopende contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen € 2.077.787 (2008: € 2.136.278). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 1.223.754 (2008: € 1.252.671) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

- de contracten met Leaseplan in verband met leaseauto's;
- het contract met Getronics in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT infrastructuur;
- het contract met Inergy in verband met managed BI services ten behoeve van het datawarehouse;
- het contract met Tjip in verband met het onderhoud en de verdere ontwikkeling van de toetsingsprogammatuur;
- het contract met CSS in verband met het onderhoud van de telefooncentrale;
- het contract met Everest in verband met het onderhoud en de verdere ontwikkeling van de maatwerkapplicatie RADAR;
- het contract met Funda in verband met de vermelding op de website.

Niet in de balans opgenomen activa

In december 2009 zijn 2 woningen aangekocht op een executoriale veiling, waarvan de juridische overdracht pas heeft plaatsgevonden in januari 2010. Met deze transacties is in totaal een bedrag van € 154.600 gemoeid.

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)	2009	2008
Aankoop woningen	62.532.193	47.866.979
Kwaliteitsverbetering	15.265.850	12.619.277
	77.798.043	60.486.256

De baten uit borgtochtprovisie zijn in 2009 hoger dan in 2008. Het verschil ten opzichte van 2008 laat zich met name verklaren door een hoger aantal hypotheekgaranties.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Couponrente obligaties	21.794.270	20.560.695
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	1.648.989	- 254.199
Amortisatie	- 921.260	- 680.213
Afwaardering	-	- 750.000
Terugname afwaardering	643.498	-
Rente liquide middelen	679.585	993.378
Kosten beleggingen	- 229.350	- 173.714
	23.615.732	19.695.947

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)	2009	2008
Ontvangen uit regres	2.681.691	1.896.250
Vrijval voorziening regresdebiteuren	6.222.058	-
	8.903.749	1.896.250

De verantwoorde baten uit regres bedragen € 8.903.749 (2008: € 1.896.250). Vanaf 2007 zijn de inspanningen gericht op het achterhalen van regresdebiteuren geïntensiveerd. Gevolg van dit beleid is dat de baten uit regres sterk zijn gestegen. Op grond hiervan is het niet meer noodzakelijk om een 100% voorziening op regresdebiteuren aan te houden en is de voorziening voor oninbare vorderingen van regresdebiteuren in 2009 verlaagd met € 6.222.058.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Aankoop woningen	20.994.219	18.646.642
Kwaliteitsverbetering	1.034.898	379.250
	22.029.117	19.025.892

3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Bijdrage administratiekosten	7.554	8.226
Toetsingen	775	2.140
Documentatiemateriaal	130.232	143.994
Internet	38.858	50.142
0900-informatielijn	21.682	17.590
NHG-trainingen	73.934	28.474
Letters of comfort	21.000	22.500
Overige opbrengsten	37	287
	294.072	273.353

De totale exploitatiebaten zijn in 2009 hoger dan in 2008. Het verschil ten opzichte van 2008 laat zich met name verklaren door hogere inkomsten in verband met het organiseren van NHG-trainingen.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2009 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 49,8 (2008: 45,8).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten (na stelselwijziging) gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Salarissen	2.496.675	2.211.431
Sociale lasten	295.224	265.472
Pensioenlasten	527.951	519.862
Uitzendkrachten	136.477	323.661
Overige personeelskosten	189.467	256.139
	3.645.794	3.576.565

De totale personeelskosten zijn in 2009 hoger dan in 2008. De verschillen per onderdeel hiervan laten zich verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2009;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1% per 1 maart 2009 conform de Algemene Bank-CAO;
- het feit dat in 2009 minder gebruik is gemaakt van uitzendkrachten;
- lagere wervingskosten voor het aantrekken van nieuwe medewerkers.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2009	2008
Huisvestingskosten	170.678	126.454
Kantoorkosten	130.679	165.525
Afschrijvingskosten	791.332	629.116
Normering en beleidskosten	281.033	165.155
Automatiseringskosten	1.150.544	772.426
Organisatiekosten	533.671	578.901
Communicatiekosten	434.968	452.463
Raad van Commissarissen	58.834	66.236
	3.551.739	2.956.276

De totale exploitatiekosten zijn in 2009 hoger dan in 2008. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- hogere huisvestingskosten in verband met het wegvallen van de opbrengsten van de verhuur van de 3e etage van Röntgenlaan 15;
- lagere kantoorkosten in verband met een verschuiving van de kosten van de telefooncentrale naar de automatiseringskosten;
- hogere afschrijvingskosten in verband met investeringen in het kader van het Informatiebeleidsplan 2008-2011;
- hogere normering- en beleidskosten als gevolg van de samenwerkingsovereenkomst met de Rotterdam School of Management van de Erasmus Universiteit en als gevolg van aanvullend actuaireel onderzoek in het kader van de kredietcrisis;
- hogere automatiseringskosten in verband de inrichting van de nieuwe infrastructuur en als gevolg van de in gebruik name van het datawarehouse;
- lagere organisatiekosten in verband met het in eigen beheer uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de SAS 70 certificering.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de externe accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd.

(in euro's)	KPMG Accountants NV	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG netwerk	PwC Accountants NV	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	-	-	-	56.525	56.525
Andere controleopdrachten	-	40.751	40.751	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	13.411	13.411	-	-
Andere niet-controlediensten	13.090	24.934	38.024	6.500	6.500
Totaal 2009	13.090	79.096	92.186	63.025	63.025
Onderzoek van de jaarrekening	28.560	-	28.560	-	-
Andere controleopdrachten	-	37.342	37.342	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	1.517	1.517	-	-
Andere niet-controlediensten	7.854	-	7.854	-	-
Totaal 2008	36.414	38.859	75.273	-	-

In 2009 is uit overwegingen van corporate governance afscheid genomen van KPMG als externe accountant. Aan de hand van een tender heeft de Raad van Commissarissen besloten, PricewaterhouseCoopers te benoemen tot externe accountant van de stichting met ingang van de controle van het boekjaar 2009 en voor de SAS 70 controle met ingang van de referentieperiode die op 1 oktober 2009 is gestart. De kosten accountantsorganisatie zijn in 2009 eenmalig hoger. Dit is onder meer het gevolg van adviezen van KPMG Forensic in het kader van het opstellen van een fraudepreventieplan (€ 24.934) en van adviezen van KPMG Meijburg & Co inzake de inrichting van het Garantie energiebesparingskrediet (€ 9.346). Daarnaast is eenmalig sprake van extra kosten vanwege de overgang naar een nieuwe accountant (€ 31.374). Dit is onder meer het gevolg van de overlap van de SAS 70 controle die tot en met 30 september 2009 door KPMG werd uitgevoerd en vanaf 1 oktober 2009 door PricewaterhouseCoopers wordt uitgevoerd.

3.8.9 Begroting 2009

In de Meerjarenbegroting 2009-2014 is voor 2009 uitgegaan van een bedrag van € 272.100 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2009 € 21.972 hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2009-2014 is voor 2009 uitgegaan van een bedrag van € 7.257.100 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2009 € 59.567 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2009-2014 is voor 2009 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 6.985.000 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2009 € 81.539 minder negatief was dan begroot.

3.8.10 Beloning algemeen directeur en commissarissen

Algemeen directeur

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2009 € 172.466 (2008: € 161.000). Daarnaast is sprake van een variabele beloning op basis van vooraf vastgestelde criteria. In dit verband is op basis van een in december 2009 gevoerd functioneringsgesprek over 2009 sprake van een variabele beloning van € 25.000 bruto (2008: € 20.000).

Rekening houdende met de secundaire arbeidsvoorwaarden alsmede de overige reguliere werkgeverslasten is in verband met de algemeen directeur in het boekjaar 2009 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 281.580 (2008: € 258.556).

In 2009 heeft een incidentele betaling plaatsgevonden vanwege (backservice) verplichtingen die voortvloeien uit de in het verleden met de algemeen directeur gemaakte pensioenafspraken.

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties aan sleutelfunctionarissen, waaronder de algemeen directeur, verstrekt.

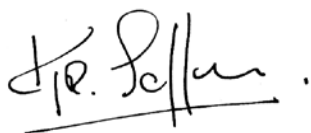
Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2009 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 51.722 (2008: € 52.128). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	18.443	389	18.832
R.L.O. Linschoten	7.026	75	7.101
Mr. F.A.P.M. van Loon	9.406	121	9.527
F.A.H. van der Heijden	7.904	90	7.994
Drs. H.H. Apotheker	7.904	364	8.268
Totaal	50.683	1.039	51.722

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

Zoetermeer, 20 mei 2010



Algemeen directeur

K.J.R. Schiffer

Raad van Commissarissen J. Kamminga, voorzitter
E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter
H.H. Apotheker
F.A.H. van der Heijden
F.A.P.M. van Loon



4

overige gegevens

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2009

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2009 bedraagt € 80.780.319.

De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtocht- provisie	62.532.193	15.265.850	0	0	0	0	77.798.043
Regres	8.216.590	140.738	0	0	11.035	0	8.368.363
Rendement beleggingen	17.173.795	3.943.907	1.138.731	901.496	29.554	428.249	23.615.732
Verlies- declaraties	-20.994.219	-1.034.898	0	0	0	0	-22.029.117
Inkoop woningen	0	0	0	0	0	-69.241	-69.241
Saldo uit exploitatie	-5.502.593	-1.263.653	0	0	0	-137.215	-6.903.461
Totaal	61.425.766	17.051.944	1.138.731	901.496	40.589	221.793	80.780.319

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2009.

4.4 Accountantsverklaring

Aan de directie van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 75 tot en met 101 opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de staat van baten en lasten over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het saldo van baten en lasten getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en saldo van baten en lasten, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en saldo van baten en lasten relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2009 en van het saldo van baten en lasten over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 20 mei 2010

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



liquiditeits- prognose 2010 - 2015

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 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 Finance). De borgtochtprovisie behoeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van de Minister voor WWI en van de VNG.

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2010 vastgesteld op 0,55%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,55%.

Vaststelling van de in deze liquiditeitsprognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten en lastenstelsel, met uitzondering van de regresbaten die op kasbasis zijn doorgerekend. 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 Finance ontwikkelde scenario-analysemodel. In dit scenario-analysemodel is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd. In deze uitgangspunten wordt rekening gehouden met een prijsontwikkeling van koopwoningen van gemiddeld 2% per jaar. Dit model is het basis uitgangspuntenmodel.

Er is daarnaast met een actueel uitgangspuntenmodel gewerkt. Ten behoeve van de risiconormering heeft Ortec Finance geadviseerd om uit te gaan van meer behoudende uitgangspunten voor de verwachte prijsontwikkeling van woningen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de mogelijke effecten van wijzigingen in de fiscale behandeling van eigen woningen en van wijzigingen in het toezichtkader van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Voor de gehele horizon van de liquiditeitsprognose wordt uitgegaan van een prijsontwikkeling van koopwoningen van gemiddeld 0% per jaar.

Met betrekking tot de werkloosheid zijn de actuele uitgangspunten voor de liquiditeitsprognose gelijk aan het basis uitgangspuntenmodel. Het Centraal Planbureau gaat in zijn laatste ramingen uit van een veel gematigder invloed van de kredietcrisis op de werkloosheid in de komende jaren dan dat zij vorig jaar deden. Ortec Finance ziet dan ook geen aanleiding om op dit punt onderscheid te maken tussen het actuele en het basis uitgangspuntenmodel.

Hierna worden ten aanzien van deze variabelen voor de jaren van de thans voorliggende liquiditeitsprognose de basis uitgangspunten vergeleken met de actuele uitgangspunten.

Tabel 1. Vergelijking basis en actuele uitgangspunten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prijswontwikkeling basis	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Prijswontwikkeling actueel	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aantal verliezen basis	976	1.001	1.034	1.046	1.051	1.034
Aantal verliezen actueel	1.013	1.067	1.129	1.159	1.175	1.161

1.3 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 per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het volume van de verliesdeclaraties 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.

1.4 100% rijksachtervang per 1 januari 2011

Per 1 januari 2011 vervalt de achtervangfunctie van de gemeenten voor nieuw af te geven hypotheekgaranties. Vanaf 1 januari 2011 zal ten aanzien van de vanaf deze datum te verstrekken hypotheekgaranties sprake zijn van een 100% rijksachtervang.

Het fondsvermogen van de stichting blijft beschikbaar voor zowel de tot en met 31 december 2010 verstrekte hypotheekgaranties als de vanaf 1 januari 2011 te verstrekken hypotheekgaranties.

De bij aanspraken op de achtervangfunctie gehanteerde methodiek zal door middel van de te wijzigen achtervangovereenkomsten met het Rijk en met alle gemeenten per 1 januari 2011 zodanig worden aangepast dat de gemeenten niet worden aangesproken op de risico's die voortvloeien uit hypotheekgaranties die worden afgegeven vanaf 1 januari 2011. Een en ander heeft geen consequenties voor de liquiditeitsprognose.

Onderdeel van de besluitvorming over de totstandkoming van een 100% rijksachtervang per 1 januari 2011 is de overheveling van een bedrag van € 50 miljoen van de stichting naar een voorziening op de Rijksbegroting van VROM ter dekking van het risico van de 100% rijksachtervang.

Dit bedrag zal worden onttrokken aan het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten. Het in deze garantiefondsen resterende saldo zal worden toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop. Aangezien zowel de stichting zelf als de actuaris van de stichting geen verliesdeclaraties meer verwacht inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen, zal de stichting zich in 2010 beraden over de bestemming van de middelen die per 1 januari 2011 resteren in het garantievermogen regres afkoop.

Een en ander heeft navenant consequenties voor de liquiditeitsprognose vanaf 1 januari 2011.

De overheveling van het bedrag van € 50 miljoen van de stichting naar de Rijksbegroting van VROM heeft geen gevolgen voor het risico van de stichting in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie. De garantievermogens waaruit dit bedrag wordt onttrokken zijn bij de berekening van de borgtochtprovisie altijd buiten beschouwing gebleven. Voorts verwachten zowel de stichting zelf als de actuaris, zoals hiervoor gesteld, geen verliesdeclaraties meer die ten laste komen van deze garantievermogens.

2 Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 Exploitatie van de stichting

In deze liquiditeitsprognose wordt het saldo van de kosten en opbrengsten van de exploitatie van de stichting ten laste gebracht van het garantievermogen NHG aankoop woning, het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering en het garantievermogen in- en verkoop woningen.

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2010-2015.

Tabel 2. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Exploitatie-opbrengsten	126.000	131.000	136.000	136.000	136.000	136.000
Exploitatiekosten	-8.121.147	-8.215.723	-8.430.751	-8.728.099	-8.929.599	-9.131.036
T.I.v. NHG garantie- vermogens	7.995.147	8.084.723	8.294.751	8.592.099	8.793.599	8.995.036
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 444.667.618.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 445.405.041.

Risicovergoedingen

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

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2010 gerekend met 80.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning, waarbij is gerekend met 10.000 leningen tussen € 265.000 en € 350.000 in verband met de tijdelijk tot 31 december 2010 verhoogde kostengrens naar € 350.000. Voor 2011 is gerekend met 70.000 en voor de jaren 2012 en verder met 60.000 leningen in verband met de aankoop van een woning.

Voor 2010 is uitgegaan van een kostengrens van € 350.000 terwijl voor de jaren 2011 en verder in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens van € 265.000. Hiermee samenhangend is voor 2010 uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 187.841 en voor de jaren 2011 en verder van een gemiddeld leningbedrag van € 174.906.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,55% van de lening.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en betaling van verliesdeclaraties gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde betaling van verliesdeclaraties in de drie voorgaande jaren.

Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG aankoop woning.

Verliesdeclaraties

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde rekenmodel.

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	445.405.041	499.358.866	541.890.299	573.435.416	603.863.786	633.856.364
Risicovergoeding	82.650.331	67.329.162	57.705.437	57.732.411	57.762.836	57.682.873
Rendement	4.728.630	12.735.824	16.337.892	18.972.725	21.500.534	23.726.492
Regres-opbrengsten	1.084.741	1.131.056	1.361.666	1.640.839	1.863.516	2.066.316
Toerekening exploitatiekosten	-6.287.356	-6.181.369	-6.115.278	-6.334.497	-6.483.053	-6.631.561
Betaling van verliesdeclaraties	-28.222.521	-32.483.240	-37.744.600	-41.583.108	-44.651.255	-45.788.635
Ultimo boekjaar	499.358.866	541.890.299	573.435.416	603.863.786	633.856.364	664.911.849

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 104.333.315. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 104.506.338.

Risicovergoedingen

Bij de berekening van de borgtochtprovisie gaat Ortec Finance ervan uit dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is ook voor deze borgstelling voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,55% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor alle jaren van de liquiditeitsprognose gerekend met 20.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000). Voor 2010 is uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 187.841. Voor de jaren 2011 en verder is uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 174.906.

Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en betaling van verliesdeclaraties gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

Regres

De regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde betaling van verliesdeclaraties in de drie voorgaande jaren.

Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden toegevoegd aan het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.

Verliesdeclaraties

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenario-analysemodel.

Tabel 4. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	104.506.338	111.909.738	118.744.939	125.580.552	132.661.611	139.751.968
Risicovergoeding	20.662.583	19.234.430	19.235.146	19.244.137	19.254.279	19.227.624
Rendement	1.083.824	2.824.910	3.584.286	4.167.394	4.737.971	5.249.695
Regresopbrengsten	31.173	236.942	458.874	681.697	716.669	746.041
Toerekening						
exploitatiekosten	-1.571.839	-1.765.879	-2.038.426	-2.111.499	-2.161.018	-2.210.520
Betaling van						
verliesdeclaraties	-12.802.341	-13.695.202	-14.404.267	-14.900.670	-15.457.544	-15.468.713
Ultimo boekjaar	111.909.738	118.744.939	125.580.552	132.661.611	139.751.968	147.296.095

2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 pro rata een bedrag van in totaal € 10 miljoen onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen.

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 10.376.042.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG garantievermogen in- en verkoop woningen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 10.393.249.

Resultaat

Aangenomen is dat het resultaat van de in- en verkoop van woningen, na aftrek van de hiermee samenhangende kosten per saldo nihil zal zijn.

Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	10.393.249	10.483.774	10.640.503	10.837.065	11.061.753	11.316.627
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	226.477	294.204	337.609	370.791	404.402	421.109
Toerekening exploitatiekosten	-135.952	-137.475	-141.047	-146.103	-149.528	-152.955
Ultimo boekjaar	10.483.774	10.640.503	10.837.065	11.061.753	11.316.627	11.584.781

2.5 Afkoop Rijk

Garantievermogen afkoop Rijk

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

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 27.958.264. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 28.004.629.

Onder verwijzing naar het gestelde in paragraaf 1.4 maakt het garantievermogen afkoop Rijk vanaf 2011 geen onderdeel meer uit van de liquiditeitsprognose.

Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Verliesdeclaraties

De actuaire verwacht geen betaling van verliesdeclaraties meer inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen. Derhalve zijn in deze liquiditeitsprognose geen betalingen van verliesdeclaraties opgenomen.

Tabel 6. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	28.004.629	0	0	0	0	0
Rendement	288.165	0	0	0	0	0
Ultimo boekjaar	28.292.794	0	0	0	0	0

2.6 Afkoop gemeenten

Garantievermogen afkoop gemeenten

De 564 van de destijds 636 gemeenten die het financiële risico van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming per 1 januari 1995 hebben afgekocht, hebben gezamenlijk een afkooppremie betaald van in totaal € 13,9 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 22.133.642.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 22.170.348.

Onder verwijzing naar het gestelde in paragraaf 1.4 maakt het garantievermogen afkoop gemeenten vanaf 2011 geen onderdeel meer uit van de liquiditeitsprognose.

Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Verliesdeclaraties

De actuaris verwacht geen betaling van verliesdeclaraties meer inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen. Derhalve zijn in deze liquiditeitsprognose geen betalingen van verliesdeclaraties opgenomen.

Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	22.170.348	0	0	0	0	0
Rendement	228.131	0	0	0	0	0
Ultimo boekjaar	22.398.479	0	0	0	0	0

2.7 Regres afkoop

Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2009 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 732.450. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 733.665.

Dit garantievermogen is opgebouwd uit de regresinkomsten in verband met de door de stichting betaalde verliesdeclaraties ten aanzien van de van het Rijk en de deelnemende gemeenten overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties. Mocht op enig moment blijken dat er meer aan verliesdeclaraties is uitbetaald dan beschikbaar in de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten, dan kan de stichting putten uit het garantievermogen regres afkoop.

De actuaris verwacht geen betaling van verliesdeclaraties meer inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen. Derhalve zijn in deze liquiditeitsprognose geen betalingen van verliesdeclaraties opgenomen.

Onder verwijzing naar het gestelde in paragraaf 1.4 is het na de onttrekking van in totaal € 50 miljoen aan het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten resterende saldo in 2010 toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop.

Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec Finance dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.

Tabel 8. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanvang boekjaar	733.665	1.432.264	1.466.791	1.509.787	1.558.845	1.613.384
Rendement	7.326	34.527	42.996	49.058	54.539	58.885
Ultimo boekjaar	740.991	1.466.791	1.509.787	1.558.845	1.613.384	1.672.269

3. Aanspraak achtervangfunctie

3.1 Fondsvermogen

De prognoses van de onderscheiden garantievermogens vormen samen het totale geprognosticeerde fondsvermogen. Om tot een inschatting te komen van de eventuele aanspraak op de achtervang dient het totale vermogen gecorrigeerd te worden ter vaststelling van het fondsvermogen conform de definiëring in de achtervangovereenkomsten.

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

- het totale vermogen is de som van de verschillende garantievermogens, waarbij de beleggingen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten zijn gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde;
- de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's alleen uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen alleen uit vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- het bedrag voor de passiva exclusief de som van de verschillende garantievermogens wordt als een pro memorie-post beschouwd.

Tabel 9. Vaststelling fondsvermogen

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Som van de garantievermogens Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	673.184.642	672.742.532	711.362.820	749.145.995	786.538.343	825.464.994
	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	673.184.642	672.742.532	711.362.820	749.145.995	786.538.343	825.464.994

3.2 Verliesniveau

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

Het verliesniveau voor 2010 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2005-2009.

Tabel 10. Vaststelling verliesniveau 2010

Jaar	Uitgekeerd (bedragen x 1000 euro)
2005	14.587
2006	21.267
2007	25.900
2008	19.026
2009	22.029
Totaal	102.809
Verliesniveau 2010	20.562

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2010-2015 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2010 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2010 tot en met 2014. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 11. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2010-2015

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fondsvermogen	673.184.642	672.742.532	711.362.820	749.145.995	786.538.343	825.464.994
Verliesniveau x 1½	30.842.580	38.773.890	46.247.445	54.122.154	65.359.520	76.783.425
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Opgenomen/ terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

4. Conclusies

De jaarlijks door de stichting op te stellen liquiditeitsprognose is sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de ontwikkeling van verliesdeclaraties. Deze variabelen zijn sterk conjunctuur-gevoelig. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognosticeerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht te worden gezien. Met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames worden gehanteerd.

Bovendien is in de thans voorliggende liquiditeitsprognose rekening gehouden met actuele ontwikkelingen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. Daarbij is niet alleen op basis van de actuele veronderstellingen van het Centraal Planbureau gekeken naar de mogelijke effecten van de kredietcrisis, maar is voor zover mogelijk ook rekening gehouden met mogelijke wijzigingen in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit en het toezichtkader van de AFM. Hiermee heeft de stichting haar verantwoordelijkheid genomen, met inachtneming van het vorengestelde over de betekenis van de liquiditeitsprognose, op basis van de thans beschikbare informatie een zo realistisch mogelijke liquiditeitsprognose af te geven.

Op basis van de thans voorliggende liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2010 tot en met 2015 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

De stichting volgt de voor de liquiditeitsprognose relevante variabelen nauwlettend. Indien dit op enig moment leidt tot de veronderstelling dat in de huidige periode van de liquiditeitsprognose een aanspraak op de achtervangfunctie aan de orde kan zijn, zal de stichting het Rijk en de gemeenten hiervan onverwijld in kennis stellen.

Zoetermeer, 20 mei 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.J.R. Schiffer', written over a horizontal line.

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 20 mei 2010.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kamminga', written over a horizontal line.

J. Kamminga, voorzitter

Liquiditeitsprognose 2010-2015

(in euro's)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Exploitatie						
Exploitatieopbrengsten	126.000	131.000	136.000	136.000	136.000	136.000
Exploitatiekosten	-8.121.147	-8.215.723	-8.430.751	-8.728.099	-8.929.599	-9.131.036
T.l.v. NHG garantievermogens	7.995.147	8.084.723	8.294.751	8.592.099	8.793.599	8.995.036
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG aankoop woning						
Aanvang boekjaar	445.405.041	499.358.866	541.890.299	573.435.416	603.863.786	633.856.364
Risicovergoeding	82.650.331	67.329.162	57.705.437	57.732.411	57.762.836	57.682.873
Rendement	4.728.630	12.735.824	16.337.892	18.972.725	21.500.534	23.726.492
Regresopbrengsten	1.084.741	1.131.056	1.361.666	1.640.839	1.863.516	2.066.316
Toerekening exploitatiekosten	-6.287.356	-6.181.369	-6.115.278	-6.334.497	-6.483.053	-6.631.561
Schadebetalingen	-28.222.521	-32.483.240	-37.744.600	-41.583.108	-44.651.255	-45.788.635
Ultimo boekjaar	499.358.866	541.890.299	573.435.416	603.863.786	633.856.364	664.911.849
NHG kwaliteitsverbetering						
Aanvang boekjaar	104.506.338	111.909.738	118.744.939	125.580.552	132.661.611	139.751.968
Risicovergoeding	20.662.583	19.234.430	19.235.146	19.244.137	19.254.279	19.227.624
Rendement	1.083.824	2.824.910	3.584.286	4.167.394	4.737.971	5.249.695
Regresopbrengsten	31.173	236.942	458.874	681.697	716.669	746.041
Toerekening exploitatiekosten	-1.571.839	-1.765.879	-2.038.426	-2.111.499	-2.161.018	-2.210.520
Schadebetalingen	-12.802.341	-13.695.202	-14.404.267	-14.900.670	-15.457.544	-15.468.713
Ultimo boekjaar	111.909.738	118.744.939	125.580.552	132.661.611	139.751.968	147.296.095
In- en verkoop woningen						
Aanvang boekjaar	10.393.249	10.483.774	10.640.503	10.837.065	11.061.753	11.316.627
Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
Rendement	226.477	294.204	337.609	370.791	404.402	421.109
Toerekening exploitatiekosten	-135.952	-137.475	-141.047	-146.103	-149.528	-152.955
Ultimo boekjaar	10.483.774	10.640.503	10.837.065	11.061.753	11.316.627	11.584.781
Afkoop Rijk						
Aanvang boekjaar	28.004.629	0	0	0	0	0
Rendement	288.165	0	0	0	0	0
Ultimo boekjaar	28.292.794	0	0	0	0	0
Afkoop gemeenten						
Aanvang boekjaar	22.170.348	0	0	0	0	0
Rendement	228.131	0	0	0	0	0
Ultimo boekjaar	22.398.479	0	0	0	0	0
Regres afkoop						
Aanvang boekjaar	733.665	1.432.264	1.466.791	1.509.787	1.558.845	1.613.384
Rendement	7.326	34.527	42.996	49.058	54.539	58.885
Ultimo boekjaar	740.991	1.466.791	1.509.787	1.558.845	1.613.384	1.672.269
Totaal	673.184.642	672.742.532	711.362.820	749.145.995	786.538.343	825.464.994
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang FONDSVERMOGEN	673.184.642	672.742.532	711.362.820	749.145.995	786.538.343	825.464.994
VERLIESNIVEAU x 1/2	30.842.580	38.773.890	46.247.445	54.122.154	65.359.520	76.783.425
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Leningen						
Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

Colofon

Uitgave

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

Tel. (079) 368 28 00

Fax (079) 361 07 83

E-mail: info@nhg.nl

Internet: www.nhg.nl

Concept en ontwerp

Smidswater

Druk

Thieme Print4U, Rijswijk