



# Jaarverslag 2021





## BESTE LEZER,

Graag delen wij het NHG Jaarverslag 2021 met je. 2021 was wederom een bewogen jaar waarbij het coronavirus een enorme impact had. De maatschappelijke gevolgen van het coronavirus worden steeds meer zichtbaar in de samenleving. Gelukkig zien we ook de veerkracht en wendbaarheid van de samenleving, die nieuwe manieren en wegen vindt om er samen weer sterker uit te komen.

Daar waar andere sectoren langzaam lijken te herstellen van de financiële gevolgen van de coronapandemie lijkt de woningmarkt weinig geraakt. De huizenprijzen stijgen snel en tot ongekende hoogtes. Het beperkt woningaanbod, ook onder de NHG-grens, betekent dat veel mensen geen huis kunnen kopen. Consumenten die wel een woning willen kopen, worden gedwongen om steeds meer financiële risico's te nemen. Met het gevolg dat zij geen gebruik meer kunnen maken van het financiële vangnet dat NHG biedt. Op het moment van schrijven van dit voorwoord is het dreigend conflict tussen Rusland en Oekraïne geëscaleerd tot een oorlog. De verschillende sancties die zijn ingesteld tegen Rusland leiden onder andere tot hoge prijzen voor olie en gas, waardoor de energielasten van huishoudens flink zijn gestegen met mogelijk gevolgen voor de betaalbaarheid van hun woning. Dit zijn zorgelijke ontwikkelingen waarvoor NHG samen met de markt actief naar oplossingen blijft zoeken om verantwoorde woonfinanciering te blijven realiseren.

Ik ben dan ook ontzettend trots op de resultaten die wij, tijdens dit ongewone jaar, hebben behaald. Zoals het tot stand komen van het sectorplan "Krachten bundelen" dat op initiatief en onder regie van NHG in samenwerking met de hypotheeksector is gerealiseerd. Dit plan hebben we begin juli aan demissionair Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Kajsa Ollongren mogen overhandigen. En de lancering van de podcastserie waarbij NHG de mogelijkheden en kansen van brondata en banktransactiedata (PSD2) voor de hypotheeksector bespreekt en er een blik wordt geworpen in de toekomst van data en digitalisering in de hypotheeksector. De samenwerking met onze ketenpartners is doorgegaan op allerlei vlakken, van toegang en betaalbaarheid en verduurzaming tot woningbehoud en dienstverlening met data en digitalisering. Onze klanten en ketenpartners geven aan tevreden te zijn over de samenwerking, daar zijn we blij mee en we blijven hierin verder ontwikkelen en verbeteren.

Natuurlijk was dit alles niet mogelijk geweest zonder de inzet en gedrevenheid van onze medewerkers, die het verschil maken. Voor het tweede jaar op een rij is voornamelijk vanuit huis gewerkt met alle uitdagingen die daarbij komen kijken. In combinatie met een tevredenheidsscore van 8,4 die door de medewerkers is gegeven aan NHG, kunnen we trots zijn op hoe we dit met elkaar doen en zo samenwerken, zowel binnen als buiten NHG.

Daarnaast zijn er ook personeelwisselingen. Zeker noemenswaardig is het vertrek van Arjen Gielen als voorzitter van het bestuur eind van het jaar, om na 7 jaar een nieuwe uitdaging aan te gaan bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Onder zijn inspirerende leiderschap en visie heeft NHG grote stappen gezet zoals met strategie en werkwijze en mooie resultaten behaald. De dynamiek in de woningmarkt is groot en stelt ons, de hypotheeksector en de hele maatschappij voortdurend voor nieuwe dilemma's en uitdagingen. Niet alleen op toegang en betaalbaarheid en woningbehoud, maar ook met verduurzaming van de woningvoorraad en verbetering van de dienstverlening in de hypotheekketen door digitalisering en data. Tegelijkertijd biedt deze beweging ook kansen. Je leest in dit jaarverslag hoe NHG in 2021 in goede samenwerking met marktpartijen, in relatie met het overheidsbeleid en in overleg met toezicht heeft ingezet op deze kansen om de woningmarkt toegankelijk te houden voor meer mensen, zoals kwetsbare groepen.

Ik wens je veel leesplezier.

Carla Muters  
Voorzitter Raad van Bestuur NHG





# INHOUDSOPGAVE

---

<b>VOORWOORD</b>	<b>2</b>
------------------	----------

---

<b>1 BESTUURSVERSLAG</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Resultaten Financiën</b>	<b>6</b>
1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties	6
1.1.2 Beroep op het fonds	11
1.1.3 Ontwikkelingen van het fonds	14
<b>1.2 Samen met de markt, voor verantwoorde woonfinanciering</b>	<b>17</b>
1.2.1 Prioriteiten 2021 en een doorkijk naar 2022	17
1.2.2 NHG-organisatie in 2021	24
1.2.3 Blik vooruit: waarde blijven toevoegen voor de klant en maatschappij	32

---

<b>2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>36</b>
<b>2.1 Statutaire positie</b>	<b>36</b>
<b>2.2 Corporate governance</b>	<b>36</b>
<b>2.3 Samenstelling</b>	<b>36</b>
<b>2.4 Auditcommissie</b>	<b>37</b>
<b>2.5 Remuneratiecommissie</b>	<b>39</b>
<b>2.6 Reguliere taken</b>	<b>40</b>
2.6.1 Vergaderingen	40
2.6.2 Tweedaagse	40
2.6.3 Stakeholders	41
2.6.4 Toezicht	41
2.6.5 Goedkeuringsbesluiten	41
2.6.6 Advisering aan de RvB	42
2.6.7 Aandachtspunten RvC voor 2022	42
<b>2.7 Tot slot</b>	<b>42</b>

---

<b>3</b>	<b>JAARREKENING 2021</b>	<b>43</b>		
3.1	Balans (na resultaatbestemming)	44	3.8	Toelichting op de staat van baten en lasten
3.2	Staat van baten en lasten	46	3.8.1	Borgtochtprovisie
3.3	Kasstroomoverzicht	47	3.8.2	Baten uit beleggingen
3.4	Algemene toelichtingen	48	3.8.3	Regres
3.4.1	Activiteiten	48	3.8.4	Achternvangvergoeding Rijk
3.4.2	Vestigingsadres	48	3.8.5	Uitkering verliesdeclaraties
3.4.3	Schattingen	48	3.8.6	Exploitatiebaten
3.4.4	Toelichting op het kasstroomoverzicht	48	3.8.7	Personeelskosten
3.5	Waarderingsgrondslagen	48	3.8.8	Overige exploitatiekosten
3.5.1	Algemeen	48	3.8.9	Kosten accountantsorganisatie
3.5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	49	3.8.10	Begroting exploitatie 2021
3.5.3	Financiële instrumenten	50	3.8.11	WNT verantwoording 2021
3.5.4	Immateriële vaste activa	50	3.8.12	Resultaatverdeling 2021
3.5.5	Materiële vaste activa	50	3.8.13	Transacties met verbonden partijen
3.5.6	Financiële vaste activa	50	3.8.14	Gebeurtenissen na balansdatum
3.5.7	Voorraad woningen	51	3.8.15	Ondertekening
3.5.8	Vorderingen	51		
3.5.9	Leasing	51	<b>4</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b>
3.5.10	Liquide middelen	51		<b>73</b>
3.5.11	Garantievermogen	51	4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling
3.5.12	Voorzieningen	51	4.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
3.5.13	Pensioenen	52		73
3.5.14	Schulden	52		
3.5.15	Baten en lasten	52	<b>5</b>	<b>OVER DE STICHTING</b>
3.5.16	Bijzondere waardeverminderingen	53		<b>80</b>
3.5.17	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten	54	5.1	Oprichting
3.5.18	Bepaling reële waarde	54	5.2	Juridisch kader
3.5.19	Verbonden partijen	54	5.3	Achternvangfunctie
3.5.20	Gebeurtenissen na balansdatum	54	5.4	Rating Moody's Investors Service (Moody's)
3.6	Risico's financiële instrumenten	55	5.5	Corporate Governance
3.6.1	Kredietrisico	55		81
3.6.2	Rente- en kasstroomrisico	55		
3.6.3	Liquiditeitsrisico	56	<b>6</b>	<b>BIJLAGEN</b>
3.6.4	Concentratierisico	57		<b>83</b>
3.6.5	Reële waarde	57	6.1	Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad van Bestuur
3.7	Toelichting op de balans	58		83
3.7.1	Vaste activa	58		
3.7.2	Vlottende activa	59	<b>7</b>	<b>BEGRIPPENLIJST</b>
3.7.3	Garantievermogen	61		<b>84</b>
3.7.4	Pensioenvoorziening	61		
3.7.5	Reorganisatievoorziening	61		
3.7.6	Vlottende passiva	62		
3.7.7	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	62		

# 1 BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag vind je de resultaten en ontwikkelingen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het verslagjaar 2021. We starten met de resultaten in het afgelopen jaar. Vervolgens zetten we uiteen welke stappen NHG in 2021 heeft gezet om haar ambities te realiseren. Ook schetsen we de ontwikkeling van de organisatie in 2021 en beschrijven we hoe ons risicobeheer deze zaken ondersteunt. Ten slotte kijken we in dit bestuursverslag ook vooruit naar onze prioriteiten in 2022. Hierbij zijn belangrijke, fundamentele ontwikkelingen na balansdatum gaande als gevolg van de zich ontwikkelende coronacrisis.

## 1.1 RESULTATEN FINANCIËN

In deze paragraaf belichten we de financiële resultaten van NHG in 2021: de instroom van het fonds, de uitstroom van het fonds en de ontwikkeling van het fondsvermogen. De instroom van het fonds wordt bepaald door het aantal nieuw verstrekte leningen met NHG (paragraaf 1.1.1). De uitstroom van het fonds wordt beïnvloed door de verschillende manieren waarop een beroep op het fonds wordt gedaan (paragraaf 1.1.2). Samen bepalen zij (mede) de ontwikkeling van het fondsvermogen (paragraaf 1.1.3). Aan de hand van deze financiële resultaten stippen we ook de ontwikkelingen in de woningmarkt aan.

### 1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

*Daling aantal nieuw verstrekte garanties*

In 2021 daalde het aantal nieuw verstrekte garanties met 7% naar 123.403 (2020: 132.021). Het aantal nieuw verstrekte garanties was iets lager dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2021-2026. Deze prognose ging uit van 125.000 hypotheekgaranties in 2021.

#### ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG

2012		118.949
2013		101.834
2014		116.113
2015		135.370
2016		118.675
2017		117.779
2018		111.446
2019		120.445
2020		132.021
2021		123.403

De NHG-kostengrens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) is per 1 januari 2021 verhoogd van € 310.000 naar € 325.000. De NHG-kostengrens met investeringen in EBV steeg van € 328.600 naar € 344.500.

*Lichte stijging NHG-marktaandeel*

Het NHG-marktaandeel wordt gedefinieerd als 'het aandeel van met NHG gefinancierde woningen in het totale aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen onder de kostengrens zonder EBV-investeringen'. In 2021 was dat aandeel 67% (2020: 63%). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2012 (87%) en daalde sindsdien geleidelijk. Niettemin is het NHG-marktaandeel nog steeds hoog in vergelijking met de situatie vóór de financiële crisis (2007: 37%).

Het NHG-marktaandeel wordt onder andere beïnvloed door:

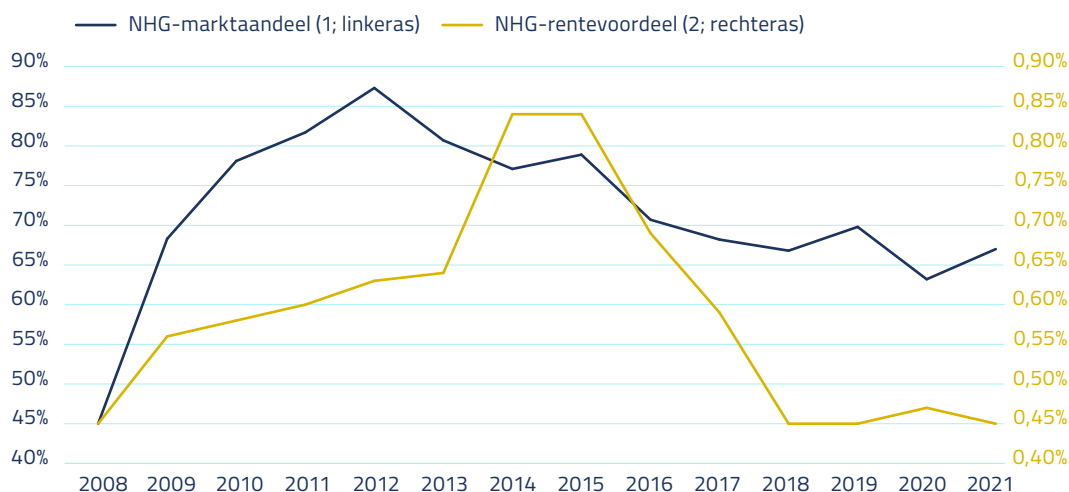
1. de hoogte van de borgtochtprovisie;
2. het hypotheekrentevoordeel;
3. de waarde van NHG als vangnet in de perceptie van de woningeigenaar, hypotheekadviseur en geldverstrekker;
4. het aandeel woningaankopen door beleggers binnen de NHG-kostengrens;
5. het voordeel van aflossingsvrije box 3-leningen, die niet met NHG kunnen worden afgesloten.

In 2021 werd het NHG-marktaandeel positief beïnvloed doordat veel jongeren eind 2020 de aankoop van hun woning uitstelden tot begin 2021 om te kunnen profiteren van de verlaagde overdrachtsbelasting.

De hoogte van de borgtochtprovisie is in 2021 gelijk gebleven op 0,7%.

Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een NHG-lening met een loan-to-value (LTV: de hoogte van de lening in relatie tot de woningwaarde) van 100% was in 2021 gemiddeld 0,45 (2020: 0,47) procentpunt, aan het einde van 2021 was dit gezakt tot 0,38 procentpunt. Het rentevoordeel is hier gedefinieerd als 'het gewogen gemiddelde verschil tussen de tienjaars annuïtaire rentetarieven met en zonder NHG voor geldverstrekkers'. De daling van het rentevoordeel vanaf 2015 wordt onder andere veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheekleningen vanwege de dalende maximale LTV en de stijgende huizenprijzen van de afgelopen jaren.

NHG garandeert een eventuele restschuld van een lening voor de geldverstrekker en scheldt onder voorwaarden de restschuld van de geldnemer kwijt. Ook zet NHG zich in voor behoud van de woning door de woningeigenaar bij life events zoals relatiebeëindiging, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en het overlijden van een partner. Voor veel geldnemers betekent dit meerwaarde.

**RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL ONDER DE KOSTENGRENS**

(1) Bronnen: Kadaster en NHG; (2) Bronnen: Openbare gegevens geldverstrekkers en IG&H



#### *Daling aantal garanties verstrekt voor woningaankoop*

Het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning daalde in 2021 met 13% naar 75.855 (2020: 87.285). Deze daling wordt grotendeels verklaard door het beperkte aantal huizen dat op de woningmarkt beschikbaar is en omdat steeds meer woningen een waarde boven de kostengrens hebben. Daarnaast stijgt het aantal leningen met een aflossingsvrij deel, aflossingsvrij kan met NHG alleen voor leningen van voor 2013 en in beheersituaties. Daarnaast zijn 47.548 overige garanties geregistreerd (2020: 44.736), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering. Voor deze overige garanties geldt dat de borgtochtprovisie alleen over het eventueel aanvullende leningsbedrag wordt betaald.

De toename van de overige garanties wordt mede veroorzaakt doordat mensen tijdens de coronapandemie meer thuis zijn gaan werken en daarom hun woning hebben verbouwd bijvoorbeeld om een geschikte thuiswerkplek te creëren en door een groeiende wens voor verduurzaming.

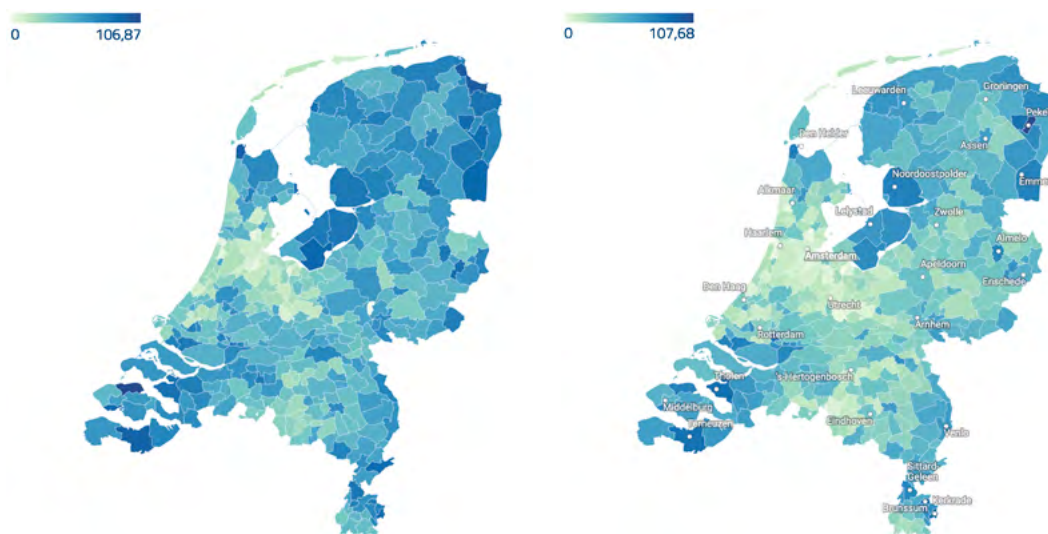
Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2021 is € 23,8 miljard (2020: € 25,3 miljard).

#### *Regionale verschillen nieuwe garanties*

In 2021 was er net als in 2020 sprake van een sterke stijging van de woningprijzen in Nederland. Er waren grote regionale verschillen in prijsontwikkeling en aantallen woningtransacties. Deze leidden tot een verandering van het aantal door particulieren met een hypotheek gefinancierde aankopen van bestaande woningen binnen de NHG-kostengrens in de bevolking van een gemeente, zoals blijkt uit de volgende kaarten.



### AANTAL HYPOTHEKEN BINNEN DE KOSTENGRENS PER 10K INWONERS



Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2020 (maart t/m november).

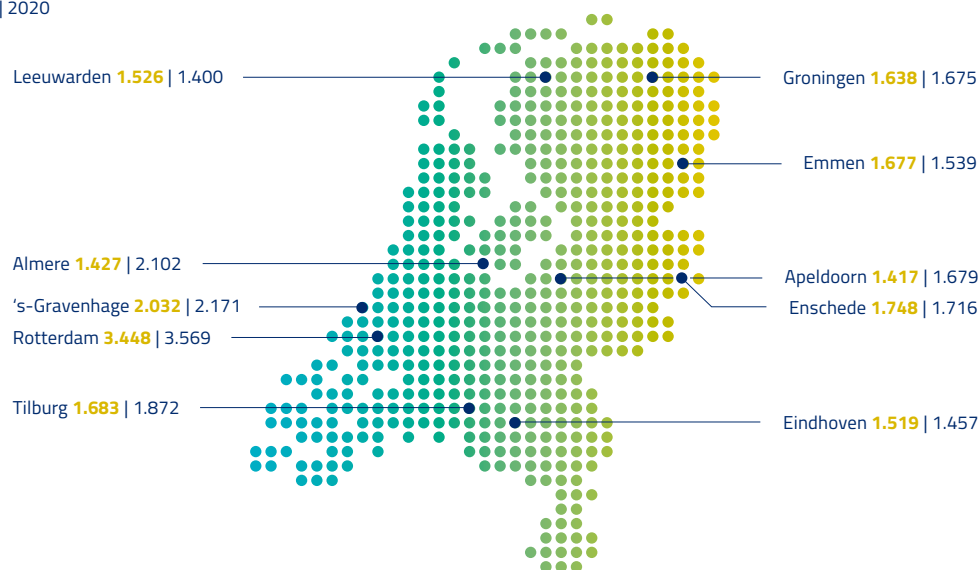
Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2021 (maart t/m november).

In de regio's waar huizenprijzen sterk stegen, zoals in de Randstad, Flevoland en Noord-Brabant, zagen we de toegang tot verantwoorde woningfinanciering vooral voor (jonge) koopstarters in het gedrang komen. Dit komt omdat de NHG-kostengrens wordt vastgesteld op basis van de recente historische ontwikkeling van de gemiddelde koopsom van transacties van bestaande woningen in Nederland. Sinds de start van NHG in 1995 stegen de prijzen in Limburg met 213%, terwijl de toename in Amsterdam 560% bedroeg.

In 2021 was het aantal nieuwe garanties 8.618, ofwel bijna 7% lager dan in 2020. Deze afname deed zich vooral voor in de grotere gemeenten, zoals Almere (-32%), Nieuwegein (-27%), Zoetermeer (-17%), Amersfoort (-21%), Apeldoorn (-16%) en 's-Hertogenbosch (-15%).

### TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

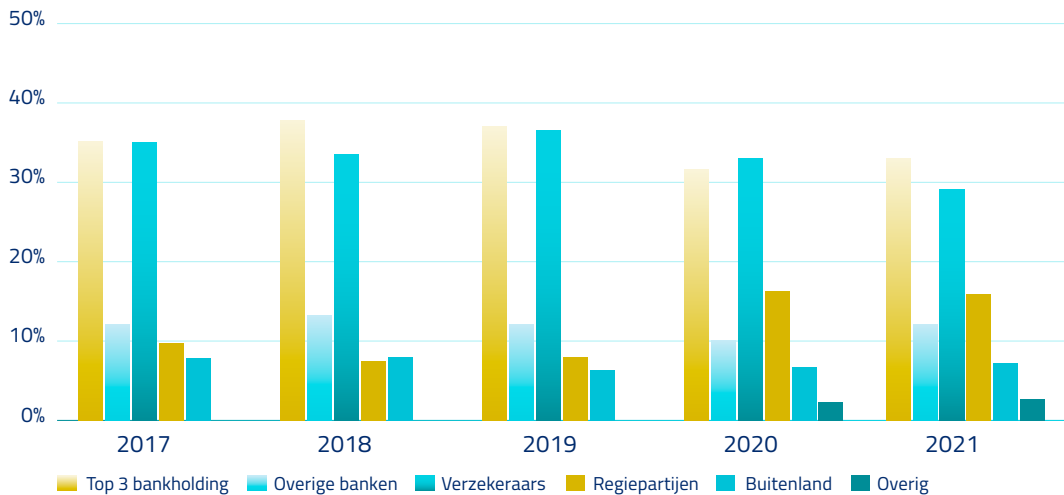
Cijfers 2021 | 2020



*Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker*

Ongeveer 70% van alle leningen met NHG wordt verstrekt door tien geldverstrekkers. Het aandeel van de banken is toegenomen ten koste van het aandeel van de verzekeraars.

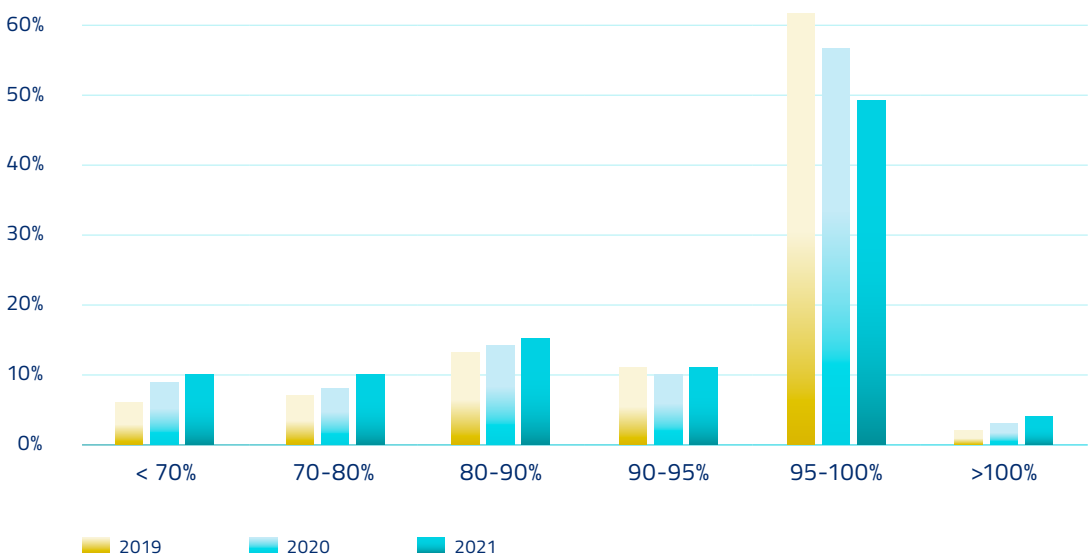
**VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR**



*Consumentbehoefte aan zekerheid blijkt uit LTV-verdeling in NHG-portefeuille*

In 2021 was de gemiddelde LTV voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 89% (2020: 91%). In 79% (2020: 84%) van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.

**LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING**

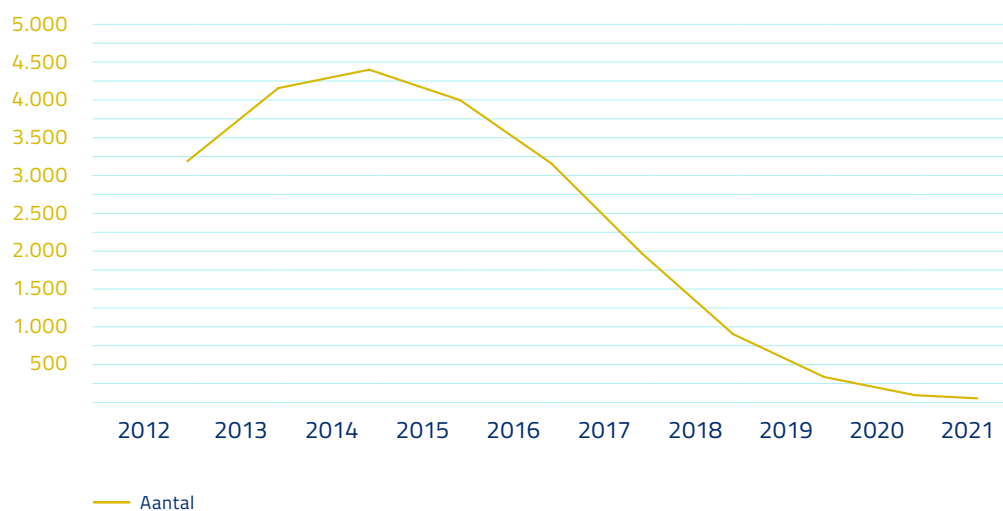


### 1.1.2 Beroep op het fonds

#### *Forse daling van het aantal verliesdeclaraties en het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag*

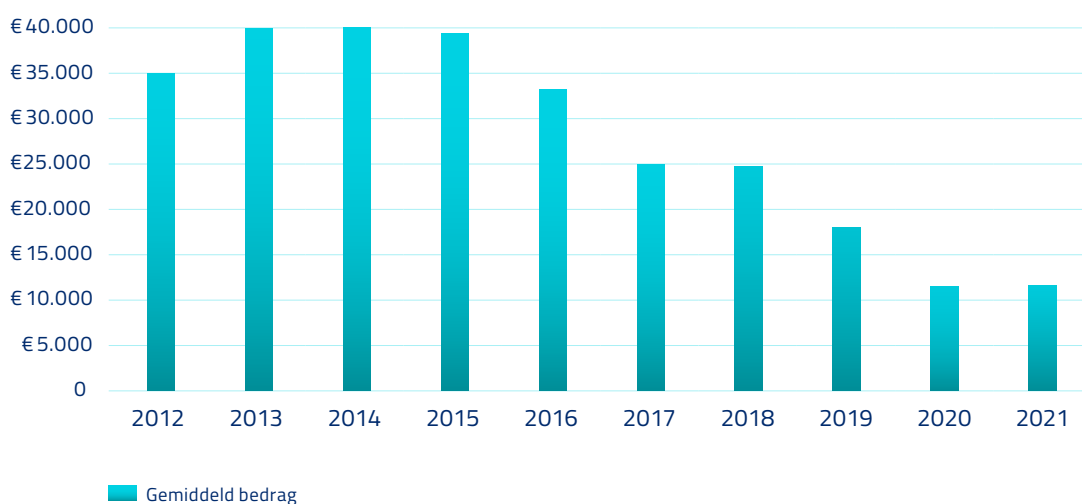
De daling van het aantal verliesdeclaraties heeft zich in 2021 voortgezet en ging omlaag met ruim 70% ten opzichte van 2020. Vanwege de gestegen huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in steeds meer gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. NHG ontving in het verslagjaar in totaal 37 (2020: 134) verliesdeclaraties, hiervan zijn 32 verliesdeclaraties (2020: 123) geheel of gedeeltelijk gehonoreerd.

#### GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de staat van baten en lasten 2021 is een bedrag van € 0,3 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2020: € 0,8 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2021-2026 (€ 4,5 miljoen). Dit hangt vooral samen met het snelle herstel van de economie en de sterk stijgende huizenprijzen waardoor weinig restschulden ontstaan. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties lager dan verwacht. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag bleef vrijwel gelijk. In 2021 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 11.558 (in 2020: € 11.443). Dit wordt getoond in de navolgende figuur.

#### GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR

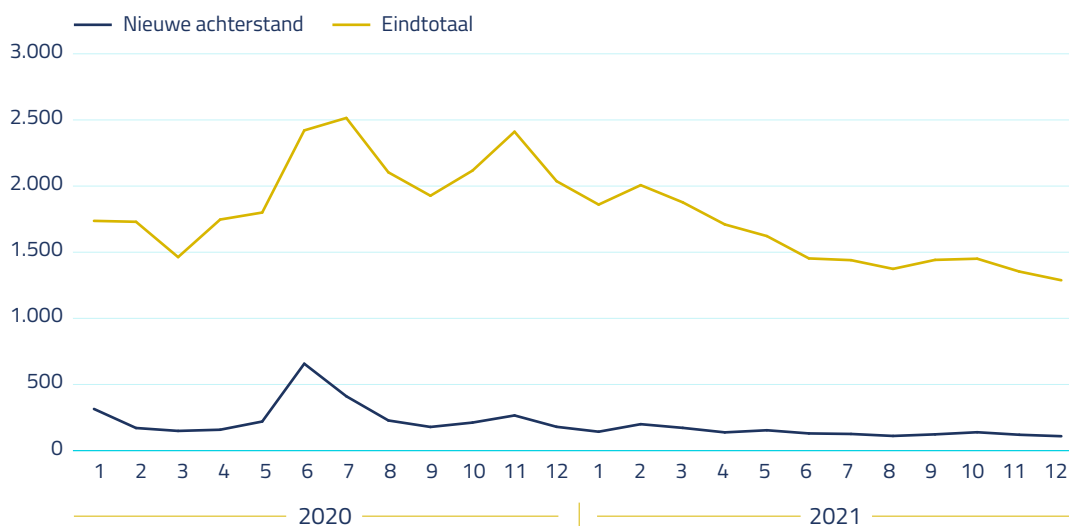


### Aandacht voor woningbehoud

In een overspannen woningmarkt, waar alleen maar sprake is van overwaarde, zou de indruk kunnen bestaan dat het niet zinvol is voor NHG om in te zetten op woningbehoud. Immers bij verkoop van de woning ontstaat vrijwel geen verlies. Niets is echter minder waar. Ook in deze tijd is verkoop van de woning niet altijd de beste keuze. Immers hoe groot is de kans dat de klanten die hun woning moeten verkopen een nieuwe woning vinden voor een maandlast die lager of uiterlijk gelijk is aan hun huidige maandlast. Daarom blijft NHG zich onveranderd hard maken voor woningbehoud.

In 2021 heeft NHG bij relatiebeëindiging, samen met de geldverstrekker, 4.199 consumenten geholpen om zoals zij wilden in hun woning te blijven wonen. Dit door, conform de Voorwaarden en Normen, de lening voor het uitkoopbedrag tegen beheercriteria te verhogen. Hiernaast zijn 147 consumenten geholpen met woningbehoud door in hun specifieke consumentensituatie af te wijken van de Voorwaarden & Normen.

### INSTROOM ACHTERSTANDEN 2020-2021



De achterstandsontwikkeling laat een positieve ontwikkeling zien. De instroom van klanten met een nieuwe achterstand is stabiel.

Daarnaast zetten geldverstrekkers primair hun eigen oploskracht in om klanten te helpen met woningbehoud. Dit varieert van een goed gesprek tot het herstructureren van de hypothecaire geldlening. Bij een beperkt aantal klanten (30) was de ondersteuning van NHG nodig bij de inzet van een coaching traject.

### Lagere payout-ratio

NHG investeert zowel in de terugkoppeling van resultaten als in de kwaliteit van dossiers van geldverstrekkers. Dit leidde in de loop der jaren tot een hoge payout-ratio. Dit is de verhouding tussen het door NHG geborgd verliesbedrag en het daadwerkelijk uitgekeerde bedrag. Dit betekent dat leningen in Nederland worden verstrekt volgens de verantwoorde regels van NHG. In 2021 was de netto payout-ratio 79% (2020: 95%), dit is aanmerkelijk lager dan in voorgaande jaren waarin dit percentage ruim boven 90% lag. Dit wordt veroorzaakt door het geringe aantal ingediende verliesdeclaraties waarbij de afwijzing van enkele verliesdeclaraties met een hoog verliesbedrag een direct effect heeft gehad op de payout-ratio.

### Zekerheid voor consumenten: vangnetfunctie in financieel moeilijke tijden

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de consument in aanmerking komt voor kwijtschelding. NHG biedt een vangnetfunctie voor consumenten die hun lening door een overmachtssituatie niet meer kunnen betalen. Dit vangnet is een belangrijk

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

In 2021 was nog sprake van een vraaggedreven woningmarkt. Bij de verkoop van de woning is dan vaak sprake van een overwaarde. Als er toch een restschuld optreedt dan is het klantgedrag voornamelijk de oorzaak van een lage opbrengstprijis. In NHG termen is de klant dan niet volledig meewerkend geweest. Op basis van deze grondslag wordt het kwijtscheldingsverzoek dan afgewezen. Over 2021 heeft NHG 19% van het aantal kwijtscheldingsverzoeken toch nog goed kunnen keuren. De klanten waren in dit geval niet debet aan de lage opbrengstprijis en was er sprake van een kwijtscheldingsgrondslag op basis van de Te Goeder Trouw redenen (Relatiebeëindiging, Overlijden, Onvrijwillige daling van het inkomen, Arbeidsongeschiktheid).

### Voorwaarden voor kwijtschelding

NHG kan onder bepaalde voorwaarden de restschuld kwijtschelden. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de consument voldoen aan de volgende criteria.

De persoonlijke situatie van de consument is veranderd door één of meer van deze situaties:

1.
  - Het samenwonen (ook bij huwelijk) is beëindigd vanwege het verbreken van de relatie (en de hypotheek is aan de consument en de voormalige partner verstrekt).
  - Niet-verwijtbare werkloosheid.
  - Arbeidsongeschiktheid.
  - Overlijden van de partner.
  
2. Daarbij toont de consument zijn volledige medewerking aan en 'handelt te goeder trouw' door:
  - er alles aan te doen om de restschuld zo veel mogelijk te beperken. Dit betekent dat de consument zich moet inspannen om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. De consument heeft ook geen eigen inkomsten of vermogen waarmee het verlies bij verkoop voorkomen of beperkt kan worden;
  - de woning voor en tijdens het verkooptraject goed te onderhouden;
  - de woning tegen zo een hoog mogelijk bedrag te verkopen.

In 2021 heeft NHG 29 bezwaarschriften ontvangen in verband met afwijzing van kwijtschelding. Hiervan zijn 16 bezwaarschriften gegrond verklaard, meestal doordat incomplete dossiers na indiening van het bezwaarschrift alsnog zijn gecompleteerd. NHG verklaarde de overige 12 bezwaarschriften ongegrond, 1 dossier was bij afsluiten van het boekjaar nog in behandeling.

### *Rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling*

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) oordeelde in 2014 dat NHG niet langer kan worden gezien als een bestuursorgaan en dat beslissingen van NHG niet zijn aan te merken als besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ABRvS heeft voorzien in een overgangstermijn. Voor geschillen over beslissingen van NHG genomen vóór 1 maart 2015 stond de bestuursrechtelijke weg open. Bij geschillen over beslissingen van NHG genomen vanaf 1 maart 2015 is de civiele rechter bevoegd.

In 2021 liepen er geen rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling.

#### *Ontvangen klachten*

In 2021 heeft NHG 13 klachten ontvangen (2020: 19). Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

#### *Beroep op hardheidsclausule*

Op basis van de hardheidsclausule kan NHG besluiten af te wijken van de Voorwaarden & Normen bij aanschaf van een woning. In 2021 is de hardheidsclausule bij 12 aanvragers toegepast (2020: 5).

#### *Verkoopwijze bij aanspraken*

Om de verliezen voor de consument en het fonds te beperken, stuurt NHG zo veel mogelijk op onderhandse verkoop. In 2021 was in 49% (2020: 74%) van de gedwongen verkopen sprake van onderhandse verkoop.

In de resterende 51% van de gevallen ging het om een executoriale verkoop (2020: 26%). Het aantal executoriale verkopen kwam in 2021 uit op 19 (2020: 35).

#### *Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht*

Om ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen te kunnen ondersteunen, voert NHG actief beleid om verliezen te beperken en op die manier het fonds gezond te houden. Dit beleid gaat vooral in op bewaking van veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht van NHG.

Op veilingen bewaakt NHG de opbrengst van woningen. Als een niet-reële opbrengst dreigt, kan NHG besluiten de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid bij het veilen van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor NHG leidt.

NHG is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2021 zijn 3 (2020: geen) woningen op de veiling aangekocht. Er werden 5 op de veiling verworven woningen verkocht (2020:3).

Met deze verkopen heeft NHG – rekening houdend met bijkomende aankoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten – een positief resultaat geboekt van € 171 duizend (2020: € 20 duizend). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog 3 woningen in eigendom (2020: 5).

Vanwege de uitoefening van ons regresrecht ontving NHG in 2021 in totaal € 6,8 miljoen van verlies-declaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2020: € 7,2 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen waarop de regresinkomsten betrekking hebben zijn deze inkomsten beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. Bovendien kent NHG een maatschappelijk doel en is er geen winstoogmerk. Dit betekent in de praktijk dat NHG de individuele omstandigheden van de consument meeneemt in de afweging wat in redelijkheid is terug te vorderen.

### **1.1.3 Ontwikkelingen van het fonds**

#### *Toename garantievermogen*

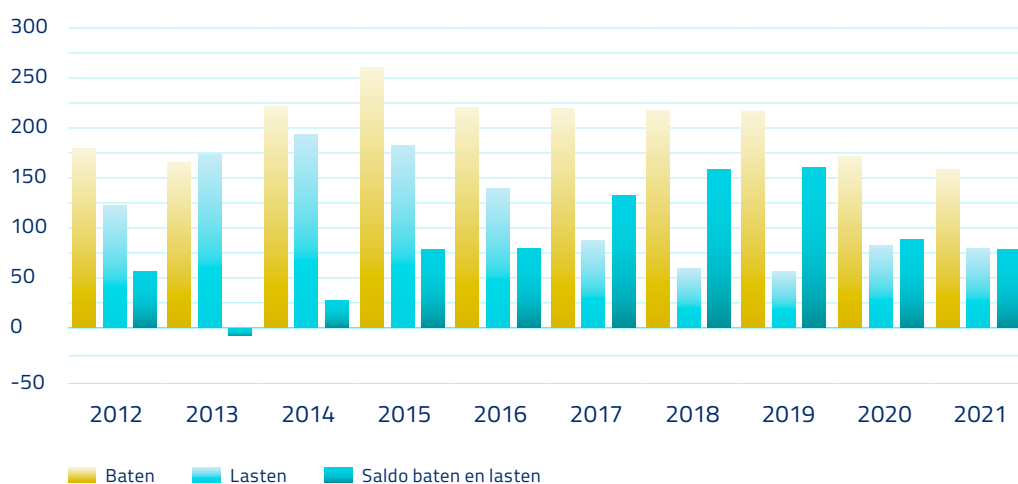
In 2021 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.608 miljoen (2020: € 1.530 miljoen). Dit laat zich verklaren doordat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2021 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 144 miljoen (2020: € 162 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 0,3 miljoen (2020: € 0,8 miljoen).

Dit resultaat is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2021-2026. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot € 1.623 miljoen. Het resultaat is lager dan verwacht doordat het aantal garanties voor aankoop lager is dan in voorgaande jaren terwijl het aantal aanvullende leningen, waarbij alleen voor het aanvullende deel borgtochtprovisie wordt betaald, juist hoger is.

De opbouw van het garantievermogen maakt het NHG mogelijk om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. Daarnaast is NHG door de huidige hoogte van het garantievermogen ook in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote aantallen verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen. Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014, waarin € 182 miljoen werd uitgekeerd, gedaald naar € 0,3 miljoen in 2021.

De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 235 miljoen en daalde naar € 144 miljoen in lijn met de verlaging van de borgtochtprovisie en het NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

### BATEN EN LASTEN NHG 2012-2021 (IN € MILJOEN)



### Verbetering kapitaalratio

De kapitaalratio steeg in 2021 naar 0,82% (2020: 0,78%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen (2021: € 1,6 miljard) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. Het garantievermogen van NHG is de laatste jaren gestegen door de combinatie van stijgende huizenprijzen en sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2015: van € 98 miljoen in 2016 tot € 0,3 miljoen in 2021.

### GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

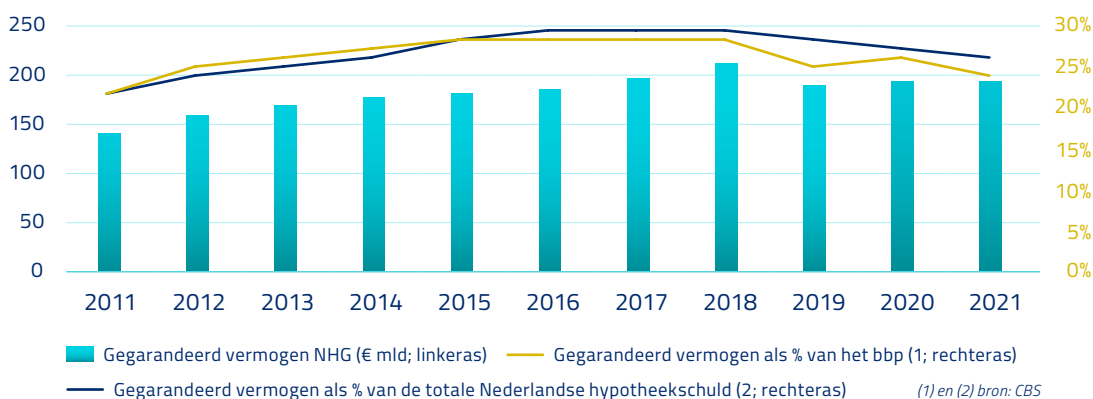
2012	€ 786 mln	0,51
2013	€ 779 mln	0,48
2014	€ 808 mln	0,46
2015	€ 889 mln	0,47
2016	€ 970 mln	0,50
2017	€ 1.104 mln	0,56
2018	€ 1.274 mln	0,62
2019	€ 1.437 mln	0,73
2020	€ 1.530 mln	0,78
2021	€ 1.608 mln	0,82

### Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen betreft het bedrag aan hypotheekleningen waarvoor de stichting direct borg staat en bedraagt per eind 2021 € 196 miljard.

In de volgende grafiek zetten we het gegarandeerd vermogen NHG af tegen de totale hypotheekschuld en het bruto binnenlands product (bbp). Het bbp is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

#### GEGARANDEERD VERMOGEN NHG



Het gegarandeerd vermogen geeft overigens niet het risico weer dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld met bijkomende kosten na gedwongen verkoop betreft.

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden, ervan uitgaande dat dit geen (negatieve) invloed heeft op de verkoopopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties (de payout-ratio = 100%). Eind 2021 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 4,4 miljard (2020: € 6,2 miljard).

### Marktwaaarde beleggingsportefeuille

De marktwaaarde van de beleggingsportefeuille van NHG bedroeg eind 2021 € 1,6 miljard (2020: € 1,6 miljard). In 2021 realiseerde NHG een beleggingsresultaat van € 11,0 miljoen (2020: € 8,1 miljoen).

Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van NHG, zoals vastgelegd in een beleggingsstatuut dat door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is goedgekeurd. NHG belegt uitsluitend in vastrentende waarden. Het beleggingsresultaat op vastrentende waarden wordt voornamelijk bepaald door fluctuaties van de rente op de kapitaalmarkt. De beleggingen van NHG worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. In 2021 bedroeg het rendement op basis van de marktwaaarde -1,9% (2020: 1,9%). In het risicomodel van Ortec Finance voor vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd in 2021 een rendement op basis van een marktwaaarde van -0,9% verondersteld.



## 1.2 SAMEN MET DE MARKT, VOOR VERANTWOORDE WOONFINANCIERING

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is.

Dit komt onder andere tot uiting in de hypotheekgarantie.

We bieden hiervoor:

- Toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning,
- hulp bij beheer en behoud van de woning en
- een vangnet in kwetsbare situaties.

Dit doen we vanuit het belang van de consument.

Wij geven invulling aan deze strategie met een meerjarenplan 2020–2023 dat gestoeld is op de volgende vier strategische pijlers.

6. We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering.
7. We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
8. We jagen procesverbeteringen aan in de hypotheekketen.
9. We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud.

### 1.2.1 Prioriteiten 2021 en een doorkijk naar 2022

In 2021 lag de focus van NHG op de realisatie van woningbehoud, verbetering van de toegang tot de woningmarkt, verduurzaming van de woningvoorraad en de aanjaging van verbeteringen met data en digitalisering in de hypotheekketen. In 2022 gaan we hiermee door.

#### **We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering**

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen en senioren. Daarnaast houden we doorlopend in de gaten of andere consumentgroepen aandacht behoeven. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepaling in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het perspectief, netto besteedbaar inkomen en werkelijke lasten van de consument.

#### *Meer consumenten toegang bieden tot verantwoorde woonfinanciering*

NHG zet zich in voor consumenten die tegen onnodige drempels aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek. We onderzoeken daarnaast nieuwe, zorgvuldiger manieren om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen, voor een verantwoorde woningfinanciering.

#### *Toegang openhouden voor ondernemers en flexwerkers*

Door de diverse lockdowns tijdens de coronacrisis kregen ondernemers en consumenten met een flexibel inkomen te maken met onnodig zware belemmeringen bij het verkrijgen van passende woningfinanciering.

Voor ondernemers bestond sinds augustus 2020 een aangepaste werkwijze voor het vaststellen van het ondernemersinkomen. Deze werkwijze bleek succesvol en verantwoord en wordt, na enkele verbeteringen in 2021, tot op heden voortgezet. In 2021 verstreekte NHG 7.900 hypotheekgaranties voor ondernemers.

Samen met geldverstrekkers heeft NHG zich ingespannen om de toegang tot woningfinanciering open te houden voor flexwerkers, die door corona tijdelijk geen inkomsten hadden maar inmiddels weer een hersteld en bestendig inkomen laten zien. Sinds oktober is dit coronamaatwerk beschikbaar gesteld aan alle geldverstrekkers die reeds gebruikmaken van de Arbeidsmarktscan. In 2021 verstrekte NHG 6.700 hypotheekgaranties voor flexwerkers.

Coronamaatwerk voor flexwerkers en ondernemers wordt in 2022 geëvalueerd.

#### *Duurhuurders*

We onderzochten samen met de markt de problematiek rond duurhuur en het inschatten van de normen voor betaalbaarheid om met name starters meer toegang te bieden tot woningfinanciering. In samenwerking met geldverstrekkers en Vereniging Eigen Huis is daarom een pilot ontwikkeld waarbij huurders met een hoge huurlast op basis van individueel beoordeelde explains in aanmerking kunnen komen voor financiering van een passende woning. De pilot gaat begin 2022 van start. We verwachten hiermee meer kennis en inzichten op te doen ten behoeve van de duurhuurproblematiek. Daarnaast kunnen we in twee jaar tijd 1.000 huurders toegang tot verantwoorde woningfinanciering bieden.

#### *Startersmonitor*

In het derde kwartaal hebben we met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en marktpartijen een enquête gehouden onder starters. Ruim 6.300 consumenten hebben informatie gedeeld over hun huidige woonsituatie, de door hun gewenste woning en hun inschatting van de kans op dat passende huis. Hiermee hebben we een beter inzicht gekregen in de situatie van starters op de woningmarkt. De uitkomsten zijn gebundeld in een interactieve Startersmonitor en moeten partijen aanzetten tot een betere herkenning van de problematiek en bijdragen aan een oplossing ervan.

#### *NHG helpt vooral kwetsbare doelgroepen*

In 2021 bestond de instroom van nieuwe hypotheeklen met NHG voor 80% uit doelgroepen waar NHG op het gebied van verantwoorde toegang speciaal aandacht voor heeft; starters, flexwerkers, ondernemers en senioren. Daarmee laten we zien dat NHG er vooral is voor deze, op het gebied van woningfinanciering meer kwetsbare doelgroepen.

#### *Krachten bundelen met stakeholders*

In de eerste helft van 2021 is op initiatief en onder regie van NHG een sectorplan gemaakt waarbij we samen met alle ketenpartners hebben gekeken naar wat de sector nog meer of beter kan doen om de toegang tot de koopwoningmarkt te verbeteren. Begin juli is dit plan aan Demissionair minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gepresenteerd.

### **We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving**

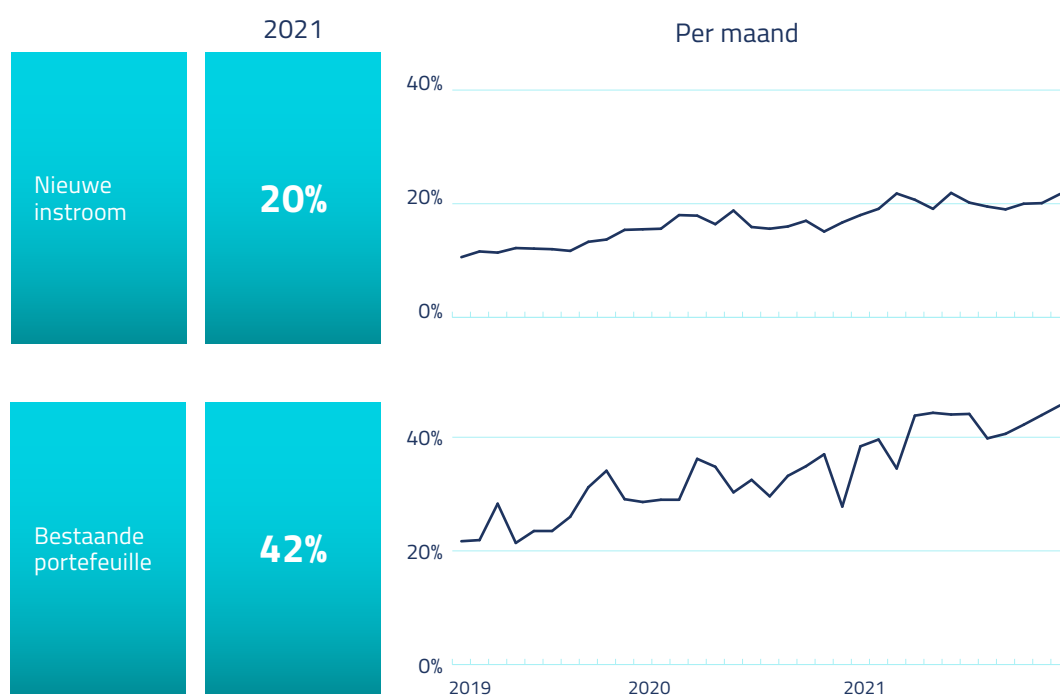
Samen met andere partijen in de financiële sector en het woondomein werken we hard aan het nakomen van de afspraken in het klimaatakkoord. NHG zet in op verduurzaming van de woning bij verstrekking van een nieuwe hypotheek, maar ook wanneer consumenten al een hypotheek hebben afgesloten. We willen het eenvoudiger en aantrekkelijker maken voor consumenten om te verduurzamen bij aanschaf of onderhoud van hun woning. Daarnaast heeft verduurzaming van de woning ook een positief effect op de woningwaarde, de woonlasten en het wooncomfort. Hiervoor is het belangrijk dat wij als sector samen optrekken om het proces van financiering van verduurzaming te vereenvoudigen, om nieuwe verduurzamingsproposities te ontwikkelen en op zoek te gaan naar nieuwe samenwerkingsverbanden. Daarbij valt te denken aan pilots met gemeenten, een wijk-gerichte aanpak en het benutten van de samenhang tussen thema's als verduurzaming, onderhoud en het voorkomen van verkrotting.

*Positieve trend in verduurzamingscijfers zet door*

We zagen in 2021 de positieve trend van de afgelopen paar jaren in de verduurzamingscijfers opnieuw bevestigd. Er is zelfs sprake van een verdubbeling van het aandeel (nieuwe en bestaande) leningen met NHG waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd in drie jaar tijd.

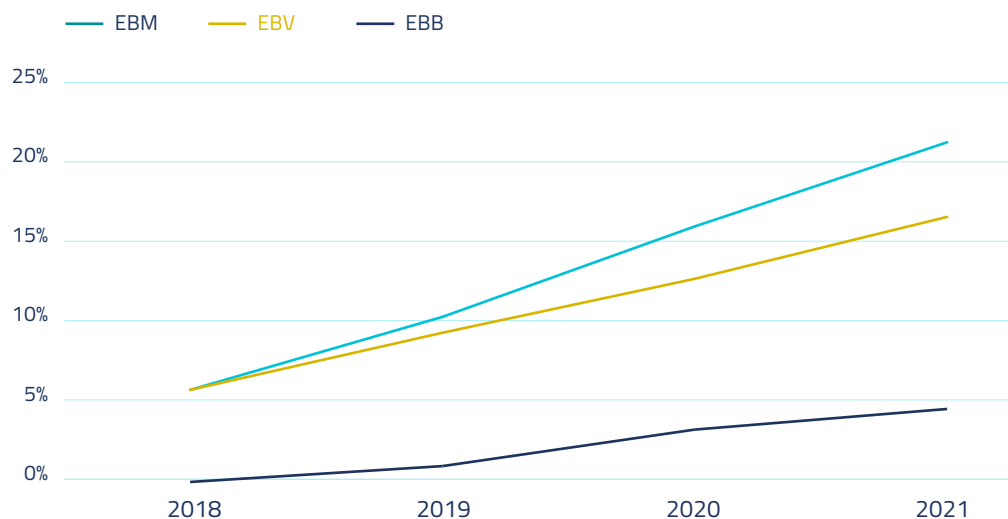
Eind 2018 financierde 8% energiebesparende maatregelen mee in een nieuwe lening met NHG. Dit percentage steeg naar 21,7% eind 2021. Ditzelfde beeld zien we in de bestaande portefeuille. Waar eind 2018 16% van de klanten met een hypotheek met NHG bij oversluiten of verhogen verduurzamingsmaatregelen meefinancierden, ligt dit percentage eind 2021 op 45,6%. Een verdienste van alle ketenpartners die werk maken van woningverduurzaming, want alle marktinitiatieven gezamenlijk maken deze groei mogelijk. De cijfers hebben betrekking op leningen voor woningen met een slecht energielabel (D, E, F en G), waarmee de verwachting is dat deze toename ook een positief effect heeft op de vergroening van de portefeuille.

#### ONTWIKKELING IN VERDUURZAMINGSCIJFERS BIJ LENINGEN MET ENERGIELABEL (DEFG) IN PORTEFEUILLE NHG



Voor de hypothecaire financiering van energiebesparende maatregelen (EBM) kan de consument kiezen uit 2 regelingen: het Energiebespaarbudget (EBB) en de Energiebesparende voorzieningen (EBV). We zien bij beide regelingen een toename in het gebruik.

## ONTWIKKELING 2018 T/M 2021 VERDUURZAMINGSCIJFERS EBB EN EBM OVER TOTALE PORTEFEUILLE



### *Verduurzaming makkelijker en aantrekkelijker maken*

Ondanks de positieve trend is meer snelheid in verduurzaming noodzakelijk. De afspraken in het Klimaat-akkoord vragen hierom, maar meer snelheid helpt ook om risico's die woningeigenaren lopen als zij niet verduurzamen te voorkomen of te beperken. Bijvoorbeeld het risico op energiearmoede als gevolg van de sterk gestegen energieprijzen afgelopen jaar. Daarom blijft het belangrijk dat alle partijen de klant helpen en stimuleren om te gaan verduurzamen en zijn we daarvoor continu in gesprek met onze ketenpartners. In het voorjaar van 2021 vond de 2e editie van NHG in Gesprek plaats met als thema verduurzaming van bestaande koopwoningen. Tijdens deze waardevolle en interactieve sessie is verkend wat we samen kunnen doen om een versnelling aan te brengen in de verduurzaming van woningen met DEFG-labels. De ideeën bieden volop kansen voor vervolg.

Vanwege de voordelen van een desktoptaxatie is in 2021 een uitbreiding gerealiseerd. Het is mogelijk om klanten per 1 januari 2022 gebruik te laten maken van desktoptaxatie bij kwaliteitsverbetering, waaronder verduurzamingsmaatregelen. Hiermee proberen we een drempel weg te nemen voor de consument om verduurzamingsmaatregelen mee te financieren.

Voor het meefinancieren van verduurzamingsmaatregelen zien we een belangrijke rol weggelegd voor hypotheekadviseurs. In ons continue klantonderzoek gaf 51 procent van nieuwe klanten in het eerste kwartaal van 2021 aan dat de hypotheekadviseur verduurzaming heeft besproken. In het laatste kwartaal steeg dit naar 58 procent.

De ambitie is om dit aandeel in 2022 verder te laten stijgen, omdat het adviesgesprek een ideaal moment is om de klant na te laten denken over verduurzaming. De verplichting van een definitief energielabel dit jaar zal ook bijdragen aan de bewustwording bij kopers rond woningverduurzaming. Het geeft een indicatie van de te verwachten maandelijkse energielasten, maar ook of er investeringen nodig zijn om in de toekomst naar een groen energielabel te komen.

NHG zit zowel in het bestuur als in de werkgroep van de Energy Efficient Mortgages NL Hub (EEM NL Hub). Dit is een initiatief van instellingen in de Nederlandse woning- en hypotheekmarkt. Doelstelling is het ontwikkelen en onderhouden van een eenduidige interpretatie voor groene hypotheeklen in lijn met Europese wet- en regelgeving. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de (financiering van de) verduurzaming van de woningvoorraad.

*Woningeigenaren in kleine VvE's financieringsoplossingen bieden*

NHG signaleerde begin 2021 dat het voor woningeigenaren van appartementen in kleine VvE's vaak moeilijk is om te verduurzamen. Het gaat hier om een half miljoen appartementseigenaren die nog onvoldoende stappen maken naar een groen energielabel. Deze appartementseigenaren zijn afhankelijk van de andere VvE-leden voor verduurzamingsmaatregelen en wegwerken van achterstallig onderhoud, omdat het gaat om de aanpak van de schil en de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex. Voor deze collectieve aanpak kan een collectieve financiering uitkomst bieden. Voor kleine VvE's die bestaan uit minder dan 8 appartementen biedt de markt geen financieringsoplossingen. We vinden het belangrijk dat alle woningeigenaren goede mogelijkheden krijgen om te verduurzamen. Daarom is het afgelopen jaar gewerkt aan het bedenken van collectieve financieringsoplossingen om verduurzaming voor woningeigenaren in kleine VvE's mogelijk en aantrekkelijk te maken. De ambitie is om in 2022 een verkenning hiervan te doen door middel van een pilot van de uitgewerkte propositie.

**We jagen (proces)verbeteringen aan in de hypotheekketen**

We trekken samen op met onze ketenpartners om ervoor te zorgen dat consumenten nog beter en sneller worden geholpen. We initiëren verregaande digitalisering van het hypotheekproces, ontsluiten steeds meer brondata en zoeken naar nieuwe manieren om consumenten van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data willen we bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële situatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie over hun woonfinanciering.

*Digitalisering, brondata en PSD2; op weg naar een snellere en betere klantreis*

NHG wil dat consumenten sneller en beter worden geholpen wanneer zij een hypotheek afsluiten of een bestaande hypotheek wijzigen. In 2021 droeg NHG hieraan bij door de toepassing van digitalisering en data in het hypotheekproces verder te stimuleren. De digitalisering klantreis beheer (DKB) was, en is, hierbij een belangrijk speerpunt. In 2021 heeft NHG samen met ketenpartners stappen gezet om dit project succesvol te implementeren. Zo is er veel tijd geïnvesteerd in het bespreken van bezwaren rondom privacy. Door het voeren van gesprekken en het opstellen van onderbouwende documentatie wist NHG bij ketenpartners bezwaren op dit vlak weg te nemen en beweging te creëren. Een andere belangrijke mijlpaal die tot beweging leidde, is het opnemen van de DKB in de Voorwaarden & Normen 2022.

Resultaat van bovengenoemde inspanningen is dat alle betrokken ketenpartners hebben toegezegd om voor 31 januari 2022 een planning aan te leveren om de DKB in 2022 te implementeren.

NHG is ervan overtuigd dat ook de inzet van brondata bijdraagt aan een sneller en beter hypotheekproces. Om die reden staat NHG sinds juli 2021 het gebruik van brondata toe bij de aanvraag van een hypotheek (opgenomen in Voorwaarden & Normen 2021-2). NHG hoopt hiermee de inzet van brondata verder aan te jagen. Ook banktransactiedata (PSD2) hebben potentie om het hypotheekproces te verbeteren vindt NHG. In 2021 is onderzocht of door het gebruik van PSD2 een hypotheek anders kan worden verstrekt. Betaalgedrag van consumenten staat hierbij centraal. Er werden verkennende sessies met ketenpartners gevoerd. De uitkomsten hiervan bieden voldoende aanknopingspunten om in 2022 op voort te borduren.

NHG deelde haar visie op de mogelijkheden van digitalisering en data in de sector via verschillende marketinguitingen. Een voorbeeld hiervan is de podcastserie over digitalisering die in 2021 is uitgebracht. In deze serie worden de mogelijkheden en kansen van brondata en PSD2 besproken en wordt een blik geworpen in de toekomst van data en digitalisering in de hypotheeksector van zowel de operationele processen als dienstverlening. De podcast is onder meer via Spotify te beluisteren:



*Scan de code met de Spotify app om de podcast te beluisteren*

In 2022 gaat NHG door met het stimuleren van het gebruik van digitalisering en data in de hypotheeksector. De afronding van de implementatie van de DKB zal daarbij de volle aandacht krijgen. Verder zal de toepassing van brondata binnen de Voorwaarden & Normen worden verduidelijkt en zal NHG samen met ketenpartners de mogelijkheden van PSD2 voor hypotheekverstrekking verder verkennen en concretiseren. Tenslotte zal ook de visie op digitalisering op de (middel) lange termijn worden uitgewerkt waarbij de focus zal liggen op het verbeteren van overige operationele processen tussen NHG en ketenpartners door digitalisering.

**We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud**

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen en senioren. Daarnaast houden we doorlopend in de gaten of andere consumentgroepen aandacht behoeven. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepaling in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het perspectief, netto besteedbaar inkomen en werkelijke lasten van de consument.

*Meer waarde voor consumenten én geldverstrekkers bij woningbehoud*

Met de markt bieden wij consumenten oplossingen zoals Woonlastenfaciliteit of een job-en budgetcoach voor (het voorkomen van) betaalproblemen en mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de stijgende huizenprijzen.

Woningbehoud, als dat gewenst is, is namelijk niet alleen van belang bij een dreigende restschuld; ook bij overwaarde is verkoop lang niet altijd de meest passende en duurzame oplossing. Bijvoorbeeld als er geen passende betaalbare alternatieve woning voor consumenten is.

In het laatste kwartaal van 2021 is een intensieve samenwerking gestart met vijf geldverstrekkers om de effectiviteit te verkennen van een bredere inzet van respijt oplossingen op maat. Dat betekent dat in een beheersituatie een breed palet aan passende maatregelen ingezet wordt, passend bij de situatie van de consument. We leren met de markt hoe de consument het beste geholpen kan worden: welke maatregelen zijn effectief en efficiënt om woningbehoud te realiseren voor consumenten met (mogelijk toekomstige) betalingsproblemen. Goed werkende praktijken in beheer kunnen met de markt gedeeld en mogelijk ook gestandaardiseerd worden.



In 2022 zetten we dit voort, met als belangrijkste doel om meer NHG-waarde toe te voegen door een kwetsbare groep consumenten te helpen met ons vangnet in woningbehoud.

*Stimuleren verkennen mogelijkheden op maat*

Buiten deze intensieve samenwerking zijn al uitzonderingen op de NHG-regelgeving mogelijk als de lening hierdoor verantwoord en duurzaam kan worden voortgezet. In 2022 blijven we aandacht geven aan het aanmoedigen van professionals om altijd contact op te nemen en mogelijkheden voor een oplossing op maat te bespreken voor consumenten met hypotheekproblemen, om een vermijdbare onvrijwillige verkoop te voorkomen.

Deze inspanningen dragen sinds december 2021 direct bij aan het voorkomen en oplossen van betaalproblemen waardoor vermijdbare verkopen worden voorkomen: binnen twee maanden is 31% (63) van het aantal uitzonderingsverzoeken ontvangen van de afgelopen 2 jaar (201).

*Zorgelozer wonen met NHG*

Een ander focuspunt in 2022 is, in samenwerking met ketenpartners, de kennis van consumenten over de mogelijkheden en het vangnet dat NHG biedt te vergroten. Zo wonen consumenten prettiger én wordt tijdig de juiste actie ondernomen bij (mogelijk toekomstige) betalingsproblemen. Hulp in een vroeg stadium van financiële zorgen voorkomt grote(re) problemen.

### 1.2.2 NHG-organisatie in 2021

We professionaliseren onze organisatie steeds meer om onze dienstverlening aan consumenten en de markt te verbeteren. Dat doen we door een deskundige partner te zijn voor stakeholders waarbij we proactief onze kennis en data inzetten. Onze medewerkers maken daarbij het verschil. Vanuit goed werkgeverschap faciliteren en ondersteunen wij onze medewerkers in de (hulp)middelen en ontwikkeling die zij nodig hebben om hun werk goed te kunnen blijven doen. Daarbij richten we ons niet alleen op de professionele en persoonlijke ontwikkeling, maar ook op (multidisciplinaire) team- en organisatie-ontwikkeling.

In 2021 zijn in dit verband vijf pijlers geduid:

- 10. Medewerkerstevredenheid
- 11. Organisatieontwikkeling
- 12. (Hybride) samenwerken
- 13. Passende arbeidsvoorwaarden
- 14. Team-ontwikkelgesprekken

#### 1. Medewerkerstevredenheid

In het voorjaar van 2021 is er een zogenaamde Flits enquête uitgezet, gericht op het meten van de medewerkerstevredenheid. Dit is een compactere versie van het Medewerkers Belevingsonderzoek (MBO) en werd uitgevoerd door Effectory. De behaalde score is een 8,5, een uitkomst om trots op te zijn. En dat in een tijd waarin de hele organisatie nagenoeg thuiswerkte.

Jaar	Behaalde score
2017	7,4
2018	7,6
2019	8,0
2020	8,2
<b>2021</b>	<b>8,4</b>

In het najaar van 2021 is er een uitgebreid MBO uitgezet. Ook deze keer een hoge score, een 8,4. Hierover is uitgebreid gesproken tussen managers en medewerkers met ondersteuning vanuit HR om de beelden achter de cijfers te duiden en bezien waar opvolging nodig en wenselijk is.

#### 2. Organisatieontwikkeling

In 2021 hebben we ons gericht op een verdere ontwikkeling van de agile werkwijze binnen NHG. We willen nog beter aansluiten op de kort cyclische en multidisciplinaire manier van werken binnen NHG en met onze ketenpartners. Ten aanzien van de doorontwikkeling is de focus erop gericht om het agile gedachtegoed verder te implementeren en de agile rituelen verder te optimaliseren. Het samen vaststellen van het jaarplan en de kwartaalplanningen aan de hand van ons kaderdocument vanuit het bestuur draagt hieraan bij.



### 3. (Hybride) samenwerken

Het thuiswerken in verband met corona heeft duidelijk gemaakt dat hybride samenwerking (gedeeltelijk op kantoor en deels thuiswerken) de toekomstige wijze van werken is. Zowel intern met de eigen collega's als extern met de diverse stakeholders. Met een multidisciplinaire werkgroep is de volgende vraagstelling geformuleerd: "Waar hebben medewerkers van NHG behoefte aan teneinde optimaal (effectief, efficiënt, in verbinding) hybride (samen) te kunnen werken?". In opdracht van deze werkgroep heeft een extern bureau een survey onder de medewerkers uitgezet. De analyse van de uitkomst is voorzien van adviezen en voorgelegd aan het MT. Het MT heeft vier deeladviezen bekrachtigd en deze zijn ook kenbaar gemaakt in de organisatie. Zo is vastgesteld dat elk team zelf vaststelt wat de balans is tussen thuiswerken en op kantoor (samen)werken, uitgaande van een cultuur van vertrouwen en eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast wordt voorzien in een structurele thuiswerkvergoeding en bieden we benodigde thuiswerkfaciliteiten aan. We blijven met elkaar in gesprek om deze invulling van hybride werken te monitoren en daar waar nodig bij te sturen wanneer de kwaliteit en effectiviteit van ons werk daarom vraagt.

### 4. Passende arbeidsvoorwaarden

Passende arbeidsvoorwaarden dragen bij aan goed werkgeverschap. Daarom monitoren we onze arbeidsvoorwaarden continu en actualiseren deze waar nodig en/of wenselijk. Zo voeren we - bij de jaarlijkse voorbereiding op het voorstel met betrekking tot de collectieve loonsverhoging (in 2021: 1,5%) – steeds een benchmark uit om te bezien of onze lonen nog steeds in lijn zijn met die van de benchmark. En dat zijn ze inderdaad. In 2021 is er tevens uitbreiding geboorteverlof voor partners gerealiseerd en zijn er passende regelingen bij hybride (deels thuis) werken ingevoerd.

### 5. Groei, persoonlijke en teamontwikkeling

In 2021 is voor alle expertteams het Team-ontwikkelgesprek ingevoerd. Dit is geïnitieerd omdat we hechten aan persoonlijke ontwikkeling en van en met elkaar willen leren. Het hier regelmatig over hebben in en met het team creëert een vliegwiel. In het eerste kwartaal is er veel energie gestoken in een goede en organisatie brede kick-off. Vervolgens is er in 2021 veel blijvende aandacht voor geweest met gebruikmaking van diverse communicatiekanalen, zoals blogs, het Forum en externe sprekers/inspiratiesessies. Er is externe facilitering door coaching geweest en ook HR heeft Team-ontwikkelgesprekken gefaciliteerd. Eind 2021 heeft een groep medewerkers die meegeacht over de inbedding van de Team-ontwikkelgesprekken, individuele interviews gehouden met medewerkers om dit instrument te evalueren. In 2022 worden de analyse en adviezen aan het MT gepresenteerd en het vervolg bepaald.

## 2021



### Medewerkers

74 vaste medewerkers (67,9 fte)  
26 tijdelijke collega's (23,7 fte)

### Opleidingskosten

€ 165.000  
3,2% van de totale loonsom

### Ziekteverzuim

Gestegen naar 4,3%

## 2020

### Medewerkers

77 vaste medewerkers (71,2 fte)  
35 tijdelijke collega's (32,6 fte)

### Opleidingskosten

€ 185.000, 4% van de totale loonsom

### Ziekteverzuim

3,7%

#### *Personele kengetallen*

- We streven naar een optimale benutting van het opleidingsbudget. In 2021 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers € 165.000 (2020: € 185.000). Dit is 3,2 procent van de totale loonsom (2020: 4%).
- De personele organisatie bestond op 31 december 2021 uit 74 medewerkers (67,9 fte). Aan het eind van 2020 waren het 77 medewerkers (71,2 fte). NHG werkt als compacte organisatie met vaste medewerkers zoals hierboven genoemd en daarbij een flexibele schil van 26 tijdelijke collega's (23,7 fte). Aan het eind van 2020 waren het 35 tijdelijke collega's (32,6 fte).
- In 2021 traden 9 medewerkers in dienst (2020: 8) en 12 medewerkers verlieten de organisatie (2020: 5). De gemiddelde leeftijd bedroeg 45 jaar (2020: 44); het gemiddeld aantal dienstjaren is 5,7 jaar (2020: 5,1).
- Het gemiddelde ziekteverzuim steeg van 3,7 procent in 2020 naar 4,3 procent in 2021. Het verzuim werd met name veroorzaakt door het beperkt beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien NHG een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Het verzuim heeft continu de aandacht op het gebied van preventie, achtergronden, oorzaken en verzuimbegeleiding. Hiertoe werken managers, HR en arbodienst nauw samen.

#### *Risicomanagement*

NHG heeft voortdurend aandacht voor risicomanagement, waaronder we verstaan: het systematisch inventariseren van en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Goed risicomanagement is voor NHG van essentieel belang en draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Ook zorgt het er mede voor dat NHG een betrouwbare partner is en blijft in de hypotheekketen, zodat een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties mogelijk blijft – ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. Het financiële risicomanagement is vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij macro-economische tegenwind.

NHG is zeer goed gekapitaliseerd. De financiële solvabiliteit is zeer hoog. Dit komt voor een groot deel omdat het toekomstige verwachte uit te keren bedrag aan verliesdeclaraties zeer beperkt is. Dit is zelfs in zeer ongunstige macro-economische situaties het geval. Dit komt omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand. Uit onderstaande tabel blijkt dat zelfs mensen die in de kredietcrisis een woning hadden gekocht inmiddels al te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de woningmarktwaarde (op basis van de nationale prijsindex voor de bestaande woningvoorraad).

#### PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPJAAR NA EEN AANTAL JAREN

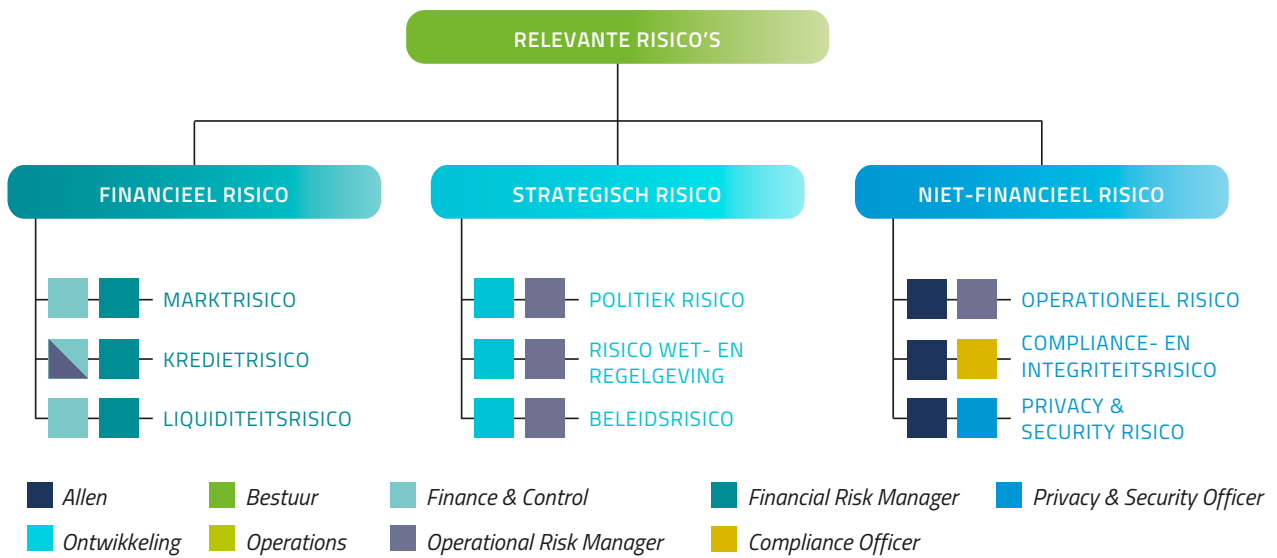
maximale LTV	aankoop primo jaar	aantal jaren na aankoop (%)													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
106%	2008	1,3	-4,6	-5,6	-9,2	-16,8	-18,6	-17,0	-14,0	-8,3	-0,5	8,0	14,9	25,0	51,0
106%	2009	-5,8	-6,8	-10,4	-17,9	-19,7	-18,1	-15,1	-9,5	-1,8	6,6	13,4	23,4	49,0	
106%	2010	-1,0	-4,9	-12,8	-14,7	-13,0	-9,8	-3,9	4,3	13,2	20,4	31,0	58,2		
106%	2011	-3,9	-11,9	-13,8	-12,1	-8,9	-2,9	5,4	14,4	21,6	32,4	59,9			
106%	2012	-8,4	-10,4	-8,6	-5,2	1,0	9,6	18,9	26,5	37,7	66,3				
105%	2013	-2,2	-0,2	3,4	10,2	19,6	29,8	38,1	50,3	81,5					
104%	2014	2,0	5,7	12,7	22,3	32,7	41,2	53,7	85,6						
103%	2015	3,7	10,5	19,9	30,1	38,4	50,6	81,9							
102%	2016	6,6	15,6	25,5	33,5	45,3	75,5								
101%	2017	8,5	17,8	25,3	36,4	64,7									
100%	2018	8,5	15,5	25,7	51,7										
100%	2019	6,4	15,8	39,8											
100%	2020	8,8	31,4												
100%	2021	20,7													

Mede door de afbouw van de maximale loan-to-value (LTV-norm), van 106% in 2012 via stappen van 1 procentpunt naar 100% vanaf 2018, de (voor fiscale aftrekbaarheid) verplichte annuïtaire daling voor nieuwe hypotheeklenkers sinds 2013, en de zeer sterke stijging van de huizenprijzen is er onder de huidige generatie geldnemers vrijwel nooit sprake van een restschuld na een verkoop van de woning.

Het risicomanagement blijft desondanks proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en bewust omgaan met bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortvloeien uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. Voor de belangrijkste financiële risico's die NHG loopt, verwijzen we ook naar paragraaf 3.6 van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.

#### Risicobereidheid

NHG heeft een risicoraamwerk en een governance rondom risicomanagement ingeregeld. Het raamwerk is onderverdeeld in de volgende risicocategorieën: financieel risico, strategisch risico en niet-financieel risico. In 2021 is het privacy- en securityrisico als onderdeel van niet-financieel risico expliciet opgenomen in het raamwerk.



Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eerstelijnsverantwoordelijken toegewezen. De Privacy & Security Officer, de Compliance Officer, de Financial Risk Manager en de Operational Risk Manager (hierna: de risicofunctionarissen) hebben samen een tweedelijnsverantwoordelijkheid. De risicofunctionarissen adviseren het management en de afdelingen over de beheersing van de betreffende risico's.

NHG heeft een risicomangementcyclus ingericht, waarmee op structurele wijze (minimaal 2 keer per jaar) risico's herzien en beheersmaatregelen en acties besproken worden. Tijdens deze risicoherziening worden de bruto en netto kans en impact van de risico's bepaald respectievelijk heroverwogen. De risicofunctionarissen monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersmaatregelen. De risico's en de beheersing daarvan worden besproken in het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, de Manager Financiën en Staf en de risicofunctionarissen deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicomangement regelmatig op de bestuurs- en management agenda staat.

NHG heeft in de afgelopen jaren 2 belangrijke maatregelen genomen om bij te dragen aan een stabiele en gezonde woningmarkt. Ten eerste is met ingang van 2020 een stabiele NHG-borgtochtprovisie van 0,7% ingevoerd. Deze provisie leidt ertoe dat het fonds zelfs bij een gematigde daling van de huizenprijzen in omvang toeneemt; slechts in perioden van flinke en meerjarige dalingen van huizenprijzen zijn er per saldo meer uitgaven dan inkomsten. Ten tweede heeft NHG in 2020 een nieuwe NHG-kostengrens methodiek ingevoerd die bijdraagt aan een stabielere woningmarkt. De nieuwe methodiek, die in de periode vanaf 2021 tot en met 2023 stapsgewijs wordt ingevoerd, is gebaseerd op de gemiddelde koopsommen over een periode van 39 maanden, vermeerderd met een correctiefactor van 6% om op lange termijn aan te blijven sluiten bij de gemiddelde huizenprijs. De kostengrens ontwikkelt zich gelijkmatiger dan op basis van de oude methodiek.

*De uitgangspunten voor de risicobereidheid:*

- Het garantievermogen is toereikend: NHG is solvabel en heeft voldoende garantievermogen om verliezen met een zeer hoge mate van zekerheid te kunnen dragen. Hiervoor is een gestage instroom van borgtochtprovisie van belang.
- De liquiditeitspositie is toereikend: de liquiditeitspositie van de stichting is nu en in de toekomst voldoende om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hiertoe belegt NHG alleen in obligaties met een laag risicoprofiel (minimaal A3/A-). Bij eventuele liquiditeitsproblemen kan NHG een beroep doen op de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten (de gemeenten staan garant voor garanties met een ingangsdatum vóór 1 januari 2011). De kans dat dit de komende jaren gebeurt, is sinds 2015 zeer sterk teruggebracht en is op dit moment vrijwel nihil.
- De risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's is gering: NHG heeft inzicht in de risico's die de stichting loopt en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert de stichting operationele risico's die voortvloeien uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- Compliance met wet- en regelgeving: de stichting streeft ernaar te voldoen aan geldende wet- en regelgeving en geeft direct opvolging aan zaken waarbij blijkt dat dit (nog) niet het geval is. De stichting minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

*De in 2021 verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's*

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het Solvabiliteits- en Liquiditeitsbeleid. Halverwege 2021 schatte de actuaire van NHG op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen is aangesproken in 2026 op nihil. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening. In de Liquiditeitsprognose 2021-2026 staat dat in de genoemde periode naar verwachting geen beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomsten. Het fondsvermogen van de stichting zou de komende jaren naar de verwachting uit 2021 geleidelijk toenemen tot circa € 2,2 miljard aan het einde van het boekjaar 2026. Hierbij dient aangetekend te worden, dat ten tijde van deze analyse nog niet bekend was dat de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2022 zou dalen van 0,7% naar 0,6%. In de periode vanaf 2022 tot en met 2026 betekent de verlaging van de provisie dat er circa 158 miljoen minder inkomsten zouden zijn, waardoor het fondsvermogen zou stijgen tot € 2,0 miljard aan het einde van het boekjaar 2026.

Inmiddels is duidelijk dat de huizenprijzen in 2021 sterker zijn gestegen dan in de Liquiditeitsprognose 2021-2026 werd verondersteld en was het – op grond van de ingediende verliesdeclaraties – uitgekeerde bedrag in 2021 ook lager. Door de huidige hoogte van het fondsvermogen is NHG in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

*Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose*

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. Het besluit van de Raad van Bestuur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuariael bureau dat de RvC aanwijst. Sinds 2005 adviseert Ortec Finance de stichting aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Voor de modellering maakt de actuaire gebruik van de historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaire gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van externe bronnen, zoals de publicaties van het Centraal Planbureau en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar

mogelijk verwerkt. We verwijzen naar paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening voor de macrocijfers die de actuaris heeft gebruikt voor het actuariael onderzoek van juni 2021.

Aan de hand van het scenario-analysemodel berekent de actuaris vervolgens de te verwachten verliezen per jaar op basis van de bestaande garanties en te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast worden zowel de risico-dekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99% zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de 10.000 scenario's gebaseerd op het basis-scenario, gebruikt de actuaris ook stressscenario's om te bepalen of, en zo ja in welke scenario's, NHG een beroep op de achtervang moet doen.

#### *De borgtochtprovisie*

Per 1 januari 2020 is het borgtochtprovisie percentage verlaagd naar 0,7% van het gegarandeerde bedrag. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,3% voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG 0,4%.



Het actuarieel onderzoek vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor het jaar waarin de analyse wordt gedaan plus de 5 daaropvolgende jaren en voor het vaststellen van de theoretische borgtochtprovisie voor het komende jaar. De theoretische borgtochtprovisie is de som van 6 componenten:

- Verwachte verliezen
- Correctie lange termijn huizenprijzen
- Exploitatiekosten
- Systematisch risico
- Risico-opslag NHG tot 90% zekerheidsniveau
- Afdracht Rijk (het hoogste percentage van 1) 0,3% en 2) de risico-opslag tussen 90% en 99% zekerheidsniveau)

Zolang de theoretische borgtochtprovisie niet hoger is dan 0,8%, hoeft de feitelijke (stabiele) borgtochtprovisie van 0,7% niet verhoogd te worden. Indien de theoretische borgtochtprovisie structureel lager is dan 0,6%, kan de feitelijke (stabiele) borgtochtprovisie van 0,7% in nauw overleg met de ministeries van BZK en Financiën verlaagd worden. De borgtochtprovisie voor 2022 is verlaagd van 0,7% naar 0,6%.

#### *Beleggingsbeleid*

Het beleggingsstatuut is overeenkomstig de statuten van NHG goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan gespecialiseerde vermogensbeheerders. Het beleggingsbeleid sluit aan op het beleggingsstatuut. De minimale rating van obligaties waarin wordt belegd, is A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). Daarnaast belegt NHG voor minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de 3 ratings of de laagste van 2 ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat in lijn met de maatschappelijke positie die NHG vervult, rekening wordt gehouden met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. Op basis van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) houden de vermogensbeheerders rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. In de komende jaren zal bij de verdere implementatie van verduurzaming van de beleggingsportefeuille aansluiting worden gezocht bij de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) zoals die voor Europese financiële instellingen geldt en bij de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zoals die ook voor NHG gaat gelden vanaf 2025. NHG heeft geen beleggingen in Rusland of Oekraïne.

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij CACEIS is aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken kaders (beleggingsrichtlijnen) dienen te opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een Beleggingscommissie ingericht. Deze commissie evalueert de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian. Daarnaast formuleert deze commissie een visie op de toekomst, wat kan leiden tot een aanpassing van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen. Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2021 de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

#### *Beperking (oneigenlijke) verliezen*

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

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken, is het bestrijden van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak werken we intensief samen met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Daarnaast heeft het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag een hoge prioriteit.

#### **In Control Statement**

De Raad van Bestuur van NHG is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicomanagement- en controlemaatregelen binnen de stichting. De risicomanagement- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving. De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2021 de risicomanagement- 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 Risk, Legal & Compliance. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicomanagement- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. De Raad van Bestuur 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. Utrecht, 9 mei 2022, C.M.E. Muters, voorzitter Raad van Bestuur NHG. (Omdat de heer R.E. van der Linde op 1 mei 2022 is gestart als bestuurder van NHG heeft alleen de voorzitter van de RvB het "In Control Statement" getekend).

Het toezicht op het risicomanagement vindt plaats door de RvC. Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen heeft de RvC sinds 2008 een Auditcommissie. Voor de taken van de Auditcommissie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 in het verslag van de RvC. NHG neemt bij het risicomanagement het COSO/ERM-model (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad. Het COSO-model is een wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. De nadruk ligt op de vraag of de beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen van de stichting toereikend en efficiënt zijn. De beheersmaatregelen van de stichting zijn gericht op waarborging van de richtlijnen van de Raad van Bestuur (RvB) bij de uitvoering van de verschillende operationele en strategische processen. Deze richtlijnen betreffen beleid, uitvoeringsbeleid en maatregelen die voor de borgstelling zijn vastgesteld.

NHG toetst systematisch en periodiek opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen. Jaarlijks publiceert de stichting het ISAE 3402 assurance-rapport. Mede in dit kader toetst de externe accountant de werking van de beheersmaatregelen. Het assurance-rapport gaat in op de inrichting van processen en de beoogde beheersdoelstellingen. Bovendien worden de beheersmaatregelen voor een verantwoorde besturing en beheersing van bedrijfsprocessen besproken. Hiermee geeft NHG inzicht aan stakeholders in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt.

#### **1.2.3 Blik vooruit: waarde blijven toevoegen voor de klant en maatschappij**

De stijgende huizenprijzen en het beperkte woningaanbod zorgen dat steeds meer consumenten financiële risico's nemen om een huis te kopen. Het is begrijpelijk en tegelijkertijd ook zorgelijk. Wij vinden het belangrijk dat verantwoorde woningfinanciering toegankelijk blijft en dat consumenten gebruik kunnen blijven maken van het vangnet dat NHG kan bieden bij financiële problemen. Juist in tijden van hoge woningprijzen, overbieden en de daaraan gekoppelde risico's is een vangnet voor de toekomst extra belangrijk. We zien dat kwetsbare groepen, zoals starters, ondernemers en uitzendkrachten hierbij het eerst buiten de boot vallen. Daarom blijven we actief met de markt zoeken naar oplossingen om de



toegang tot verantwoorde woningfinanciering en de beschikbaarheid van het vangnet van NHG voor specifieke groepen bereikbaar te houden.

Het dreigend conflict tussen Rusland en Oekraïne en de stijgende prijzen voor stroom en gas gaan mogelijk financiële gevolgen hebben voor de economie, waarbij voor een deel van de consumenten een druk gaat komen op de betaalbaarheid van hun woning. Daarom zoeken wij continu naar mogelijkheden om op een verantwoorde manier woningbehoud te realiseren voor deze kwetsbare groep. Niet alleen met generieke oplossingen, maar ook door ons in te zetten voor verantwoord maatwerk voor kwetsbare doelgroepen. Vanuit onze statutaire missie hebben wij natuurlijk ook aandacht voor andere maatschappelijke trends. Bijvoorbeeld voor de veranderende samenstelling van huishoudens door onder andere vergrijzing en echtscheidingen. Voor de verder digitaliserende samenleving waardoor verantwoord en veilig gebruik van data steeds belangrijker wordt. We hebben ook te maken met een verduurzamingsopgave die in relatie staat tot het leefklimaat en doorwerkt in de waarde van woningen en woonlasten van consumenten. Deze maatschappelijke trends komen ook terug in onze strategische prioriteiten die wij ons hebben gesteld voor de periode 2021-2023.

#### *Klant*

Om waarde te blijven toevoegen voor de klant richten wij ons de komende jaren samen met de markt op het bieden van nieuwe oplossingen voor consumenten. Bijvoorbeeld voor consumenten met betaalproblemen en nieuwe mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de stijgende huizenprijzen. Daarnaast dragen we proactief bij aan een betere dienstverlening aan consumenten. Dat doen we door ons in te zetten voor een sneller en beter beheerproces in de hypotheekketen en voor vroegsignalering van betaalproblemen. Hiermee voorkomen we dat problemen zich opstapelen. Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen en senioren. Ook houden we continu in de gaten of andere consumentgroepen onze aandacht



nodig hebben. We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepalingen in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het perspectief, netto besteedbaar inkomen en werkelijke lasten van de consument. Daarnaast blijven we inzetten op verduurzaming van de woning bij verstrekking van een nieuwe hypotheek, maar ook wanneer consumenten al een hypotheek hebben afgesloten. We willen het eenvoudiger en aantrekkelijker maken voor consumenten om te verduurzamen bij aanschaf of onderhoud van hun woning. Tevens trekken we samen op met onze ketenpartners om ervoor te zorgen dat consumenten nog beter en sneller worden geholpen. We initiëren verregaande digitalisering van het hypotheekproces, ontsluiten steeds meer brondata en zoeken naar nieuwe manieren om consumenten van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data willen we bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële situatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie over hun woonfinanciering.

#### *Maatschappij*

Daarnaast hebben wij een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid. In 2022 scherpen we onze rol als maatschappelijke organisatie aan, waaronder onze bijdrage aan de SDG's, speerpunten en doelen. Bij het bepalen van onze bijdrage aan de wereldwijde Sustainable Development Goals (SDG's) nemen we onze missie, visie en strategie als vertrekpunt. Daarmee nemen we onze verantwoordelijkheid op het gebied van milieu en willen we een positieve impact hebben op sociaal en economisch gebied.

#### *Duurzaamheid sterker verankeren in onze organisatie en uitvoering*



We kiezen bewust voor verbinding met de maatschappij. De mening van onze stakeholders vinden wij belangrijk bij het bepalen van de initiatieven die wij ontplooiën. Hierover houden we in 2022 een enquête onder stakeholders (makelaars, adviesgroepen, banken, consumenten, verzekeringsmaatschappijen en onze medewerkers) om te identificeren en te beoordelen welke milieu, sociaal en governance onderwerpen voor NHG het meest van belang zijn en invloed hebben op onze bedrijfsvoering en stakeholders. De resultaten worden gebruikt om onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid te versterken en verder in te richten en hierover verantwoording te kunnen afleggen in het jaarverslag.

# NHG ZET IN OP MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD









## MEDEWERKERS

- 
  - Verbindende activiteiten geïntensiveerd.
- 
  - Thuiswerk volledig gefaciliteerd.
- 
  - Tevredenheid verhoogd.
  - Resultaten worden verder geëvalueerd.
- 
  - Beoordelingssystematiek herzien.
  - Doorgaande dialoog bevordering groei en ontwikkeling.
- 
  - Blijvende inzet op lerende organisatie.

## BELEGGINGEN



- 
  - ESG beleid geïmplementeerd.
  - Sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen bij beleggingsbeslissing.
  - Groene beleggingen op basis van SFDR.
  - UN PRI door de vermogensbeheerders ondertekend.
- 
  - 2022:
  - Beleggingen monitoren op CO2 footprint.
  - Doelen bepalen voor verkleinen CO2 footprint.

## DUURZAAMHEID

- 
  - Aansluiting 'Convenant Verduurzaming in de Koopketen'.
- 
  - Focus op Duurzaamheid met een dedicated team.
- 
  - Intensivering samenwerking met ketenpartners.
- 
  - Verduurzaming van de NHG portefeuille.

## OFFICEMANAGEMENT

- 
  - Optimalisering huisvesting. Stimuleren openbaar vervoer.

- 
  - Keuze voor duurzame attenties.
  - Beter scheiden afval.
  - Kritische keuze leveranciers.

## ANALYSE EN RAPPORTAGE

- 
  - Eerste aanzet naar maatschappelijk jaarverslag.

# 2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## 2.1 STATUTAIRE POSITIE

NHG heeft een statutaire directie, ingevuld als Raad van Bestuur (RvB), en een Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft op basis van de statuten van de stichting de verantwoordelijkheid om: 'toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de RvC zich naar het belang van de stichting'.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de RvB goedgekeurd moeten worden door de RvC. In sommige gevallen moet ook de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) deze besluiten goedkeuren.

De RvC benoemt de RvB en stelt de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur vast.

## 2.2 CORPORATE GOVERNANCE

De RvC onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt hierbij vormt de Code Goed Bestuur van de Handvestgroep Publiek Verantwoorden. De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code Goed Bestuur invulling geeft, komt tot uiting in het verslag van de RvB, de jaarrekening en het onderdeel 'verantwoord ondernemen' op de website ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

## 2.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van de RvC was in 2021 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
drs. M. (Menno) Snel, voorzitter	Benoemd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970
drs. J.A. (John) de Die	Benoemd door de RvC	5 augustus 1960
R. (Ron) Bavelaar RB	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963
drs. A. (Marika) Bonhof	Benoemd door de Minister van Financiën	30 maart 1974
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	Benoemd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. In 2021 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling.

Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is als volgt:

RvC	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)		
		2022	2023	2024
drs. M. (Menno) Snel	1 september 2020			H
drs. J.A. (John) de Die	1 juli 2014	A		
R. (Ron) Bavelaar RB	1 januari 2016		A	
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	7 maart 2019		H	
drs. A. (Marike) Bonhof	28 juni 2019		H	
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	1 september 2020			H

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) en ligt ruim onder de maxima, die voor een toezichthoudende functie worden gesteld. De beloning is opgenomen in paragraaf 3.8.11 in de toelichting bij de jaarrekening. In 2021 heeft er een aanpassing plaatsgevonden (deze vergoeding was sinds 2015 niet gewijzigd). Bij de voorzitter is de WNT-indexatie toegepast van 2018 en 2019 en voor de overige rollen van 2017 tot en met 2019. Vanaf 1 januari 2022 wordt de indexatie van de WNT gevolgd.

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

De heer Schneiders, business controller binnen de stichting, was gedurende 2021 secretaris van de RvC.

## 2.4 AUDITCOMMISSIE

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft uit haar midden een Auditcommissie (AC) gevormd, die vanuit haar toezichtfunctie verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC op het risicobeheersings- en controlesysteem van NHG. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie en richten zich in ieder geval op de interne risicobeheersing, de financiële informatievoorziening inclusief bespreking met de externe accountant en ICT.

De Auditcommissie bestond in 2021 uit de heer De Die (voorzitter), mevrouw Van Eggermond (lid) en mevrouw Bonhof (lid). Voor de overige commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. De heer van Baars heeft vanuit zijn interesse en betrokkenheid bij de stichting 4 van de 5 vergaderingen bijgewoond. De heer Jonkergouw (Manager Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie, bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en participeert in de discussies.

In 2021 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. Daarnaast is er met enige regelmaat contact tussen de leden van de commissie, de RvB en de secretaris over actuele onderwerpen en vraagstukken. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen en adviseert de RvC hoe om te gaan met concrete vraagstukken. In 2021 heeft de Auditcommissie de bespreking in de RvC voorbereid inzake:

#### *Accountantscontrole*

- Jaarverslag NHG 2020
- Accountantsverslag over 2020
- ISAE 3402 type II rapport over 2020
- Controleplan 2021
- Managementletter over 2021

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. De accountant is in 2021 bij 3 vergaderingen aanwezig geweest, onder andere ter toelichting van de hierboven genoemde documenten. Samen met de RvB heeft de AC de bevindingen van de accountant en de opvolging hiervan door het management en de organisatie nauwlettend gevolgd. Aan alle bevindingen is opvolging gegeven, maar nog niet alle punten zijn opgelost.

#### *Financiële rapportages*

- Jaarplan 2022
- Kwartaalrapportages
- Liquiditeitsprognose 2021-2026
- Meerjarenbegroting 2022-2027

Op basis van de kwartaalrapportages wordt de Auditcommissie op de hoogte gebracht van de financiële en operationele resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen. Dit jaar zijn de verschillende voortgangsrapportages voor de AC en RvC samengevoegd tot één integrale kwartaalrapportage. Voor de organisatie is dit een verbetering door concreet terug te kijken op het afgelopen kwartaal en de samenhang tussen diverse onderwerpen beter in kaart te brengen. Voor de toezichthoudende organen geeft dit een integraal beeld van zowel de prestaties in brede zin als de daaruit voortvloeiende (financiële) resultaten van de stichting. Het jaarplan 2022, de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2027 zijn inhoudelijk besproken en voor akkoord voorgelegd aan de RvC. Ook de ontwikkeling op het vlak van ICT, het gebruik van en de uitwisseling van data en de personele organisatie zijn meermaals onderwerp van gesprek geweest.

#### *Risicomanagement in combinatie met extra aandacht voor COVID-19*

- Risicorapportage per kwartaal
- Inzet externe auditor op het gebied van cyber security

Risicomanagement blijft een actueel thema voor NHG en heeft daardoor een prominente plek op de agenda van de Auditcommissie. Ook in het jaar 2021 waarin de coronacrisis een belangrijke rol heeft gespeeld. Vanwege deze economische en marktontwikkelingen (onder andere sterk stijgende huizenprijzen) is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van de stichting, actuele strategische, tactische en operationele risico's, de omvang van het garantievermogen en de bijbehorende buffer om uitkering van toekomstige verliezen te kunnen garanderen. Hiervoor zijn actuele en expliciete vraagstukken geagendeerd en is besproken hoe de RvB hiermee omgaat. Vanuit haar positie heeft de Auditcommissie de Raad van Bestuur en de Manager Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen en heeft zij ook vanuit haar brede gezichtsveld hierin suggesties gedaan.

In 2021 heeft de Auditcommissie de suggestie gedaan om een externe auditor in te zetten om een specifiek thema (dat buiten de scope van de accountant valt) te laten onderzoeken. Unaniem is gekozen voor het thema 'cyber security' vanwege de actualiteit en de significante risico's die bijvoorbeeld een ransomware aanval met zich meebrengt. Deze cyber audit vindt plaats in het 1e kwartaal van 2022.

#### *Actuarieel onderzoek (in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance)*

- Actuarieel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie
- Najaars-update Actuarieel Onderzoek
- Sparringsessie over de wijze waarop de data bij NHG binnen komt en hoe deze in het verlieskansmodel van Ortec wordt verwerkt ten behoeve van de risico-inschatting

#### *ICT en Datamanagement*

- Stand van zaken omtrent ICT-vernieuwingen respectievelijk ontwikkelingen (2x per jaar; toegelicht door de Manager Dienstverlening)
- Update voortgang datamanagement/datakwaliteit/matchingsproces
- NHG investeert continu in haar IT-omgeving om mee te gaan met de marktontwikkelingen en de dienstverlening én toegevoegde waarde voor de markt en consument te kunnen waarborgen. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de bedrijfsprocessen en besluitvorming. De AC volgt deze ontwikkelingen nauwlettend, waarbij in 2021 specifieke aandacht is uitgegaan naar het matchingsproces in de garantieadministratie en de (voorbereidingen voor de) evaluatie van de actuaris.

#### *Beleggingen*

- Beleggingsrapportage (3x per jaar; inclusief performance vermogensbeheerders)
- Evaluatie van het Beleggingsbeleid

NHG is zich bewust van haar maatschappelijke taak en de rol die zij wil spelen in de samenleving. In het kader van de beleggingen is binnen de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker te richten op de lange termijn en de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties en zo nog breder bij te dragen aan een duurzame samenleving. Na publicatie van de nieuwe 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD) in april van 2021, is in samenspraak met de accountant gesproken hoe deze nieuwe wetgeving te implementeren binnen de organisatie en te integreren in het jaarverslag. Langs die weg wil NHG haar huidige jaarverslag doorontwikkelen naar een maatschappelijk jaarverslag.

#### *Vennootschapsbelasting*

NHG voert momenteel een discussie met de Belastingdienst over een mogelijke vennootschapsbelastingplicht. Dit onderwerp is meerdere keren dit jaar in de Auditcommissie besproken, maar op dit moment is de uitkomst van deze discussie nog te onzeker voor eventuele verwerking in het jaarverslag.

## 2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

De Remuneratiecommissie (RC), een van de deelcommissies binnen de RvC, adviseert de voltallige RvC over het beloningsbeleid voor de RvB en de selectie en benoeming van leden van de RvB. Daarnaast is de RC verantwoordelijk voor het advies over educatie/opleidingen en (her)benoemingen van de leden van de RvB en RvC. De taken en werkwijze van de RC zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit reglement is gepubliceerd op de website van NHG. De RC bestond in 2021 uit de heer Bavelaar (voorzitter) en de heer Snel (lid). De heer Sol, senior HR-adviseur van NHG, fungeerde als secretaris van deze commissie.

#### *Vergaderingen*

In 2021 heeft de Remuneratiecommissie tweemaal formeel vergaderd en diverse keren zowel met de Raad van Bestuur als onderling vergaderd. Tijdens de formele vergaderingen is uitgebreid gesproken over de gemaakte vorderingen met betrekking tot de strategie van de organisatie, de benodigde investeringen

en de kosten in relatie tot de begroting. Evenals over de persoonlijke ontwikkeling van de leden van de Raad van Bestuur en uitgebreid over de impact en gevolgen van de coronapandemie voor de NHG-medewerkers en de RvB zelf. De RC realiseert zich terdege dat er veel gevraagd is van het aanpassingsvermogen van de medewerkers en bestuurders en spreekt hiervoor haar grote waardering uit.

#### *Bestuurswisselingen*

Begin 2021 heeft de voorzitter van de Raad van Bestuur (de heer Gielen) aangegeven uit te willen zien naar een functie buiten de NHG-organisatie. Gezien het feit dat de heer Gielen het einde van zijn tweede en laatste termijn bij NHG bereikte had de RC het afgelopen jaar reeds voorzien in een mogelijke opvolging door mevrouw Muters, lid Raad van Bestuur. De RC is verheugd dat na het vertrek van de heer Gielen per 1 december 2021 mevrouw Muters bereid is gevonden om het RvB-voorzitterschap over te pakken waarvoor zij per 1 december 2021 is benoemd. De RC wenst mevrouw Muters veel succes in haar nieuwe functie en spreekt hierbij het volste vertrouwen uit.

De RC is de heer Gielen veel dank verschuldigd voor het vele en goede werk dat hij voor NHG heeft gedaan. Onder zijn leiderschap is NHG uitgegroeid tot de sterke en moderne organisatie die het nu is. De RC wenst hem erg veel succes in zijn nieuwe functie als voorzitter van de Raad van Bestuur van SVn. Met een executive search bureau is op 1 november 2021 de werving voor een lid van de Raad van Bestuur gestart. De RC heeft de werving succesvol kunnen afsluiten met de benoeming van de heer Van der Linden als lid van de RvB van NHG per 1 mei 2022.

#### *Man-vrouwverdeling*

Zowel binnen de RvB als de RvC zijn de zetels evenwichtig verdeeld. De RvB kent een 50/50 verhouding en de RvC een verhouding van 33% vrouw en 66% man.

#### *Permanente educatie*

De Raad houdt haar deskundigheid op niveau en verdiept deze waar dat nodig is. Het programma aan permanente educatie bestaat uit een jaarlijkse tweedaagse waarin colleges over actuele onderwerpen en good governance ruime aandacht krijgen, interne gesprekken, bezoeken aan afdelingen binnen NHG en verdiepende presentaties van het management die bij toerbeurt de RvC-vergadering bezoeken. Daarnaast heeft de RvC zich uitgebreid laten informeren over de ontwikkelingen binnen NHG op het gebied van cybersecurity, datamanagement en AVG.

#### *Zelfevaluatie*

Regelmatig wordt het functioneren van de RvC onder externe begeleiding geëvalueerd aan de hand van een zelfevaluatie. De onderwerpen die geëvalueerd zullen worden zijn het functioneren van de Raad als geheel, de bijdrage van de individuele commissarissen, het functioneren van de twee commissies, de wijze van vergaderen en de communicatie tussen de Raad en de RvB. De verwachting is dat dit traject, dat eind 2021 is opgestart, in april 2022 zal worden afgerond.

## 2.6 REGULIERE TAKEN

### 2.6.1 Vergaderingen

De RvC heeft in 2021 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2021 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB over actuele ontwikkelingen.

### 2.6.2 Tweedaagse

In september/oktober heeft de RvC de jaarlijkse tweedaagse plaatsgevonden.

Op de eerste dag heeft de RvC in het kader van zelfstudie en ontwikkeling met experts gesproken over 'de macro economische gevolgen van corona met de (mogelijke) impact op de Nederlandse woningmarkt en NHG' en 'hoe houd je als commissaris goed toezicht op cultuur'.



Op de tweede dag is er uitgebreid stilgestaan door de RvC en de RvB bij een van de strategische doelen: 'NHG als datawaardige organisatie' en de datastrategie. Verder heeft de reguliere RvC-bespreking plaatsgevonden.

### 2.6.3 Stakeholders

De jaarlijkse plenaire bijeenkomst met de stakeholders heeft in december plaatsgevonden. Online is met de vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken, het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gesproken over het thema 'dynamiek in de woningmarkt en wat kunnen we samen (wel) doen'.

### 2.6.4 Toezicht

De RvC ontvangt na afloop van ieder kwartaal een managementrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de RvB en de dagelijkse praktijk van NHG. De RvB rapporteert standaard over actuele ontwikkelingen in de markt en in de eigen organisatie, NHG in de media, de (financiële) resultaten en de risico's. Met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen, wordt de RvC hierover door de RvB geïnformeerd. Voor 2021 betrof dit onder andere: de pilot Hypotheek Garantie Bonaire en de maatwerkoplossing coronaproblematiek flexwerkers. Op 1 maart 2021 heeft de RvC haar jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de RvC, zonder aanwezigheid van de RvB, een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2021 heeft deze in mei plaatsgevonden.

De RvC is van oordeel dat de RvB de RvC hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichhoudende functie te vervullen. De leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de benoemingsgerechtigden.

### 2.6.5 Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2021 de volgende besluiten goedgekeurd:

NHG financiële documenten

- het Jaarverslag 2020 van de RvB en de jaarrekening 2020. Bij de jaarrekening 2020 is door de externe accountant van de stichting (KPMG) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde Meerjarenbegroting 2022-2027.
- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2021-2026. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2022 van 0,6%. Hiervan is 0,3% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

*NHG organisatie*

De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen.

De aanpassingen per 1 juli 2021 hebben betrekking op onder andere de volgende zaken. Innovatie in de hypotheekketen stimuleren en het gebruik van brondata toestaan, zodat het aanvraagproces voor de consument eenvoudiger en overzichtelijker verloopt. Daarnaast hybride of desktoptaxaties toestaan als een sneller en goedkoper alternatief voor een taxatierapport voor klanten. Voor klanten die te maken krijgen met het vervallen van de hypotheekrenteaftrek of klanten die te maken hebben gehad met een 'positieve' finale kwijting van een restschuld, de toegang tot NHG openhouden. Naast bovengenoemde wijzigingen worden er enkele aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking van de V&N en om de gebruiksvriendelijkheid te vergroten.

De wijzigingen per 1 januari 2022 hebben betrekking op de volgende zaken. Sinds 1 juli accepteert NHG-desktoptaxaties. Per 1 januari worden de mogelijkheden hiervan uitgebreid, zodat de consument deze in meer situaties kan gebruiken, bijvoorbeeld als zij van plan is kwaliteitsverbeteringen door te voeren aan de woning. Vanuit het project DKB (Digitale Klantreis Beheer) – project met ketenpartners om de consument beter te kunnen bedienen - worden diverse wijzigingen doorgevoerd zoals het eerder melden van achterstanden en melden van overlijden. Ook zijn toestemmingsverzoeken voor diverse processen herijkt en waar mogelijk geautomatiseerd. Naast bovengenoemde wijzigingen worden er enkele aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking van de Voorwaarden & Normen en om de gebruiksvriendelijkheid te vergroten.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 juli 2021 en 1 januari 2022.

Daarnaast heeft de RvC het verslag 2020 van de RvC vastgesteld en het accountantsverslag 2020 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controle-systemen aantoonbaar adequaat functioneren.

#### **2.6.6 Advisering aan de RvB**

In 2021 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen als de strategie, de organisatiedoelen en de begroting, de eventuele vennootschapsbelastingplicht, het beleggingsbeleid en corona. Ook is er veel aandacht besteed aan de organisatieontwikkelingen in 2021, zoals het agile werken en de impact daarvan op de medewerkers.

#### **2.6.7 Aandachtspunten RvC voor 2022**

Voor 2022 heeft de RvC diverse aandachtspunten voor zichzelf bepaald. Deze betreffen de nieuwe bestuurder, ESG (onder andere met betrekking tot de criteria), cybersecurity en de oplopende inflatie (met de kans op 'energie-armoede' in verband met de stijgende energieprijzen). Deze onderwerpen zullen ook in de rapportages en besprekingen voor 2022 worden opgenomen.

### **2.7 TOT SLOT**

De RvC spreekt haar waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de rest van de organisatie en voor de behaalde resultaten. Belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe de organisatie is omgegaan met de uitdagingen van (de gevolgen van) corona.

# 3 JAARREKENING 2021



## 3.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

<b>ACTIVA</b>				
(x € 1.000)	Ref.		31-12-2021	31-12-2020
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<i>Immateriële vaste activa</i>				
Software	3.7.1		4.366	4.570
<i>Materiële vaste activa</i>				
Installaties en apparatuur	3.7.1	170		250
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	972		1.388
			1.142	1.638
<i>Financiële vaste activa</i>				
Beleggingen	3.7.1		1.594.837	1.510.686
<b>Totaal vaste activa</b>			<b>1.600.345</b>	<b>1.516.894</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
Voorraad woningen	3.7.2		312	631
<i>Vorderingen</i>				
Debiteuren	3.7.2	7.184		12.105
Overlopende activa	3.7.2	9.934		10.903
			17.118	23.008
Liquide middelen	3.7.2		55.064	56.071
<b>Totaal vlottende activa</b>			<b>72.494</b>	<b>79.710</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>1.672.839</b>	<b>1.596.604</b>

<b>PASSIVA</b>			
(x € 1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<b>STATUTAIRE RESERVE</b>			
Garantievermogen NHG	3.7.3	1.608.215	1.530.387
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Pensioenvoorziening	3.7.4	500	600
Reorganisatievoorziening	3.7.5	-	37
		500	637
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3.7.6	636	323
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.6	303	318
Overlopende passiva	3.7.6	63.185	64.939
		64.124	65.580
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.672.839</b>	<b>1.596.604</b>

## 3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)	Ref.	Realisatie 2021	Realisatie 2020
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	143.899	162.126
Baten uit beleggingen	3.8.2	11.023	8.054
Baten in- en verkoop woningen		170	20
Regres	3.8.3	2.295	3.854
		<b>157.387</b>	<b>174.054</b>
<i>Lasten</i>			
Achternvangvergoeding Rijk	3.8.4	61.653	63.547
Kosten regres		835	880
Kosten in- en verkoop woningen		25	28
Kosten intensief beheer		47	84
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.5	317	826
		<b>62.877</b>	<b>65.365</b>
<b>Saldo uit activiteiten</b>		<b>94.510</b>	<b>108.689</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<i>Baten</i>			
	3.8.6	14	30
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.7	9.740	8.403
Afschrijvingskosten	3.7.1	2.475	2.136
Overige exploitatiekosten	3.8.8	4.481	4.818
		<b>16.696</b>	<b>15.357</b>
<b>Saldo uit exploitatie</b>		<b>-16.682</b>	<b>-15.327</b>
<b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>		<b>77.828</b>	<b>93.362</b>

### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>			
Saldo baten en lasten	3.2	77.828	93.362
Interest		-15.833	-17.541
Saldo baten en lasten voor interest		61.995	75.821
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	3.7.1	2.475	2.136
Amortisatie beleggingen	3.7.1	6.822	8.367
Mutatie voorzieningen		-137	-301
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie voorraad woningen	3.7.2	319	405
Mutatie vorderingen	3.7.2	4.301	8.813
Mutatie kortlopende schulden	3.7.6	-1.456	28.575
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		74.319	123.816
Ontvangen interest		17.827	19.306
Betaalde interest		-405	-339
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		91.741	142.783
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investerings in (im)materiële vaste activa	3.7.1	-1.775	-1.694
Aankopen beleggingen	3.7.1	-282.138	-317.530
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	191.165	138.746
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-92.748	-180.478
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>		<b>-1.007</b>	<b>-37.695</b>
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	55.064	56.071
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	56.071	93.766
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>		<b>-1.007</b>	<b>-37.695</b>

## 3.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

### 3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

### 3.4.2 Vestigingsadres

De stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is gevestigd in het WTC, Stadsplateau 13 te Utrecht en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179).

### 3.4.3 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur 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 jaarrekening-posten. De belangrijkste schattingen zijn de overlopende posten met betrekking tot de opbrengsten garanties en de verliesdeclaraties. Daarnaast is de voorziening regresdebiteuren een belangrijke schattingspost.

### 3.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

## 3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### 3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bij oprichting per brief tevens bevestigd dat NHG niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Deze afspraak is zonder opgaaf van redenen door de Belastingdienst per 1 januari 2019 opgezegd. NHG bestrijdt de opzegging van deze afspraak op grond van de geldende rechtspraak. NHG is principieel van mening niet belastingplichtig te zijn en wordt in dit vraagstuk bijgestaan door een fiscaal adviseur. In haar eigen onderzoek heeft zij onderbouwd dat het pleitbaar is dat zij niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst is van mening dat NHG wel belastingplichtig is. Het afgelopen jaar is getracht een oplossing te vinden in de compromissoire sfeer. Tot op heden zonder resultaat aangezien de standpunten nog te ver uit elkaar liggen. Gezien de uitkomst van deze gesprekken kan op dit moment geen concrete inschatting worden gemaakt van de (omvang van de) mogelijke belastingplicht.

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.



Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de staat van baten en lasten opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de staat van baten en lasten opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

### **3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### 3.5.3 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties, vorderingen, schulden en geldmiddelen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

### 3.5.4 Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als deze identificeerbaar is en toekomstige economische voordelen oplevert.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.16.

De immateriële vaste activa betreft standaardsoftware en gekochte software, die vervolgens door middel van maatwerk voor NHG is aangepast. Hiervoor is derhalve geen wettelijke reserve opgenomen.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

- maatwerksoftware 20%
- standaardsoftware 33%

### 3.5.5 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.16.

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

- installaties en apparatuur 20%
- inventaris 20%
- hardware 33%

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

### 3.5.6 Financiële vaste activa

De obligaties worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering. De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardevermindering. De amortisatie vindt plaats op basis van de effectieve-rentemethode.

### 3.5.7 Voorraad woningen

De woningen die per balansdatum het juridisch eigendom zijn van de stichting worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Woningen zijn het juridisch eigendom van de stichting vanaf het passeren van de woning door het tekenen en inschrijven van de akte van levering bij de notaris. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn en bestaan uit het bedrag dat de woningen maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

### 3.5.8 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de vordering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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

### 3.5.9 Leasing

De stichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De stichting heeft een huurcontract voor de bedrijfsruimte die wordt gehuurd in het WTC. De huurkosten worden verantwoord in het jaar waarop deze betrekking hebben. De stichting heeft een aantal leasecontracten voor auto's waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de stichting liggen. Alle leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de staat van baten en lasten over de looptijd van het contract. In een operationele lease wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

### 3.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

### 3.5.11 Garantievermogen

Het saldo baten en lasten wordt toegevoegd aan het garantievermogen. In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

### 3.5.12 Voorzieningen

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

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

### 3.5.13 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een beschikbare premieregeling en kent een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies, waar al wel een factuur voor is ontvangen 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.

### 3.5.14 Schulden

Schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar worden aangeduid als kortlopend. Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De effectieve rente wordt direct in de staat van baten en lasten verwerkt.

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

### 3.5.15 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie als deze betrekking heeft op een lening die voor balansdatum bij de notaris is gepasseerd.

Onder baten uit beleggingen worden het aan het boekjaar toegerekende couponrendement, de rente op liquide middelen, de geamortiseerde bedragen gerelateerd aan de beleggingen en de gerealiseerde koersresultaten verantwoord. De kosten van het vermogensbeheer en de bewaarneming van de effecten worden hierop in mindering gebracht.

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

Onder achtervangvergoeding wordt het af te dragen deel van de borgtochtprovisie aan het Rijk verantwoord. Deze is pas verschuldigd op het moment dat de stichting de desbetreffende borgtochtprovisie heeft ontvangen.

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

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

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

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

Indien de arbeidsprestatie is verricht en nog niet is uitbetaald wordt dit als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

### 3.5.16 Bijzondere waardeverminderingen

#### *(Im)materiële vaste activa*

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

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

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

#### *Financiële activa*

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de staat van baten en lasten of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt indien van toepassing de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het actief. Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Het teruggenomen verlies wordt in de staat van baten en lasten verwerkt.

### **3.5.17 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de staat van baten en lasten wordt verwerkt.

### **3.5.18 Bepaling reële waarde**

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

### **3.5.19 Verbonden partijen**

Transacties met verbonden partijen (zie 3.8.13) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

### **3.5.20 Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## 3.6 RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de stichting blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de stichting een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de stichting te beperken. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om risico's te beheersen.

### 3.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties en bankrekeningtegoeden. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG wordt uitsluitend belegd in obligaties van eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een A3/A-rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staats(gegarandeerde) obligaties.

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

Voor de regresdebiteuren is op basis van ervaringscijfers een voorziening gevormd. De overige debiteuren betreffen geldverstrekkers waarbij de openstaande posten bij ontstaan direct worden geïncasseerd waardoor het risico dat de debiteur niet aan zijn verplichtingen kan voldoen beperkt is.

### 3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan 2 vermogensbeheerders. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

Ook in 2021 is de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. Hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt ultimo 2021 5,55 (2020: 5,35). De duration is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met circa € 90 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,08% (2020: -0,33%). 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 € 1.000
2022	115.159
2023-2027	831.243
2028-2032	549.107
2033-2036	139.766
<b>Totaal</b>	<b>1.635.275</b>

### 3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 10.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt voor de korte termijn aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB. Voor de lange termijn, vanaf 2026 is voor de macro economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. In onderstaande tabel zijn de door Ortec voor de korte termijn gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2021	12,2%	4,4%	1,7%	1,9%	-0,5%	-0,3%
2022	9,9%	4,7%	1,5%	1,4%	-0,5%	-0,2%
2023	7,4%	4,5%	1,7%	1,6%	-0,4%	0,0%
2024	5,0%	4,5%	1,8%	1,6%	-0,3%	0,1%
2025	2,5%	4,5%	1,9%	1,6%	0,1%	0,2%

\* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2021 opgestelde Liquiditeitsprognose 2021-2026 is het thans de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling hiervan nog uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,7% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,3% van het hypotheekbedrag. Inmiddels is de definitieve borgtochtprovisie voor 2022 vastgesteld op 0,6%, de afdracht van 0,3% is gelijk gebleven. Dit verandert echter niets aan de conclusies.



In verband met de onzekerheden van de gevolgen van de coronapandemie heeft Ortec Finance een aantal meerjarige stresstesten uitgevoerd om te bepalen welke scenario's NHG kan doorstaan. Hierbij zijn onder andere diverse huizenprijs scenario's, het replay scenario van de kredietcrisis en het EBA stresstest scenario doorgerekend. Uitkomst van alle uitgevoerde stresstesten is dat het garantievermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose ruim boven de minimum liquiditeit blijft.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 6 jaar is evenals in 2020 nihil.

#### 3.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eerste klas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de banken zijn er op gericht debiteurenrisico te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating. Per balansdatum wordt geen van voornoemde percentages overschreden. Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum.

#### 3.6.5 Reële waarde

De stichting loopt risico ten aanzien van de marktwaarde van de beleggingen. Om dit risico te ondervangen zijn onder andere de volgende mitigerende maatregelen getroffen:

- er mag alleen worden belegd in obligaties;
- obligaties worden in de regel aangehouden tot het einde van de looptijd;
- er zijn restricties gesteld aan de minimale rating, een minimaal percentage staats(gegarandeerde) obligaties, de maximale uitzetting per debiteur en de maximale looptijd van een obligatie;
- er mag niet worden belegd in achtergestelde obligaties;
- de vermogensbeheerders mogen maximaal 2,5% van hun portefeuille als liquide middelen aanhouden;
- er wordt alleen belegd in obligaties in euro's die zijn genoteerd aan een EU beurs.

## 3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

### 3.7.1 Vaste activa

#### *Immateriële vaste activa*

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2021 weergegeven.

(x € 1.000)	Software
Aanschafwaarde 1-1-2021	8.423
Cumulatieve afschrijvingen	-3.853
<b>Balanswaarde 1-1-2021</b>	<b>4.570</b>
Investeringen 2021	1.585
Afschrijvingskosten 2021	-1.789
Desinvesteringen 2021	-
<b>Balanswaarde 31-12-2021</b>	<b>4.366</b>

De immateriële vaste activa betreft software ten behoeve van de bedrijfsvoering van NHG, hiervoor is geen wettelijke reserve opgenomen.

#### *Materiële vaste activa*

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2021 weergegeven.

(x € 1.000)	Installaties en apparatuur	Verbouwing en inventaris	Hardware	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2021	470	1.907	627	3.004
Cumulatieve afschrijvingen	-220	-760	-386	-1.366
<b>Balanswaarde 1-1-2021</b>	<b>250</b>	<b>1.147</b>	<b>241</b>	<b>1.638</b>
Investeringen 2021	48	-	142	190
Afschrijvingskosten 2021	-128	-382	-176	-686
Desinvesteringen 2021	-	-	-	-
<b>Balanswaarde 31-12-2021</b>	<b>170</b>	<b>765</b>	<b>207</b>	<b>1.142</b>

#### *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.

(x € 1.000)	2021	2020
Waarde per 1 januari	1.510.686	1.340.269
Aankopen	282.138	317.530
Verkopen en lossingen	-191.165	-138.746
Mutatie amortisatie	-6.822	-8.367
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>1.594.837</b>	<b>1.510.686</b>

In 2021 zijn door de stichting obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 45 miljoen. Dit houdt met name verband met een verlaging van de rating van een aantal obligaties waardoor deze niet meer aan het beleggingsbeleid voldeden. Verder is het beleggingsbeleid aangepast door het uitsluiten van inflation linked bonds, deze zijn in het 4e kwartaal van 2021 verkocht. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 142 miljoen.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2021 € 1.618 miljoen (2020: € 1.578 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is -1,91% (2020: 1,93%).

Ultimo 2021 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

2021	Staats(gegarandeerde) obligaties			Niet Staatsobligaties		
	Rating	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)	Duration	Marktwaarde (x € 1.000)	Geamortiseerde Kostprijs (x € 1.000)
AAA	485.229	472.011	4,31	284.141	282.934	6,65
AA	310.015	306.699	7,21	315.470	313.844	5,05
A	39.199	38.323	6,14	184.153	181.026	5,11
<b>Totaal</b>	<b>834.443</b>	<b>817.033</b>	<b>5,47</b>	<b>783.764</b>	<b>777.804</b>	<b>5,64</b>

### 3.7.2 Vlottende activa

#### Voorraad woningen

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de voorraad woningen aangegeven. De woningen worden gewaardeerd op het laagste van de verkrijgingsprijs, vermeerderd met eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk geweest om een bijzondere waardevermindering op de voorraad woningen toe te passen.

	2021		2020	
	x € 1.000	Aantallen	x € 1.000	Aantallen
Stand per 1 januari	631	5	1.036	8
Aankoop woningen	484	3	-	-
Verbeteringskosten	-	-	11	-
Verkoop woningen	-803	-5	-416	-3
<b>Stand per 31 december</b>	<b>312</b>	<b>3</b>	<b>631</b>	<b>5</b>

#### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren regres	6.402	11.102
Debiteuren borgtochtprovisie	754	999
Overige debiteuren	28	4
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.184</b>	<b>12.105</b>

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 137 miljoen (2020: € 186 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven. De daling van het saldo van de openstaande vorderingen laat zich met name verklaren door de ontvangsten van € 7 miljoen op openstaande vorderingen. Daarnaast is in totaal een bedrag van € 43 miljoen afgeboekt van oude vorderingen waarvan duidelijk is geworden dat er geen verhaal meer mogelijk is. Door deze afboekingen is de voorziening evenredig gedaald.

(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren regres	137.691	186.761
Voorziening debiteuren regres	-131.289	-175.659
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.402</b>	<b>11.102</b>

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	11.102	14.523
Opboeking regres	187	269
Ontvangst regres	-6.829	-7.153
Mutatie voorziening	1.942	3.463
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.402</b>	<b>11.102</b>

De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2021 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2022 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting. De reële waarde van de debiteuren borgtochtprovisie benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

De reële waarde van de overige debiteuren benadert vanwege het kortlopende karakter de boekwaarde.

#### *Overlopende activa*

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

(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Nog te ontvangen rente beleggingen	7.836	9.214
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	1.130	965
Overige overlopende activa	968	724
<b>Stand per 31 december</b>	<b>9.934</b>	<b>10.903</b>

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2021 waarvan de melding in 2022 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

#### *Liquide middelen*

Alle gerubriceerde tegoeden staan vrij ter beschikking.

### 3.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten van € 78 miljoen (2020: € 93 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.608 miljoen (2020: € 1.530 miljoen).

(x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	1.530.387	1.437.025
Saldo baten en lasten	77.828	93.362
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.608.215</b>	<b>1.530.387</b>

### 3.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,5 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	600	800
Onttrekking	-100	-200
<b>Stand per 31 december</b>	<b>500</b>	<b>600</b>

De pensioenvoorziening houdt verband met de overgang per 1 januari 2020 van een geïndexeerde middelloonregeling naar een beschikbare premieregeling. Hierbij is voor degenen die aanspraken hebben opgebouwd in de middelloonregeling afgesproken dat in de periode van 2020 tot en met 2027 jaarlijks een bedrag van € 0,1 miljoen in een depot wordt gestort waaruit de reeds ingegane pensioenen en de pensioenaanspraken in deze jaren deels geïndexeerd zullen worden.

### 3.7.5 Reorganisatievoorziening

De reorganisatievoorziening is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	37	138
Onttrekking	-37	-101
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>37</b>

De voorziening houdt verband met de herinrichting van de organisatie per 1 januari 2020 waarbij het aantal managers is teruggebracht van 7 naar 3 personen. Het betreft een kortlopende voorziening waaraan het laatste deel in 2021 is onttrokken.

### 3.7.6 Vlottende passiva

#### *Schulden aan leveranciers*

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

#### *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

#### *Overlopende passiva*

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

(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personele schulden	597	442
Nog te betalen exploitatiekosten	397	282
	<b>994</b>	<b>724</b>
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Nog te betalen kosten regres	129	170
Nog te betalen kosten beleggingen	379	368
Nog te betalen verliesdeclaraties	30	130
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	61.653	63.547
	<b>62.191</b>	<b>64.215</b>
<b>Totaal overlopende passiva per 31 december</b>	<b>63.185</b>	<b>64.939</b>

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaft zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,3% (2020: 0,3%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2021 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

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

### 3.7.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De niet in de balans opgenomen verplichtingen van NHG bestaan uit het gegarandeerd vermogen en langlopende contracten.

#### *Gegarandeerd vermogen NHG*

Dit betreft het bedrag aan hypotheekleningen waarvoor de stichting direct borg staat.

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



Omdat de aflossing van een hypotheek binnen 3 maanden door de geldverstrekker moet worden gemeld, is het garantiebesteding bij NHG niet actueel. Daarom is in februari 2022 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster en hieruit is gebleken dat op dat moment 32.000 garanties (€ 4,3 miljard) die in de administratie van NHG nog als actief stonden inmiddels waren vervallen, omdat hierop geen hypotheek meer was gevestigd. Hiervan hebben 9.100 garanties (€ 1,2 miljard) betrekking op in 2021 afgeloste hypotheek. De nog niet in de administratie verwerkte afmeldingen zijn wel al opgenomen in het hierna toegelichte gegarandeerd vermogen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 196 miljard (2020: € 197 miljard).

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

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

In dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd vermogen bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2021 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 4,4 miljard (2020: € 6,2 miljard).

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1995	44.026	3.528	38.922	3.107	299	5.104	122
1996	60.289	5.297	52.773	4.625	444	7.516	228
1997	56.298	5.319	48.680	4.592	448	7.618	279
1998	57.211	5.810	48.484	4.915	518	8.727	377
1999	58.832	6.506	49.426	5.474	569	9.406	463
2000	62.364	7.607	54.724	6.689	450	7.640	468
2001	58.624	7.610	51.527	6.694	415	7.097	501
2002	52.007	7.221	44.686	6.215	423	7.321	583
2003	70.582	10.586	55.793	8.394	883	14.789	1.309
2004	96.474	14.729	73.337	11.252	1.289	23.137	2.188
2005	111.969	17.679	76.428	12.119	1.966	35.541	3.594
2006	122.724	19.697	75.833	12.283	2.462	46.891	4.952
2007	91.004	14.925	56.042	9.216	1.643	34.962	4.066
2008	84.663	13.840	52.196	8.457	1.329	32.467	4.054
2009	97.975	16.783	57.704	9.770	1.518	40.271	5.495
2010	130.627	23.874	73.015	12.978	2.196	57.612	8.700
2011	136.854	24.945	73.918	13.163	2.108	62.936	9.674
2012	122.303	21.542	61.963	10.588	1.724	60.340	9.230
2013	105.874	17.690	51.263	8.279	1.530	54.611	7.881
2014	122.536	20.158	53.976	8.484	1.777	68.560	9.897
2015	142.463	23.690	51.900	8.187	2.303	90.563	13.200
2016	123.180	20.082	36.914	5.684	1.897	86.266	12.501
2017	120.200	20.362	27.388	4.382	1.759	92.812	14.221
2018	113.863	19.830	16.814	2.703	1.429	97.049	15.698
2019	122.875	22.642	9.458	1.573	1.211	113.417	19.858
2020	133.861	25.173	3.679	643	951	130.182	23.579
2021	126.612	23.781	1.265	242	329	125.347	23.210
<b>Totaal</b>	<b>2.626.290</b>	<b>420.906</b>	<b>1.298.108</b>	<b>190.708</b>	<b>33.870</b>	<b>1.328.182</b>	<b>196.328</b>

#### Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 9 miljoen (2020: € 8 miljoen). Een bedrag van € 4 miljoen (2020: € 2 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 6 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- de contracten in verband met de uitbesteding van ICT-diensten;
- het contract met BCM Global in verband met de uitbesteding van de regreswerkzaamheden.



In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2021 gespecificeerd.

<b>Te betalen</b> (x € 1.000)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Binnen 1 jaar	3.755	1.878
Tussen 1 en 5 jaar	3.622	3.486
Na 5 jaar	1.759	2.504
<b>Totaal te betalen</b>	<b>9.136</b>	<b>7.868</b>

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 240 duizend.

#### *Niet-verwerkte verplichtingen*

In het verleden is de Belastingdienst middels een specifiek voor NHG vastgestelde 'ruling' overeengekomen dat NHG, gezien het doel en de aard van de activiteiten, niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Op 26 oktober 2018 is deze ruling echter ingetrokken door de Belastingdienst. De Belastingdienst is thans van mening dat NHG belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en heeft mede tot behoud van rechten aanslagen opgelegd voor de jaren 2015 tot en met 2018. Voorts zijn uitnodigingen gedaan voor het doen van aangifte voor de jaren 2019 tot en met 2021.

NHG is het niet eens met het gewijzigde standpunt van de Belastingdienst en is in bezwaar gegaan tegen de opgelegde aanslagen en aangiften. Gezien de onzekerheden die gepaard gaan met de huidige discussie en de standpunten die op dit moment nog te ver uit elkaar liggen voor een gezamenlijke oplossing, is op dit moment onvoldoende betrouwbaar te stellen of en in welke mate het gewijzigde standpunt van de Belastingdienst zal leiden tot belastingplicht en daarmee een uitstroom van liquide middelen voor NHG. Op basis van deze gronden is er op dit moment op onvoldoende betrouwbare wijze een inschatting te maken van enige omvang van mogelijke verplichtingen en is hierom geen voorziening getroffen. De kosten inzake het in bezwaar treden en advisering hieromtrent worden ten laste van de staat van baten en lasten gebracht.

## 3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### 3.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2021 € 144 miljoen (2020: € 162 miljoen). Dit betreft 123.403 (2020: 132.021) garanties.

De lagere opbrengst in 2021 houdt verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt waardoor minder woningen binnen de kostengrens van NHG zijn verkocht. Daarnaast is het marktaandeel van NHG binnen de kostengrens lager geworden.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2022 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2021. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2021. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2021 € 1 miljoen (2020: € 1 miljoen). In 2021 zijn in het kader van de pilot Hypotheek Garantie Bonaire (HGB) 8 garanties verstrekt. De in dit kader ontvangen borgtochtprovisie is op deze post verantwoord.

### 3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2021	2020
Couponrente obligaties	16.237	17.923
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	3.461	-110
Amortisatie	-6.842	-8.009
Rente liquide middelen	-404	-382
Kosten beleggingen	-1.429	-1.368
<b>Totaal</b>	<b>11.023</b>	<b>8.054</b>

De hogere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door de verkoop van 2 obligaties. Dit betrof Inflation linked bonds uitgegeven door de Duitse en de Franse staat. In 2021 zijn de beleggingsrichtlijnen aangepast en is deze categorie obligaties uitgesloten op grond waarvan deze obligaties zijn verkocht.

### 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.

(x € 1.000)	2021	2020
Regres	2.295	3.853
Betalingsachterstanden	-	1
<b>Totaal</b>	<b>2.295</b>	<b>3.854</b>

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2021 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald en is rekening gehouden met verwachte invorderingskosten. De verantwoorde baten betreffen een vrijval van de voorziening.

In 2021 is uit regresvorderingen van tot en met 2021 gehonoreerde verliesdeclaraties € 7 miljoen (2020: € 7 miljoen) ontvangen.

### 3.8.4 Achtervangvergoeding Rijk

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2021 € 62 miljoen (2020: € 64 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2021 lager omdat minder garanties zijn afgesloten. Van de borgtochtprovisie van 0,7% wordt 0,3 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

Van 2015 tot en met 2021 is door het Rijk € 276 miljoen aan achtervangvergoeding bij NHG in rekening gebracht.

Daarnaast is in 2011 een bedrag van € 50 miljoen afgedragen aan het Rijk zodat het totaal door NHG aan het Rijk afgedragen bedrag € 326 miljoen bedraagt. De afdrachten worden per jaar in onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	x € 1.000
2011	50.000
2015	26.932
2016	30.017
2017	30.608
2018	29.768
2019	33.860
2020	63.547
2021	61.653
<b>Totaal</b>	<b>326.385</b>

### 3.8.5 Uitkering verliesdeclaraties

In 2021 is een bedrag van € 0,3 miljoen (2020: € 0,8 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord. Het lagere bedrag in 2021 wordt veroorzaakt door de sterk stijgende huizenprijzen met als gevolg een laag aantal verliesdeclaraties en laag uitgekeerd bedrag per declaratie.

### 3.8.6 Exploitatiebaten

De exploitatiebaten betreft opbrengsten in verband met de afgifte van letters of comfort.

### 3.8.7 Personeelskosten

Per 31 december 2021 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte) 67,9 (2020: 71,2). In 2021 bedroeg het gemiddeld aantal fte 69,6 (2020: 68,6). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte per einde jaar naar afdeling gespecificeerd.

	2021	2020
Raad van Bestuur	1,0	2,0
Ontwikkeling	14,7	17,7
Financiën & Staf	22,1	21,2
Dienstverlening	30,1	30,3
<b>Totaal</b>	<b>67,9</b>	<b>71,2</b>

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2021	2020
Salarissen	5.292	5.087
Sociale lasten	761	720
Pensioenlasten	804	766
Uitzendkrachten	1.921	1.093
Overige personeelskosten	962	737
<b>Totaal</b>	<b>9.740</b>	<b>8.403</b>

De totale personeelskosten zijn in 2021 hoger dan in 2020. De verschillen ten opzichte van 2020 laten zich voornamelijk verklaren door hogere kosten voor uitzendkrachten als gevolg van het lastig kunnen vervullen van een aantal openstaande vacatures en vervanging bij ziekteverzuim.

### 3.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2021	2020
Huisvestingskosten	960	934
Kantoorkosten	98	113
Beleidskosten	1.030	853
Automatiseringskosten	1.420	1.196
Organisatiekosten	513	736
Communicatiekosten	337	670
Raad van Commissarissen	84	104
Strategische ambities	39	212
<b>Totaal</b>	<b>4.481</b>	<b>4.818</b>

### 3.8.9 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie gespecificeerd. De kosten van de accountantsorganisatie zijn opgenomen onder de organisatiekosten.

(x € 1.000)	KPMG Accountants N.V.	Totaal KPMG netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	184	184
Andere controleopdrachten	75	75
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	18	18
<b>Totaal 2021</b>	<b>277</b>	<b>277</b>
Onderzoek van de jaarrekening	106	106
Andere controleopdrachten	74	74
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal 2020</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de eindafrekening van 2020 en het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

### 3.8.10 Begroting exploitatie 2021

In de Meerjarenbegroting 2021-2026 is voor 2021 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 17,3 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2021 € 0,6 miljoen lager is dan begroot.

### 3.8.11 WNT verantwoording 2021

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000 (2020: € 201.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum).

Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen.

*Bezoldiging topfunctionarissen*

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

(in euro's)	A.M. Gielen	C.M.E. Muters
<b>Gegevens 2021</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-30/11	1/1-30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Functiegegevens</b>	n.v.t.	Voorzitter Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/12-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	175.310	186.828
Beloningen betaalbaar op termijn	15.934	17.382
Subtotaal	191.244	204.210
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	191.249	209.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>191.244</b>	<b>204.210</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	185.298	178.536
Beloningen betaalbaar op termijn	17.436	17.436
Subtotaal	202.734	195.972
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>202.734</b>	<b>195.972</b>

De heer Gielen heeft naast zijn bezoldiging een bedrag ontvangen van € 6.039 in verband met de afkoop van zijn resterende vakantiedagen van de laatste 12 maanden van zijn dienstverband. Op grond van de WNT Uitvoeringsregeling artikel 2, lid 2i maakt deze betaling geen onderdeel uit van zijn bezoldiging.

*Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen*

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

(in euro's)	<b>J.W. Remkes</b>	<b>M. Snel</b>	<b>J.A.J.G. van Baars</b>	<b>R. Bavelaar</b>	<b>M. Bonhof</b>	<b>J.A. de Die</b>	<b>C.A.M. van Eggermond</b>
<b>Gegevens 2021</b>							
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2021	-	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	-	18.510	9.450	11.090	9.450	11.090	9.450
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	-	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>-</b>	<b>18.510</b>	<b>9.450</b>	<b>11.090</b>	<b>9.450</b>	<b>11.090</b>	<b>9.450</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>							
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1-31/8	1/9-31/12	1/9-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	11.511	5.755	2.907	10.230	8.722	10.235	8.722
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.155	10.078	6.700	20.100	20.100	20.100	20.100

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2020: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2020 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

### 3.8.12 Resultaatverdeling 2021

Het saldo baten en lasten over het boekjaar 2021 bedraagt € 78 miljoen.

De stichting heeft besloten dit saldo toe te voegen aan het garantievermogen.

### 3.8.13 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de stichting en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

### 3.8.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de Jaarrekening 2021.

### 3.8.15 Ondertekening

De Jaarrekening 2021 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 9 mei 2022

Raad van Bestuur:

C.M.E. Muters, voorzitter

R.E. van der Linde

Raad van Commissarissen:

M. Snel, voorzitter

J.A.J.G. van Baars

R. Bavelaar

A. Bonhof

J.A. de Die

C.A.M. van Eggermond



# 4 OVERIGE GEGEVENS

## 4.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.



## 4.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: "de stichting" of "NHG") per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

#### *Wat we gecontroleerd hebben*

Wij hebben de jaarrekening 2021 van NHG te Utrecht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de staat van baten en lasten over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van NHG zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

## Controleaanpak

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit van EUR 7,8 miljoen
- 0,5% van het garantievermogen

#### Continuïteit en Fraude & Noclar

- Continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
- Fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): doorbreken interne beheersing door het management

#### Kernpunt

- Waardering en bestaan beleggingen

#### Oordeel

- Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 7,8 miljoen (2020: EUR 7,8 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,5%). Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kern activiteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen. Deze activiteit is in de kern alleen mogelijk als er voldoende garantievermogen is opgebouwd.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2021 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 380.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse;
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

### *Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving*

In paragraaf 1.2.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de omgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de regeling incidenten en ongewenst gedrag, het klachtenregister en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het management, de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van bestuursleden.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de stichting van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij het volgende risico geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant is voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

- Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot reguliere journaalposten en nagekomen journaalposten.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan nagekomen journaalposten alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een gedetailleerde controle en inhoudelijke beoordeling van de representatiekosten.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de verantwoording van de baten als niet relevant aangezien NHG een (semi-)publieke taak vervult, waarbij geen prestatieverwachting en/of budgetrealisatie is opgelegd en tevens sprake is van een achtervangovereenkomst met het Rijk en de Gemeenten.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben niet geleid tot een kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

#### *Het kernpunt van onze controle*

In het kernpunt van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. Het kernpunt van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormt geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Vergeleken met vorig jaar is het kernpunt gerelateerd aan de waardering regresdebiteuren niet inbegrepen, omdat wij met de huidige ervaring en met voortschrijdend inzicht geen significant risico meer hebben onderkend ten aanzien van de waardering van de regresdebiteuren. Dit vormt hiermee voor dit jaar dan ook geen kernpunt van onze controle meer.

### **Waardering en bestaan beleggingen**

#### *Omschrijving*

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 3.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen circa 95% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan vooral uit beursgenoteerde beleggingen. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 3.5.6 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen. Vanwege de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel beschouwen wij de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.

#### *Onze aanpak*

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de beleggingen getoetst.
- Wij maken gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de bewaarder en die onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage. Wij hebben de rapportages, alsmede de analyse van management op de rapportages, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de vermogensbeheerders en de bewaarder en de financiële administratie getest.
- Wij hebben de conclusie van management dat er geen indicaties zijn voor bijzondere waardeverminderingen getoetst.
- Wij hebben de juistheid van de amortisatie gecontroleerd op basis van de lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd in het beleggingssysteem. We hebben de analyse van het management, waarin management de afwijking tussen de lineaire geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rentemethode heeft bepaald, geëvalueerd.
- Wij hebben de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingsgegevens vergeleken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 3.5.6 en 3.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### *Onze observatie*

Wij achten de waardering van de beleggingen in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

### *Benoeming*

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2020 benoemd als accountant van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voor de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

*Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening*

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is de Raad van Bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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

*Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen in de bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Den Haag, 9 mei 2022  
KPMG Accountants N.V.

F. Smit RA

## Bijlage

### *Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Raad van Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

# 5 OVER DE STICHTING

## 5.1 OPRICHTING

NHG (Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen: WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage (Kamer van Koophandel nummer 41158179), is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van NHG. Achtergrond van de oprichting van NHG was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft WEW per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geïntroduceerd.

## 5.2 JURIDISCH KADER

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

In 1998 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat NHG bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG jegens de consument handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 bevestigde de Raad van State de reeds bestaande interpretatie van de sector Bestuursrecht van de Rechtbanken dat NHG ook bij besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Awb. Het gevolg hiervan was dat genoemde besluiten beschikkingen waren in de zin van de Awb, waardoor tegen die besluiten de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep openstond. In 2013 bracht de Raad van State hier een nuancering op aan door uit te spreken dat kwijtscheldingsbesluiten alleen bestuursrechtelijk zijn indien en voor het deel dat de vordering door NHG van de geldverstrekker is overgenomen. Vanaf het moment dat NHG bestuursorgaan was, kwam zij tevens binnen de werkingssfeer van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en de Wet Nationale ombudsman (WNo). Beide uitspraken hadden geen betekenis voor de status van NHG als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat NHG geen bestuursorgaan is, omdat NHG geen overheidsmiddelen doorgeeft. De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Daarmee verviel voor de NHG-consument bij alle door NHG genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde NHG direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.



### 5.3 ACHTERVANGFUNCTIE

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

De achtervangfunctie heeft de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen NHG en het Rijk en van privaatrechtelijke (standaard) achtervangovereenkomsten tussen NHG en alle afzonderlijke gemeenten.

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk. Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan leningen waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2015 bedroeg dit percentage 0,15%. Per 1 januari 2020 bedraagt het percentage 0,3%.

### 5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 29 juli 2021 herbevestigd. De Aaa rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat NHG te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

### 5.5 CORPORATE GOVERNANCE

NHG onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt de Code goed bestuur publieke dienstverleners, zoals verder beschreven in paragraaf 2.2. Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van NHG is opgenomen in paragraaf 2.3.



# 6 BIJLAGEN

## 6.1 NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur geven het volgende beeld:

**De heer drs. M. Snel** vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- President commissaris bij de RvC van Koninklijke IHC
- Voorzitter van de Hans van Mierlo Stichting
- Voorzitter Nogepe (en qualitate qua: bestuurslid bij de Koninklijke Vereniging van Gasfabrikanten in Nederland (KVGN) en lid van de RvC van Nexstep - decommissioning van de gebruikte gasinstallaties)

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

- Bestuurslid Stichting VUmc Fonds
- Finance Director van AAC Capital Partners Holding
- Bestuurslid van Stichting Eduweiser
- CFO bij FORWARD.one Management B.V.
- Bestuurslid van Stichting Steun Alzheimercentrum Amsterdam

**De heer R. Bavelaar RB** heeft als hoofdfunctie de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur van Coöperatie Univé U.A. Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Vereniging van Eigenaren De Roode Leeuw Oegstgeest
- Vrijwilliger en voorzitter symposiumcommissie Hospice Issoria Leiden
- Voorzitter Business Club AMREF Flying Doctors
- Lid Bestuur Verbond van Verzekeraars
- Voorzitter Platform Onderlinge Verzekeraars

**Mevrouw drs. M. Bonhof** heeft als hoofdfunctie de functie van statutair directeur bij Vitens N.V.. Daarnaast vervult mevrouw Bonhof de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid van Stichting Next Generation Infrastructures
- Voorzitter toetsingscommissie woningbouwimpuls
- Lid Raad van Commissarissen Water- en Energiebedrijf Bonaire N.V. (WEB N.V.)

**Mevrouw drs. C.A.M. van Eggermond**

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

- Lid van de ALCO en CRC van TCX Investment Management Company
- Lid van de Beleggingscommissie van Stichting Pensioenfonds SNS Reaal
- Bestuurslid en lid Vermogensbeheercommissie van Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
- Lid Raad van Toezicht van Stichting Pensioenfonds Notariaat
- Adviseur Hypoport N.V.
- Lid Raad van Toezicht Particuliere Hypotheekfonds van SAREF
- Adviseur AF Advisors

**De heer drs. J.A.J.G. van Baars** vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheke Data Netwerk)
- Lid Raad van Commissarissen Talis
- Lid Raad van Advies Fortrum
- Lid bestuur Vrijheidsmuseum

**Mevrouw drs. C.M.E. Muters** vervult de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Bestuur Stichting Perspectiefverklaring
- Lid Raad van Commissarissen Dimpact
- Gastdocent LEF (Leven en Financiën)
- Mentor start- en scale-ups UtrechtInc
- Coach NLgroeit
- Activator New Financial Forum
- Aanjager NL2025
- Lid SER Topvrouwen

# 7 BEGRIPPENLIJST

## **A, AA, Aa, AAA, Aaa rating**

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

## **Achtervangovereenkomst**

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

## **AMvB**

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

## **Auditcommissie**

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

## **BBP**

Bruto Binnenlands Product (BBP). Het BBP is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

## **Borgtochtprovisie**

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 0,7% (vanaf 2022: 0,6%) van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

## **Financiële vaste activa**

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

## **Garantievermogen**

Het garantievermogen is het vermogen dat NHG ter beschikking heeft om restschulden uit verlies-declaraties te voldoen.

## **Gegarandeerd vermogen**

Het gegarandeerd vermogen is het brutobedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat.

## **Hardheidsclausule**

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

## **HRM**

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

## **ICT**

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

## **ISAE 3402**

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

## **Kapitaalratio**

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

## **Liquiditeitsprognose**

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

**Materiële vaste activa**

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

**Ministerie van BZK**

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

**Ministerie van Financiën**

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

**NHG**

Nationale Hypotheek Garantie, veelal afgekort tot 'NHG', is de in het handelsverkeer gebruikelijke benaming van de rechtspersoon Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Daarnaast is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een dienst op hypotheek die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt. Met deze dienst staat NHG middels haar fonds borg voor de betaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de woningeigenaar zijn lasten niet meer kunnen voldoen.

**NVB**

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

**Remuneratiecommissie**

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

**Risicodragend gegarandeerd vermogen**

Het risicodragend gegarandeerd vermogen is het netto-bedrag aan hypothecaire leningen waarvoor NHG direct borg staat, rekening houdend met de verwachte netto verkoopopbrengst van het onderpand en het 10% eigen risico voor geldverstrekkers.

**RvB**

Raad van Bestuur, het orgaan dat conform artikel 6 lid 1 van de statuten van NHG de stichting bestuurt.

**RvC**

Raad van Commissarissen, het orgaan dat conform artikel 13 lid 1 van de statuten van NHG-toezicht houdt op en adviezen geeft aan de RvB.

**V&N**

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

**VEH**

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

**Viottende activa**

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

**Viottende passiva**

De som van op korte termijn (binnen een jaar) nog te betalen bedragen zoals verliesdeclaraties en de af te dragen borgtochtprovisie aan het Rijk.

**VNG**

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

**VROM**

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

**WEW**

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De in het handelsverkeer gebruikelijke benaming is NHG.

**WNT**

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

## COLOFON

NHG

WTC, Stadsplateau 13  
3521 AZ UTRECHT

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

### ONTWERP

Volta, Utrecht

### FOTOGRAFIE

Lex van Kerkwijk  
Dalessi fotografie

### EINDREDACTIE

Carla Muters  
Bjorn Jonkergouw  
Wim Hoogendoorn  
Irene Swiebel  
Marina Le-Tran

