



Jaarverslag 2018







BESTE LEZER

Met trots delen wij het NHG Jaarverslag 2018 met u.

We kijken terug op een jaar waarin het aanbod aan woningen verder afnam, terwijl de vraag bleef stijgen. Hierdoor hebben, met name in de tweede helft van 2018, de huizenprijzen een enorme stijging doorgemaakt. Hoe anders dan enkele jaren geleden, toen we midden in de crisis jaar in jaar uit dalende huizenprijzen zagen. In die jaren was de NHG-kostengrens relatief hoog en werden er veel hypotheeklen met NHG verstrekt, precies wat in de neergaande cyclus nodig was.

In deze oververhitte woningmarkt zien we omgekeerd dat NHG ook enigszins dempend werkt op de cyclus. Zo zagen we dat door de snellere huizenprijsstijging het aantal woningen onder de NHG-kostengrens daalde, waardoor het aantal woningen met een garantie afnam van ruim honderdduizend in 2017 naar een krappe negentigduizend in 2018. Dat is logisch, want de kostengrens reageert slechts vertraagd op ontwikkelingen in de huizenprijzen. Deze vertraging zorgt ervoor dat de NHG niet nodeloos olie op het vuur gooit in een oververhitte markt.

Tegelijkertijd zagen we ook dat de focus op doelgroepen en specifieke maatschappelijke doelen begint te werken. Zo konden meer mensen met een flexibel inkomen een hypotheek met NHG afsluiten en werden meer energiebesparingsmaatregelen gefinancierd. Het is deze ontwikkeling die we verder willen doorzetten. Enerzijds is er NHG die, met een stabiele borgtochtprovisie en een vertraagd reagerende kostengrens, er zal staan als ontwikkelingen tegen zouden vallen. En anderzijds is er de specifiek toegesneden NHG die toegang tot een betaalbare, verantwoorde financiering mogelijk maakt, juist voor groepen die dat zonder NHG niet zouden kunnen.

Ons streven is zoveel mogelijk mensen toegang te bieden tot verantwoorde financiering voor aanschaf, verbetering en behoud van een eigen woning. Dat hoeft niet te betekenen dat mensen altijd kiezen voor NHG, en omdat we geen commerciële doelstelling hebben vinden wij dat ook geen probleem. Als wij een nieuwe mogelijkheid bieden met NHG, zien we vaak dat deze mogelijkheid na verloop van tijd ook buiten het NHG bereik – dus voor niet-NHG hypotheeklen – wordt geboden. Dat juichen we toe, omdat zo bevestigd wordt dat we voor de hele markt en voor meer woningeigenaren een nuttige nieuwe mogelijkheid hebben neergezet. Daarmee realiseren we ook procesverbeteringen voor consumenten.

Juist voor consumenten waarvoor anders uitsluiting van de woningmarkt dreigt, kunnen wij oplossingen ontwikkelen. Zo introduceerden we in 2018 samen met geldverstrekkers de Inkomensverklaring Ondernemer. Hierdoor is het voor alle ondernemers die langer dan twaalf maanden actief zijn mogelijk geworden om een hypotheek met NHG af te sluiten. Voorheen moesten ondernemers ten minste drie jaar actief zijn. Ook verruimden we in 2018 de acceptatiecriteria voor senioren met een verhuishens. Hierdoor kunnen geldverstrekkers hypotheekaanvragen van consumenten die al AOW ontvangen of over maximaal tien jaar de AOW-leeftijd bereiken nu toetsen op basis van de werkelijke lasten, in plaats van de gangbare financieringsnormen. Dat zorgt voor doorstroming op de huizenmarkt en helpt ouderen met een woonwens om langer thuis te kunnen wonen in een (nieuwe) woning die aan hun eisen voldoet. Bovendien hebben we hard ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad door de toegang tot betaalbare en verantwoorde financiering, in de vorm van het energiebespaarbudget, bereikbaar te maken.

We verwachten ook in de komende jaren vernieuwingen op de markt te brengen om nog meer mensen toegang te bieden tot een steeds krappere wordende woningmarkt. In dit jaarverslag werpen wij – naast een terugblik – ook alvast een blik vooruit.

Wij wensen u veel leesplezier!
Arjen Gielen en Carla Muters
Raad van Bestuur NHG



INHOUDSOPGAVE

	VOORWOORD	3
1	HET BESTUURSVERSLAG	7
	1.1 Resultaten	7
	1.2 NHG klaar voor de toekomst	19
2	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
	2.1 Statutaire positie	31
	2.2 Corporate governance	31
	2.3 Samenstelling	31
	2.4 Auditcommissie	32
	2.5 Remuneratiecommissie	34
	2.6 Reguliere taken	35
	2.7 Evaluatie en jaarplan RvC	37
3	JAARREKENING	39
	3.1 Balans (na resultaatbestemming)	40
	3.2 Staat van baten en lasten	42
	3.3 Kasstroomoverzicht	43
	3.4 Algemene toelichtingen	44
	3.5 Waarderingsgrondslagen	44
	3.6 Risico's	48
	3.7 Toelichting op de balans	50
	3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	58
4	OVERIGE GEGEVENS	66
	4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	66
	4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66
5	OVER DE STICHTING	73
	5.1 Oprichting	73
	5.2 Juridisch Kader	73
	5.3 Achtervangfunctie	74
	5.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings	74
	5.5 Corporate Governance	74
	BIJLAGEN	75
	Nevenfuncties van de leden van de raad van commissarissen	75
	Begrippenlijst	76
	Colofon	77



1 HET BESTUURSVERSLAG

Dit bestuursverslag beschrijft de resultaten en ontwikkelingen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in het verslagjaar 2018. We starten met resultaten in het afgelopen jaar. Vervolgens zetten we uiteen welke stappen NHG in 2018 heeft gezet om haar ambities richting 2020 te realiseren. Ook schetsen we de ontwikkeling van de organisatie in 2018 en beschrijven we hoe ons risicobeheer deze zaken ondersteunt. Ten slotte kijken we kort vooruit.

1.1 RESULTATEN











In deze paragraaf belichten we financiële resultaten van NHG in 2018: 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 worden ook ontwikkelingen in de woningmarkt aangestipt.

1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

Daling aantal nieuw verstrekte garanties

In 2018 daalde het aantal nieuw verstrekte garanties met 5,4 procent naar 111.446 (2017: 117.779). Het aantal nieuw verstrekte garanties was lager dan ingeschat in de Liquiditeitsprognose 2018-2023. Deze prognose ging uit van 115.000 hypotheekgaranties in 2018. Door een aanpassing in de Voorwaarden & Normen is het nu ook mogelijk een lening over te sluiten als daardoor de individuele klantsituatie verbetert. Mede hierdoor verbeterden zo'n 6.500 huishoudens in 2018 hun persoonlijke situatie.

ONTWIKKELING AANTAL LENINGEN MET NHG

2009		95.815
2010		125.625
2011		133.321
2012		118.949
2013		101.834
2014		116.113
2015		135.370
2016		118.675
2017		117.779
2018		111.446

Het verschil tussen de prognose en het aantal verstrekte nieuwe garanties houdt verband met een sterker dan verwachte stijging van de huizenprijzen in de tweede helft van 2018 en de vaste NHG-kostengrens van € 265.000. Hierdoor kwamen minder woningen in aanmerking voor een lening met NHG.

De NHG-kostengrens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) werd in 2018 verhoogd van € 247.450 naar € 265.000. De NHG-kostengrens met investeringen in EBV steeg van € 259.700 naar € 280.900.

Lichte daling 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 2018 was dat aandeel 67% (2017: 68%). Het marktaandeel van woningen met NHG piekte in 2012 (87%) en is sindsdien geleidelijk gedaald. 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:

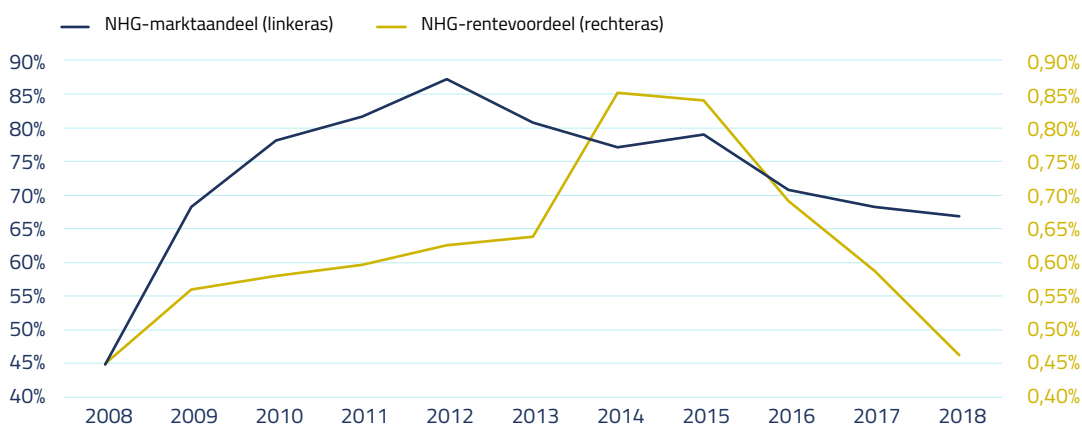
1. de hoogte van de borgtochtprovisie,
2. het hypotheekrentevoordeel en
3. de waarde van NHG als vangnet in de perceptie van de geldnemer, hypotheekadviseur en geldverstrekker.

De hoogte van de borgtochtprovisie bleef in 2018 ongewijzigd op 1 procent.

Het gemiddelde hypotheekrentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor een NHG-lening met de maximale *loan-to-value* (LTV: de hoogte van de lening in relatie tot de woningwaarde) nam af van 0,51 procentpunt eind 2017 naar 0,45 procentpunt eind 2018. Het rentevoordeel is hier gedefinieerd als ‘het gewogen gemiddelde verschil tussen de tienjaars annuïtaire rentetarieven met en zonder NHG voor de maximaal toegestane LTV zonder EBV-investering van geldverstrekkers’. Deze daling van het rentevoordeel wordt onder andere veroorzaakt door het afgenomen kredietrisico voor nieuwe hypotheekleningen vanwege de dalende maximale LTV (van 101% in 2017 tot 100% in 2018) en de stijgende huizenprijzen van de afgelopen jaren.

Ondanks de daling van het rentevoordeel daalde het NHG-marktaandeel echter relatief beperkt. Met NHG koopt de geldnemer de garantie om onder voorwaarden kwijtschelding van een eventuele restschuld te krijgen. Ook zet NHG zich in voor behoud van de woning door de geldnemer. Voor veel geldnemers betekent dit meerwaarde.

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL



Grootste deel garanties verstrekt voor woningaankoop

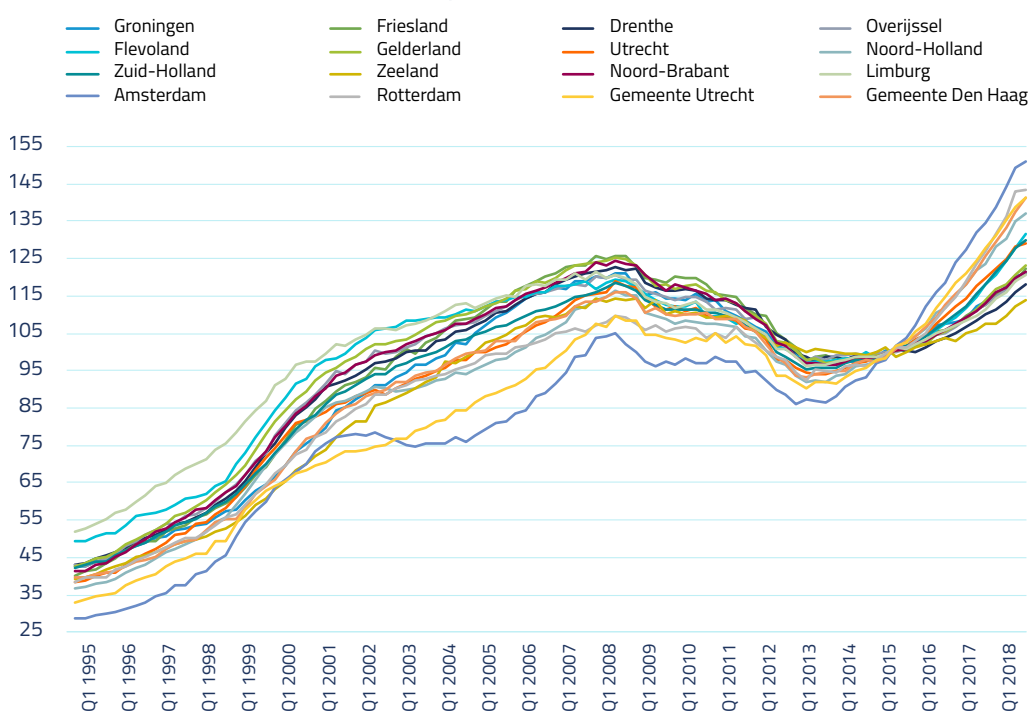
Net als in voorgaande jaren verstrekte NHG in 2018 verreweg het grootste deel van de garanties voor de aankoop van een woning. In totaal zijn in 2018 88.552 nieuwe hypotheekgaranties voor de aankoop van een woning geregistreerd (2017: 101.073). Daarnaast zijn 22.894 overige garanties geregistreerd (2017: 16.706), zoals garanties voor kwaliteitsverbetering, energiebesparende maatregelen en restschuldfinanciering.

Het totaal gegarandeerde bedrag van alle in 2018 verstrekte leningen met NHG is € 19,9 miljard (2017: € 20,4 miljard). Hiervan betreft € 18,1 miljard leningen voor de aankoop van een woning (2017: € 18,3 miljard). De gemiddelde lening met NHG voor de aankoop van woningen komt daarmee uit op € 181.158 (2017: € 180.711).

Regionale verschillen op het gebied van nieuwe garanties

In 2018 was er net als in 2017 sprake van een zeer sterke stijging van de woningprijzen in Nederland. Er waren grote regionale verschillen, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek.

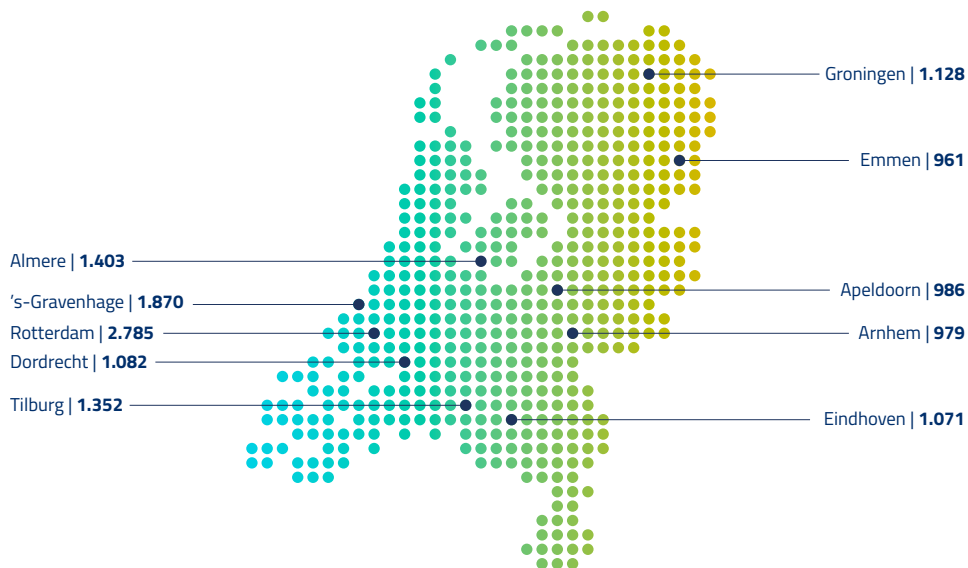
PRIJSINDEX BESTAANDE KOOPWONINGEN (2015=100)



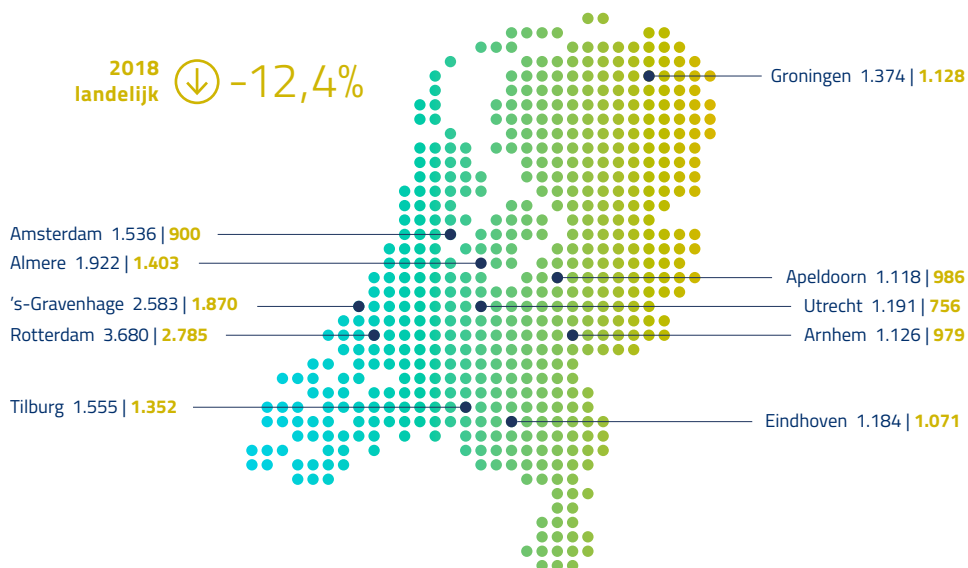
In de regio's waar huizenprijzen sterk zijn gestegen, zoals in de Randstad en in Flevoland, kwam vooral voor (jonge) koopstarters de toegang tot verantwoorde woningfinanciering in het gedrang. Dit komt omdat de NHG-kostengrens wordt vastgesteld op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom van transacties van bestaande woningen in Nederland. In de provincies Drenthe, Groningen, Limburg en Zeeland stegen de prijzen na 2015 juist relatief beperkt. Sinds de start van NHG in 1995 stegen de prijzen in Limburg met 132 procent, terwijl de toename in Amsterdam 425 procent bedroeg.

In 2018 was het aantal nieuwe garanties voor de aankoop van een bestaande woning met 12.521 ruim 12 procent lager dan in 2017. Deze afname deed zich net als in 2017 vooral voor in de gemeenten Amsterdam (-41%) en Utrecht (-37%), waarmee deze twee steden uit de top tien zijn verdwenen. Ook in Rotterdam (-24%), Den Haag (-28%) en Almere (-27%) is de afname groot. De eerste figuur toont de top 10 van 2018, de tweede figuur toont de top 10 van 2017 waarin Amsterdam en Utrecht op de vijfde en respectievelijk zevende plaats stonden. In 2018 staan ze niet meer in de top 10.

TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE IN 2018

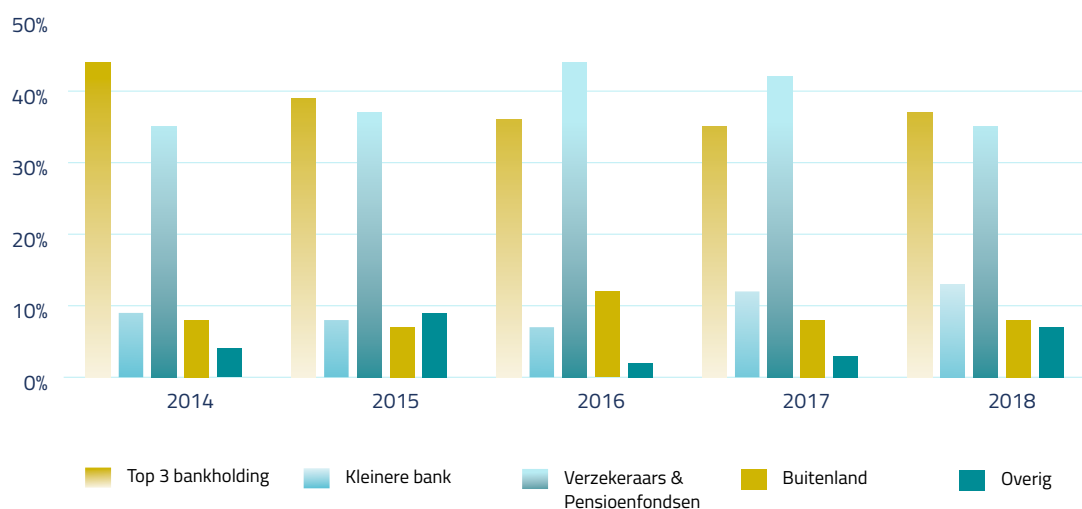
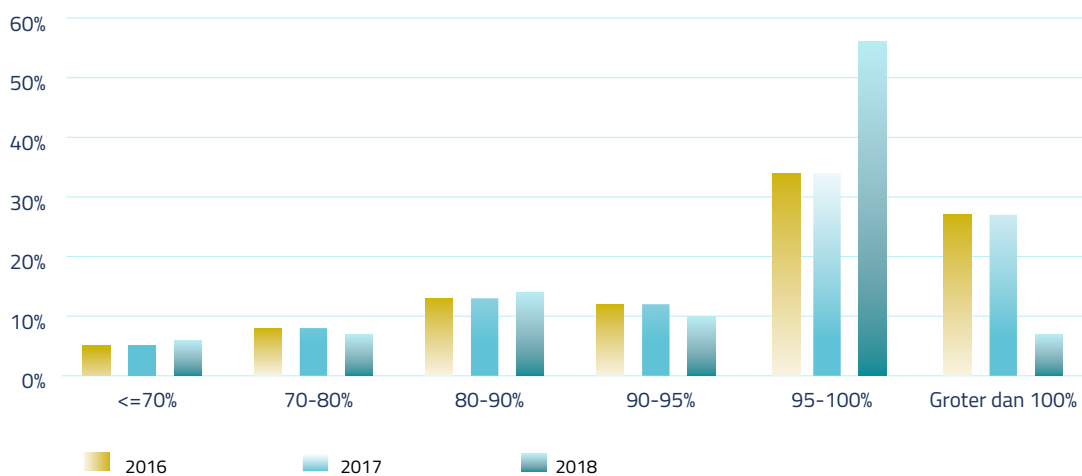


MUTATIE TEN OPZICHTE VAN 2017



Stabiel beeld verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

Ruim 75 procent van alle leningen met NHG wordt verstrekt door tien geldverstrekkers. De afgelopen jaren was een verschuiving te zien van grootbanken naar verzekeraars en pensioenfondsen. Dit is te verklaren door gewijzigde regelgeving voor de kapitaaleisen bij banken en verzekeraars. De trend lijkt zich enigszins te stabiliseren; de verdeling van nieuwe garanties naar verschillende typen geldverstrekkers komt grofweg overeen met die van vorig jaar. Ook is de rol van kleinere banken betrekkelijk robuust, en groter dan enkele jaren geleden. Er is nog steeds een stijging van het aandeel van de kleinere banken gaande, vooral toe te schrijven aan de scherpe rentetarieven die een aantal van deze geldverstrekkers biedt.

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR**LTV CATEGORIE BIJ MELDING***Klantbehoefte aan zekerheid blijkt uit LTV-verdeling in NHG-portefeuille*

In 2018 is de maximaal toegestane LTV bij de hypotheekverstrekking verder verlaagd van 101 procent naar 100 procent. We zien daardoor een sterke toename van hypotheek met een LTV van 95-100 procent.

In 2018 was de gemiddelde LTV voor hypotheek met NHG 93 procent (2017: 94%). In 88 procent van de garanties was sprake van een LTV van 80 procent of hoger. Het aandeel van hypotheek met een LTV vanaf 80 procent neemt de afgelopen jaren toe. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.

1.1.2 Beroep op het fonds*Forse daling van het aantal verliesdeclaraties en van het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag*

Het aantal verliesdeclaraties daalde in 2018 met meer dan de helft (53 procent) ten opzichte van 2017. NHG ontving in het verslagjaar in totaal 1.021 verliesdeclaraties (2017: 2.169). In vijftien gevallen

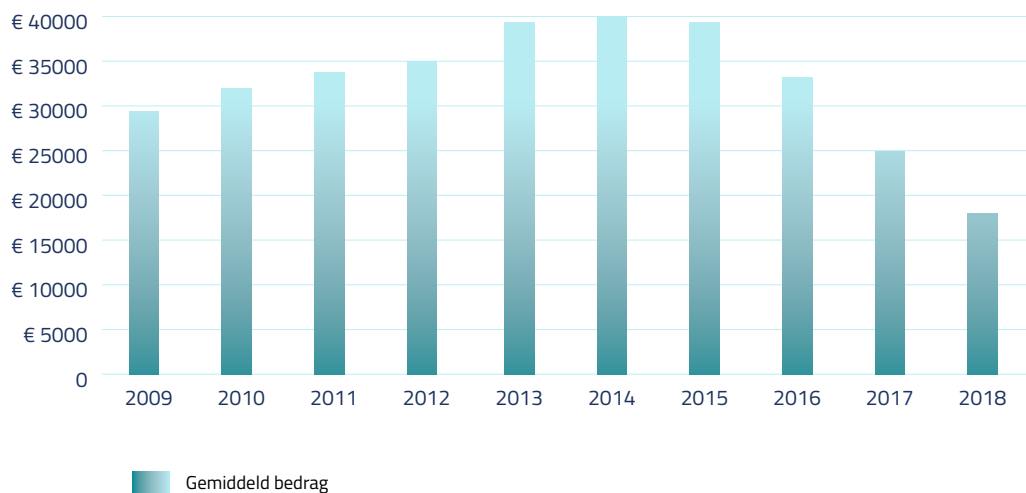
betroef dit zowel een verliesdeclaratie van de geldverstrekker als van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het kader van een starterslening (2017: 45). Per saldo hebben dus 1.006 huishoudens een beroep gedaan op NHG vanwege een onvermijdelijke verkoop van hun woning met verlies (2017: 2.124). Het totaalbedrag aan gehonoreerde verliesdeclaraties daalde daarmee van € 44,1 miljoen in 2017 naar € 14,4 miljoen in 2018.

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de jaarrekening over 2018 is een bedrag van € 14,4 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2017: € 44,1 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2018-2023 (€ 48,0 miljoen). Dit hangt vooral samen met de nog gunstigere ontwikkeling van de woningmarkt dan voorzien. Vanwege de gestegen huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in steeds meer gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties lager dan verwacht, maar ook het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag daalde verder. Het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag was in 2018 € 18.008 (in 2017: € 24.954). Dit wordt getoond in onderstaande figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR

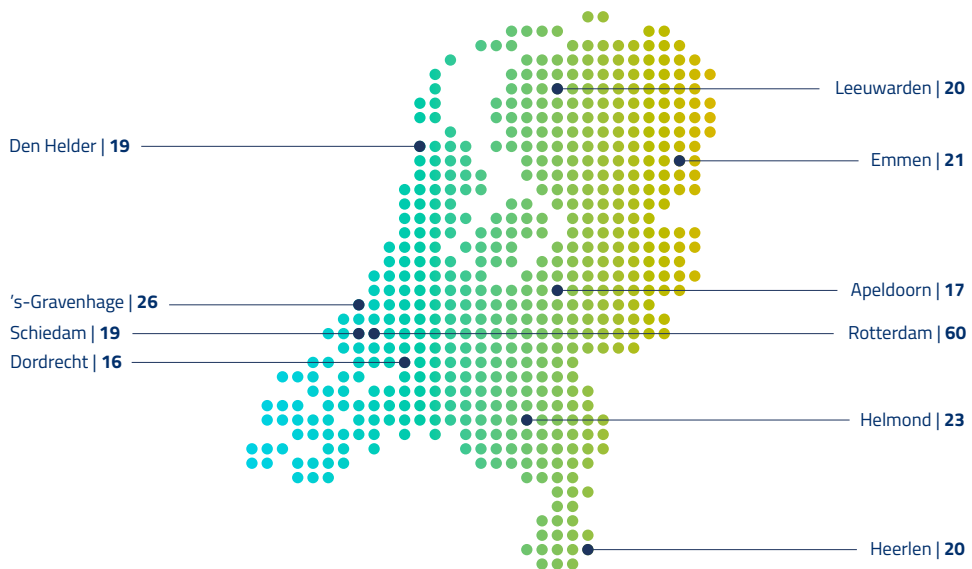


Van de 1.021 ontvangen verliesdeclaraties in 2018 honoreerde NHG er 928 (2017: 1.940) geheel of gedeeltelijk. Vooralsnog wees NHG 93 verliesdeclaraties af (2017: 229). Het grootste deel (53%) van de afwijzingen houdt verband met een onvolledig verliesdeclaratiedossier. Het is mogelijk dat NHG deze verliesdeclaraties in tweede instantie honoreert als de ontbrekende documenten alsnog worden aangeleverd.

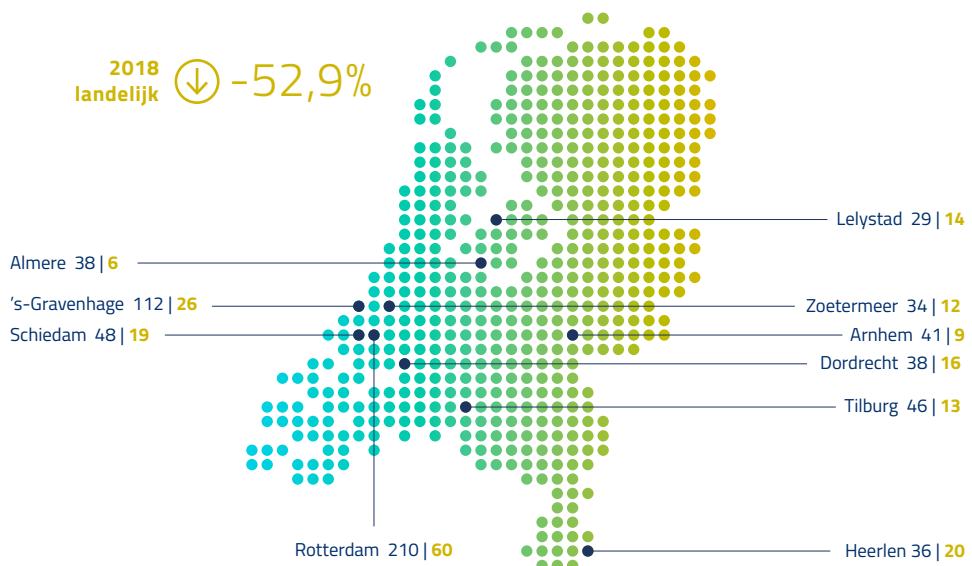
Top tien ontvangen verliesdeclaraties per gemeente

Vijf gemeenten die in 2017 in de top tien van verliesdeclaraties stonden, vinden we daar in 2018 niet terug: Zoetermeer, Lelystad, Almere, Arnhem en Tilburg. Dit hangt samen met de sterke stijging van de huizenprijzen in deze gemeenten. Nieuw in de top tien zijn Helmond, Emmen, Leeuwarden, Den Helder en Almelo.

VERLIESDECLARATIES PER GEMEENTE IN 2018



MUTATIE TEN OPZICHTE VAN 2017



Onverminderde aandacht voor woningbehoud

NHG ziet dat er in de huidige woningmarkt flink minder problematiek van restschulden en verkopen met verlies is. Toch blijft de aandacht hiervoor van belang. Nog steeds wordt zo veel mogelijk gestuurd op het voorkomen van betalingsachterstanden en het mogelijk maken van woningbehoud door vroegtijdige signalering van eventuele betalingsproblemen.

NHG onderneemt samen met de geldverstrekker tijdig actie om escalatie te voorkomen. Dit leidde tot een daling van het aantal gevallen waarbij een ingreep van NHG nodig was om onvermijdelijke woningverkoop te voorkomen van 16 in 2017 naar 3 in 2018. In deze gevallen bood NHG financiële ondersteuning door verlaging van de hypotheeksom. Deze zogeheten haircut zorgt ervoor dat de maandlasten weer bij het inkomen passen, waardoor de klant de woning kan behouden.

Andere instrumenten die ingezet worden in het kader van beheer, zijn de jobcoach en budgetcoach. Deze worden vaak door geldverstrekkers zelf ingezet. In 2018 maakten tien klanten via NHG gebruik van een jobcoach, in samenspraak met de geldverstrekker. Dit geeft de betrokkenen uitzicht op stabiele inkomsten en dus op meer mogelijkheden om de maandelijkse woonlasten te kunnen betalen. Zo kan de klant de woning vaak behouden. Een budgetcoach is in 2018 acht keer ingezet via NHG.

Hoge payout-ratio illustreert zekerheid die NHG geldverstrekkers biedt

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; 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. Bovendien hebben geldverstrekkers een hoge mate van zekerheid dat bij verlies wordt uitgekeerd. In 2018 was de netto payout-ratio 92 procent (2017: 94%).

Verbetering van het inzicht en declaratieproces leidde tot een wijziging van de definitie van payout-ratio per 1 januari 2019. In plaats van 'geborgd' wordt 'ingediend' gebruikt in relatie tot 'uitgekeerd'. Voor 2017 is de payout-ratio op basis van deze definitie 94 procent en voor 2018 92 procent. Doel van deze wijziging is vereenvoudiging, 'ingediend' betreft het perspectief van de geldverstrekker.

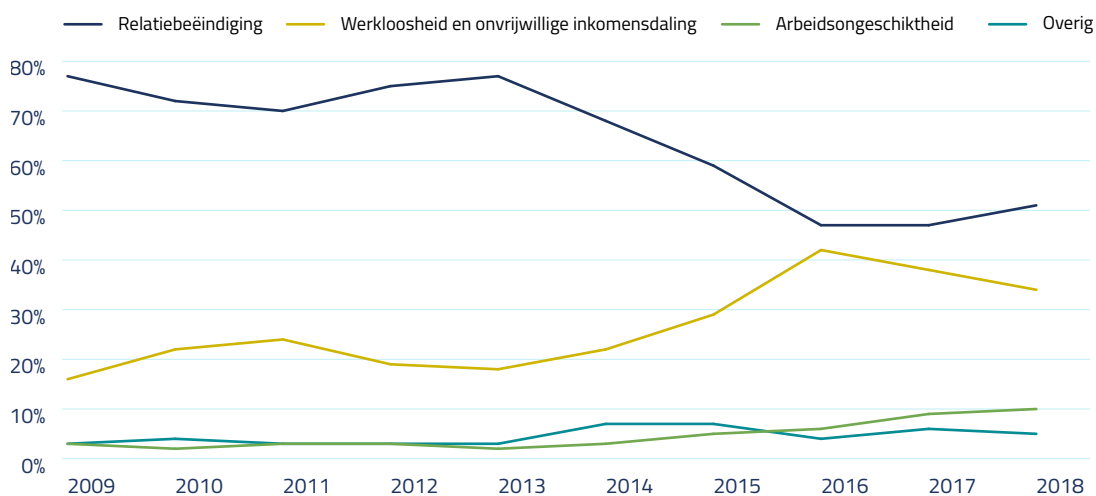
In 2018 zijn zeven bezwaarschriften van geldverstrekkers ontvangen in verband met afgewezen verliesdeclaraties. NHG wees hiervan vijf bezwaarschriften af en honoreerde twee bezwaarschriften.

Zekerheid voor klanten: vangnetfunctie in financieel moeilijke tijden

Tegenover de beoordeling van een verliesdeclaratie door de geldverstrekker staat de beoordeling of de klant in aanmerking komt voor kwijtschelding. NHG biedt een vangnetfunctie voor klanten 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 geldnemer de lening op grond van zijn inkomen en vermogen niet meer kan betalen vanwege relatiebeëindiging, niet-verwijtbare werkloosheid en/of inkomensdaling, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van een partner.

In 2018 heeft NHG 511 huishoudens kunnen helpen door het kwijtschelden van de vordering. Dit is 50 procent van de huishoudens waarvoor een verliesdeclaratie is ontvangen (2017: 58%). In 30% van de gevallen kon NHG helaas geen kwijtschelding geven omdat de klant niet volledig meewerkend was. In de overige 20% was de persoonlijke situatie veranderd ten gevolge van een andere situatie dan eerder genoemde life events.

ORZAKEN VERLIES PROCENTUEEL PER JAAR



Dit betreft alleen verliezen waarvan de vordering is kwijtschelden

Voorwaarden voor kwijtschelding

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

- De persoonlijke situatie van de klant is veranderd door 1 of meer van deze situaties:
 - Het samenwonen (ook bij huwelijk) is beëindigd vanwege het verbreken van de relatie (en de hypotheek is aan de klant en de voormalige partner verleend)
 - Niet-verwijtbaar werkloosheid
 - Arbeidsongeschiktheid
 - Overlijden van de partner
- Daarboven toont de klant zijn volledige medewerking aan door:
 - Er alles aan te doen om de restschuld zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent dat de klant zich moet inspannen om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken en de klant heeft 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 2018 heeft NHG 155 bezwaarschriften ontvangen in verband met afwijzing van kwijtschelding. Hiervan zijn 77 bezwaarschriften gegrond verklaard, meestal doordat incomplete dossiers na indiening van het bezwaarschrift alsnog zijn gecompliceerd. NHG verklaarde de overige 78 bezwaarschriften ongegrond.

Rechterlijke procedures over de kwijtscheldingsregeling

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) heeft in 2014 geoordeeld 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. Voor geschillen over beslissingen van NHG genomen vanaf 1 maart 2015 is de civiele rechter bevoegd.

In 2018 is NHG in twee lopende zaken door de civiele rechter in het gelijk gesteld. Twee civiele zaken, waarvan één in hoger beroep, zijn geschikt. Twee civiele procedures liepen nog bij afsluiting van het boekjaar. In 2018 is NHG in één lopend beroep door de bestuursrechter in het ongelijk gesteld. In 2018 zijn zes procedures ingesteld bij de civiele rechter. In één van deze zes procedures is vonnis gewezen in 2018: NHG is in het gelijk gesteld. Drie van de zes procedures zijn geschikt. Eén van de zes procedures is ingetrokken door de geldnemer. Eén van de zes procedures liep nog bij afsluiting van het boekjaar. In 2018 zijn twee beroepen ingesteld bij de bestuursrechter. Eén van deze beroepen is ingetrokken door de geldnemer. Het andere beroep liep nog bij afsluiting van het boekjaar.

Ontvangen klachten

In 2018 heeft NHG 15 klachten ontvangen (2017: 17). 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 2018 is de hardheidsclausule bij vier aanvragers toegepast (2017: 9). In de voorgaande jaren was het aantal beroepen op de hardheidsclausule significant hoger. Dit heeft er mee te maken dat de overgrote meerderheid van de verzoeken betrekking had op de herstructurering van leningdelen gekoppeld aan zogenoemde woekerpolissen. De daling van het aantal hardheidsclausules houdt verband met de afname van de problematiek rondom woekerpolissen.

Verkoopwijze bij aanspraken

Om de verliezen voor het fonds te beperken, stuurt NHG zo veel mogelijk op onderhandse verkoop. In 2018 was in 75 procent (2017: 79%) van de gedwongen verkopen sprake van onderhandse verkoop. In de resterende 25 procent van de gevallen ging het om een executoriale verkoop (2017: 21%). Het aantal executoriale verkopen kwam in 2018 uit op 243 (2017: 463).

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 2018 zijn vijf woningen op de veiling aangekocht (2017: 9). Daarnaast werden dertien op de veiling verworven woningen verkocht (2017: 18). Met deze verkopen heeft NHG – rekening houdend met bijkomende aankoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerkosten – een positief resultaat geboekt van € 267.976 (2017: € 203.182). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog zeven woningen in eigendom (2017: 15).

In verband met uitoefening van ons regresrecht is in 2018 in totaal € 7,6 miljoen ontvangen van verliesdeclaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2017: € 7,0 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen zijn de regresinkomsten 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 klant meeneemt in de afweging wat in redelijkheid teruggevorderd kan worden.

Overige stappen voor betere bediening klanten

Verder heeft NHG zich in 2018 ingezet voor een nog betere ondersteuning van ketenpartners, intensiever klantcontact en ondersteuning door ICT. In het eerste half jaar is een grote slag gemaakt door herinrichting van de afdelingen Backoffice, Beheer en Relatiebeheer (organisatie, werkwijze en bemensing). Met een herziening van onze inrichting verbeteren we de dienstverlening aan ketenpartners om samen onze klanten nog beter te bedienen.

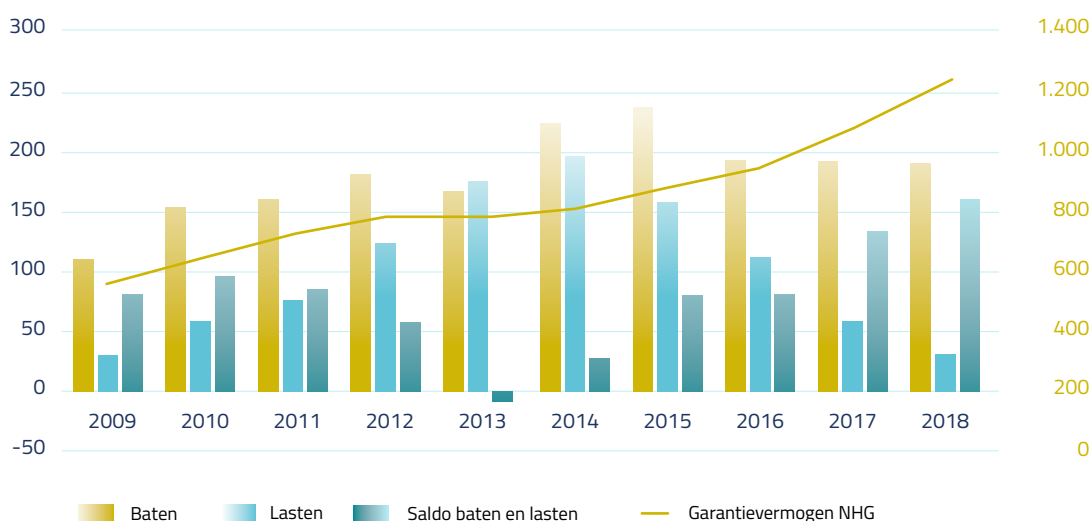
1.1.3 Ontwikkeling van het fonds*Toename garantievermogen: solide basis voor toekomst*

In 2018 nam het totale garantievermogen van NHG toe tot € 1,3 miljard (2017: € 1,1 miljard). Dit laat zich verklaren doordat de ontvangen borgtochtprovisie hoger was dan de uitgekeerde verliesbedragen. In 2018 bedroeg de ontvangen borgtochtprovisie € 166,7 miljoen (2017: € 173,5 miljoen). De uitgekeerde verliesbedragen bedroegen € 14,4 miljoen (2017: € 44,1 miljoen).

Dit resultaat is hoger dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2018-2023. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot circa € 1.248 miljoen. 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.

Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014 waarin € 180,1 miljoen werd uitgekeerd gedaald € 14,4 miljoen in 2018 waardoor het weer op het niveau is van voor de crisis. De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 208 miljoen en is naar € 167 miljoen gedaald in lijn met het NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

Zoals uit onderstaande grafiek blijkt is het garantievermogen alleen in het jaar 2013 gedaald (met € 8 miljoen) als gevolg van een negatief saldo van baten en lasten in dat jaar.

BATEN EN LASTEN TEN OPZICHTE VAN GARANTIEVERMOGEN NHG 2009-2018 (IN € MILJOEN)*Verbetering kapitaalratio*

De kapitaalratio steeg in 2018 naar 0,62% (2017: 0,56%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen NHG exclusief het garantievermogen in- en verkoop woningen (2018: € 1,3 miljard) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. De afgelopen jaren volgt de kapitaalratio met enige vertraging de ontwikkeling van het garantievermogen, zoals te zien is in onderstaande grafiek.

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATO

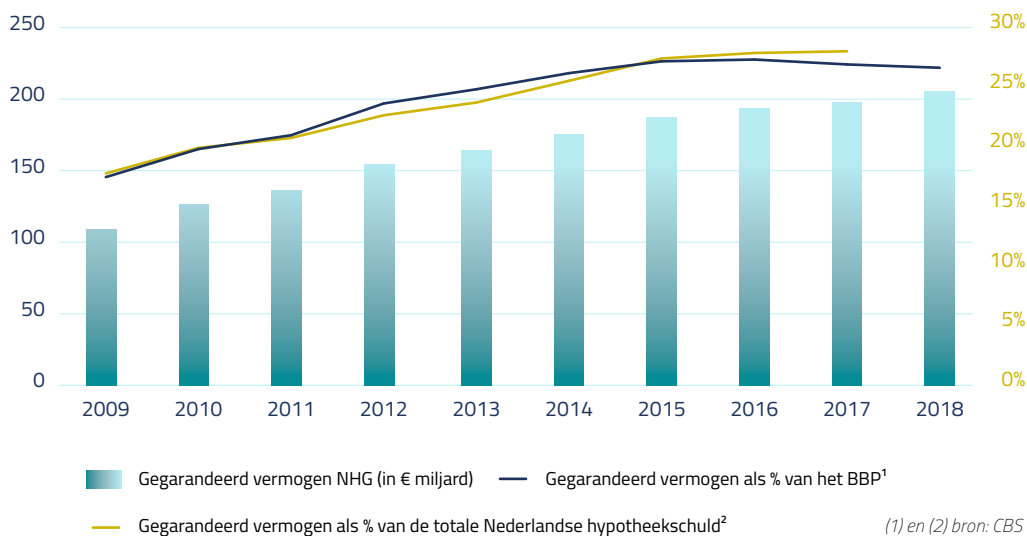
2009		€ 549 mln	0,50
2010		€ 643 mln	0,51
2011		€ 729 mln	0,54
2012		€ 786 mln	0,51
2013		€ 779 mln	0,48
2014		€ 808 mln	0,46
2015		€ 889 mln	0,47
2016		€ 970 mln	0,50
2017		€ 1.104 mln	0,56
2018		€ 1.265 mln	0,62

Toename gegarandeerd vermogen

In 2018 nam het totaal gegarandeerd vermogen van leningen met NHG toe tot € 205,5 miljard (2017: € 198,0 miljard). Dit is een toename van € 7,5 miljard ten opzichte van het vorige verslagjaar.

In onderstaande grafiek wordt het gegarandeerd vermogen NHG afgezet 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 (IN € MILJARD)



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 2018 bedroeg het risicodragend gegarandeerd vermogen € 5,8 miljard (2017: € 10,3 miljard). Deze daling komt door een stijging van de huizenprijzen.

Marktwaaarde beleggingsportefeuille

De marktwaaarde van de beleggingsportefeuille van NHG bedroeg eind 2018 € 1,2 miljard (2017: € 1,0 miljard). In 2018 realiseerde NHG een beleggingsresultaat van € 12,9 miljoen (2017: € 14,9 miljoen). Het beleggingsbeleid is overeenkomstig de statuten van NHG vastgelegd in een door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) goedgekeurd beleggingsstatuut. 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 op de geamortiseerde kostprijs. In 2018 bedroeg het rendement op basis van marktwaaarde 0,55 procent (2017: -0,29%). In het risicomodel van Ortec Finance voor vaststelling van de borgtochtprovisie en in de liquiditeitsprognose werd in 2018 een rendement op basis van een marktwaaarde van 0,37 procent verondersteld.

Securitisatie: letters of comfort

Met een letter of comfort verklaart NHG dat te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG. In 2018 heeft NHG twaalf letters of comfort verstrekt (2017: 15). Deze hadden betrekking op de securitisatie van 57.859 leningen met NHG (2017: 89.537). Hiermee was een bedrag gemoeid van € 10,8 miljard (2017: € 16,2 miljard).

1.2 NHG KLAAR VOOR DE TOEKOMST

De huizenprijzen namen de afgelopen jaren sterk toe. Hoewel betaalbare woningen nog steeds schaars zijn en het aanbod ver achterblijft bij de vraag, heeft de groei van huizenprijzen haar top ondertussen gehad. Deze veranderende markt betekent ook veranderende behoeftes van de consument.

Ambitie geformuleerd

Binnen die context heeft NHG eind 2017 een ambitie voor de komende jaren geformuleerd, met als vertrekpunt onze missie en kernwaarden. Het ultieme doel is een goed functionerende woningmarkt, waarin iedere Nederlander kan wonen en blijven wonen in het huis of appartement dat past bij zijn of haar situatie. Wij dragen hieraan bij door verantwoorde woningfinanciering voor meer mensen toegankelijk, betaalbaar en stabiel te maken. We werken aan deze missie vóór de consument, mét de markt en in de samenleving.

Vijf kernwaarden als leidraad

Deze ambitie vraagt een bijzondere combinatie van kennis en vaardigheden van onze mensen en van de inrichting en werkwijzen van onze organisatie. Voor 2018 hebben we voor de uitwerking hiervan vijf kernwaarden opgesteld die dienen als leidraad en 'checklist' voor alles wat wij doen:

- Wij stellen de **klant centraal**.
- Wij zijn **grensverleggend én prudent**.
- Wij staan **midden in samenleving en markt**.
- Wij zijn **compact en slagvaardig**.
- Wij zijn **impactvol**.

Invulling in de praktijk

Deze kernwaarden brengen met zich mee dat NHG zich wil profileren als professionele partner voor de gehele hypotheekketen. In 2018 gaven we aan deze ambitie verder invulling.

1.2.1 Veranderingen en verbeteringen voor klant en markt in 2018

Verduurzaming van de woningvoorraad

De verduurzaming van eigen woningen staat hoog op de agenda. Halverwege 2017 zijn wij actiever gaan communiceren over de mogelijkheid om tot 106 procent van de woningwaarde een lening aan te vragen om te investeren in energiebesparende voorzieningen (EBV). Daarnaast heeft NHG het

Energiebespaarbudget geïntroduceerd. Dit is bestemd voor huizenkopers die hun nieuwe huis willen verduurzamen, maar nog niet precies weten welke maatregelen ze hiervoor willen nemen. Klanten kunnen hiermee verduurzaming direct meefinancieren, maar pas later beslissen over de aanpak. Zo wordt de financiering hiervan veel gemakkelijker gemaakt voor de klant.

Door deze extra aandacht en extra mogelijkheden van financiering van investeringen in EBV steeg het aantal garanties met EBV in 2018 naar 6.379 (2017: 2.565). Extra maatregelen zijn echter nodig. Samen met overheid en marktpartijen blijft NHG zich actief inzetten voor haalbare en werkende maatregelen om zo de klimaatdoelstellingen te halen. Enkele van deze voorstellen zijn ook opgenomen in het klimaatakkoord van juli 2018, waarvoor NHG een aantal concrete maatregelen heeft aangedragen.

Verbeterde toegang woningmarkt: Inkomensverklaring Ondernemer

In 2018 introduceerde NHG de Inkomensverklaring Ondernemer. Hierdoor is het voor alle ondernemers die langer dan twaalf maanden actief zijn mogelijk geworden om een lening met NHG af te sluiten. Aan deze uitbreiding is de Inkomensverklaring ZZP voorafgegaan. Hiermee kwamen zzp'ers al na twaalf maanden in aanmerking voor een lening met NHG. Inmiddels hebben ruim 1.700 startende zzp'ers van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.

De uitbreiding naar de Inkomensverklaring Ondernemer maakt dit ook mogelijk voor ondernemers met andere bedrijfsvormen, zoals een VOF, CV, Maatschap, BV of NV. Het vaststellen van het inkomen is gebaseerd op de verdien capaciteit. Daarbij maakt het niet uit met welke contractvorm iemand zijn inkomen verdient. Na het vaststellen van het inkomen wordt het normale hypotheektraject gevolgd. Zo neemt NHG op verantwoorde wijze drempels weg voor ondernemers en hypotheekadviseurs.

Vereenvoudiging van het hypotheekproces: Inkomensbepaling Loondienst

NHG heeft in 2018 samen met geldverstrekkers ook intensief meegewerkt aan het tot stand komen van de Inkomensbepaling Loondienst; een compleet nieuwe methode voor het vaststellen van het inkomen van aanvragers met een inkomen uit een arbeidsovereenkomst. Gegevens uit het UWV verzekeringsbericht van de aanvrager vormen daarbij de gegevensbron.

Ten opzichte van de werkgeversverklaring kent de Inkomensbepaling Loondienst flinke voordelen. Het proces verloopt veel sneller, de uitvoering is makkelijker, de gegevensbron is zeer betrouwbaar en de volledige digitale ondersteuning minimaliseert fouten.

Verbeterde toegang woningmarkt: Senioren Verhuisregeling

NHG verruimde in 2018 ook de acceptatiecriteria voor senioren met een verhuiscens. Geldverstrekkers kunnen hypotheekaanvragen van consumenten die al AOW ontvangen of over maximaal tien jaar de AOW-leeftijd bereiken nu toetsen op basis van de werkelijke lasten, in plaats van de gangbare financieringsnormen. Al voordat de nieuwe toetsingswijze van kracht werd, gaven bijna tweehonderd senioren aan interesse te hebben.

Door deze nieuwe manier van toetsen en de garantiestelling van NHG wordt de leencapaciteit van deze groep op een verantwoorde manier verhoogd. Hierdoor kunnen zij alsnog naar een nieuwe woning doorstromen. NHG komt met dit initiatief, omdat veel consumenten binnen deze leeftijdscategorie moeite hebben om een nieuwe lening te verkrijgen. Door de nieuwe toetsingsmethodiek te introduceren, maakt NHG het voor geldverstrekkers makkelijker om maatwerk te leveren. Dit levert de volgende voordelen op:

- Ouderen kunnen op een verantwoorde manier meer lenen om hun verhuiscens te realiseren.
- Ouderen krijgen makkelijker toegang tot een levensloopbestendige woning.
- De doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
- Ouderen krijgen eerder zekerheid of hun verhuiscens realiseerbaar is.

Communicatie: geldverstrekkers

NHG ontvangt dagelijks veel (technische) vragen over haar Voorwaarden & Normen en acceptatiecriteria. Uit een enquête onder onze gebruikers van het Service Center bleek dat maar liefst 78% graag gebruik zouden willen maken van WhatsApp om het Service Center te kunnen bereiken. De eerste pilot van 3 weken was dusdanig succesvol dat wij hebben besloten deze service vast aan te nemen. Door een verbreding van de bereikbaarheid is NHG nog beter in staat om snel, accuraat en actief te reageren op vragen van geldverstrekkers en tussenpersonen.

Communicatie: markt en overheid

Door het organiseren en faciliteren van meer bijeenkomsten, zoals 'NHG in gesprek' en ketenpartnerbijeenkomsten, zijn we in staat om samen met marktpartijen en overheidsinstanties knelpunten te signaleren en afspraken te maken over het ontwikkelen van mogelijke oplossingen. In 2020 willen we dat de helft van de nieuwe leningen met NHG binnen segmenten vallen die samenhangen met knelpunten (dynamische arbeidsmarkt, vergrijzing, verduurzaming woningvoorraad, etc.). We zullen de komende jaren dan ook actief in gesprek blijven om gezamenlijk met markt en overheid deze knelpunten aan te pakken en op te lossen.

Bestuursverandering

De aansturing van NHG is vereenvoudigd, door de directie te verkleinen van 3 naar 2 leden. Per 6 november 2018 is er een tweehoofdig bestuur, waarin naast Arjen Gielen, nu ook Carla Muters is benoemd als bestuurder. Hiermee is een passende vorm van aansturing bereikt voor NHG: een organisatie tussen markt en overheid, waar verschillende kennis- en ervaringsterreinen goed vertegenwoordigd zijn en waar met collegiaal bestuur verantwoord worden wonen voor klanten mogelijk gemaakt wordt. Er is gekozen voor een gedeelde verantwoordelijkheid voor de dagelijkse bedrijfsvoering en strategie. Arjen Gielen is voorzitter, en de bestuurders vervangen elkaar als dat nodig is.

1.2.2 NHG-organisatie in 2018

NHG zet klanten en geldverstrekkers centraal en anticipeert op ontwikkelingen in de markt en in de maatschappij. Met nieuw beleid, nieuwe producten en andere werkwijzen. Altijd in samenwerking met onze ketenpartners en andere stakeholders. En, altijd met de klant als uitgangspunt.

Net als in andere jaren leverde NHG daaraan in 2018 een belangrijke bijdrage door heldere communicatie. Zo gaf ons Service Center antwoorden op de vragen van geldverstrekkers en klanten middels meer dan 23.000 telefonische contacten, bijna 12.000 chats en 1.700 mails.

Verder heeft NHG in 2018 ambitieuze doelen gesteld. Door intensieve samenwerking heeft NHG nieuwe beleidsontwikkelingen snel ingebed in de uitvoeringsorganisatie.

NHG vindt het bovendien belangrijk dat medewerkers doorgroeien en hierin zelf de regie pakken. We streven naar een lerende organisatie met aandacht voor ontwikkeling en initiatief van medewerkers. Om die reden is in 2018 nog meer geïnvesteerd in hun ontwikkeling. Door continue aandacht voor ontwikkeling en verbetering van de klantprincipes, blijft NHG werken aan excellente dienstverlening aan klanten, ketenpartners en collega's.

Sleutelrol voor alle NHG collega's in de vernieuwingen

NHG betreft de medewerkers bij de ingezette veranderingen. Juist in deze periode is medewerkers-tevredenheid voor onze organisatie van groot belang. NHG moet een leuke, inspirerende en leerzame plek zijn om te werken. Uit het jaarlijkse medewerkersbelevingsonderzoek blijkt dat medewerkers graag bij NHG werken. De overall tevredenheid van medewerkers is 7,6 op een schaal van tien (2015: 7,0, 2016: 7,3, 2017: 7,4). Met het oog op de veranderingen die de organisatie doormaakt, zijn wij zeer tevreden met dit resultaat. Onze vernieuwingsambities vragen om een passende en adaptieve

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

De personele organisatie bestond op 31 december 2018 uit 66 fte (71 medewerkers). Ultimo 2017: 68 fte (73 medewerkers). NHG werkt met vaste medewerkers en een flexibele schil van tijdelijke arbeidskrachten. In 2018 traden 21 nieuwe medewerkers in dienst (2017: 11) en 23 medewerkers verlieten de organisatie (2017: 6). Dit betrof het afgelopen jaar meer medewerkers dan gebruikelijk in verband met de personele gevolgen van afgenomen aantallen verliesdeclaraties en van de ICT-vernieuwing. Het merendeel van de medewerkers die geraakt zijn door de organisatiewijziging, vonden in 2018 een nieuwe uitdaging buiten NHG of werken op een andere manier aan hun duurzame inzetbaarheid, gericht op een toekomst buiten NHG. We hebben dit gefaciliteerd via een passend Sociaal Kader, tot stand gekomen in constructieve dialoog met de ondernemingsraad. De gemiddelde leeftijd was 45 jaar (2017: 44,5); het gemiddeld aantal dienstjaren 5,7 (2017: 6,2). Het ziekteverzuim is vrijwel ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar, 4,6 procent (2017: 4,9%). Het verzuim komt vooral door het niet-beïnvloedbare, lang verzuim (> 43 dagen) van enkele medewerkers. Aangezien NHG een relatief kleine organisatie is, telt dit zwaar door in het algehele ziekteverzuim. Gecorrigeerd voor langdurig verzuim was het verzuim 1,9 procent (2017: 2,0%). In 2018 waren de opleidingskosten voor medewerkers € 209.293 (2017: € 262.086). Dit is 5,1 procent van de totale loonsom (2017: 6,5%).

Fantastische werkomgeving als randvoorwaarde

Een randvoorwaarde om de strategische ambities van NHG voor 2020 te realiseren, is een fantastische werkomgeving voor alle mensen die bij ons en met ons werken. Om dit te bereiken, werkten we in 2018 actief samen aan de volgende doelen.

Het verankeren van onze cultuur en werkwijze

Onze cultuur en werkwijze verankeren wij door aanpakken te ontwikkelen die onze kernwaarden en klantgerichtheid, samenwerking en eigenaarschap versterken. We werken in korte cycli (Agile/Scrum) en doorbreken oude patronen - ook door hieraan dagelijks aandacht te besteden en het geven van feedback.

Het stimuleren van professionele ontwikkeling

Onze mensen maken het verschil! Daarbij is het niet alleen van belang de juiste mensen te werven en behouden. Het gaat er ook om dat we iedereen ondersteunen bij de professionele ontwikkeling, empoweren door meer ruimte te geven voor verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid en ervoor zorgen dat wij op elke functie de beste mensen hebben. Wij helpen onze mensen zich de benodigde vaardigheden eigen maken voor hun werk en verdere carrière.

Het creëren van een fantastische werkplek (huisvesting)

Een geweldige organisatie vraagt om een dito werkplek: een plaats die samenwerking stimuleert, onderlinge communicatie bevordert en dient als een inspirerende ontmoetingsplaats voor medewerkers, ketenpartners en/of geldnemers. Wij hebben medewerkers laten meedenken over de inrichting van de nieuwe huisvesting en zijn op 17 december 2018 gestart op onze nieuwe werklocatie in het WTC in Utrecht.

Het verbeteren van werving & selectie en retentie

Het wordt voor NHG steeds belangrijker om medewerkers aan te trekken en te behouden. We gaven in 2018 veel aandacht aan de verbetering van onze werving & selectie en met resultaat. Daarnaast zijn we ook gaan investeren in arbeidsmarktcommunicatie en een positief en sterk werkgeversimago. Dit krijgt in 2019 een vervolg. Ook goed werkgeverschap is cruciaal. We hebben goede zorg en aandacht voor medewerkers.

Constructieve bijdrage van de ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) vervulde in 2018 een belangrijke rol in de verhuizing van de werklocatie van Zoetermeer naar Utrecht. Onder andere door advies over een passende mobiliteitsregeling. De verhuizing was een impactvol besluit voor een deel van de medewerkers, maar wel met de overtuiging dat deze overgang voor de toekomst van NHG de best mogelijke uitkomst is. Daarnaast adviseerde de OR positief over de herinrichting van de Raad van Bestuur van NHG per 6 november 2018 en de consequenties van de Wet privacy en persoonsgegevens. De Raad van Bestuur dankt de ondernemingsraad voor de constructieve bijdrage aan de besluitvorming over het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

Nog altijd een compacte organisatie

We willen dat NHG de compacte organisatie blijft die het al jaren is. Circa zeventig medewerkers zorgen voor vlekkeloze uitvoering van de NHG en een excellente dienstverlening. In 2018 bedroeg het saldo uit exploitatie € 15,3 miljoen (2017: € 13,5 miljoen). Dit betekende een overschrijding van de begroting (€ 14,5 miljoen), die echter volledig is toe te schrijven aan niet-gebudgetteerde kosten in verband met de afwaardering van de kantoorpanden in Zoetermeer.

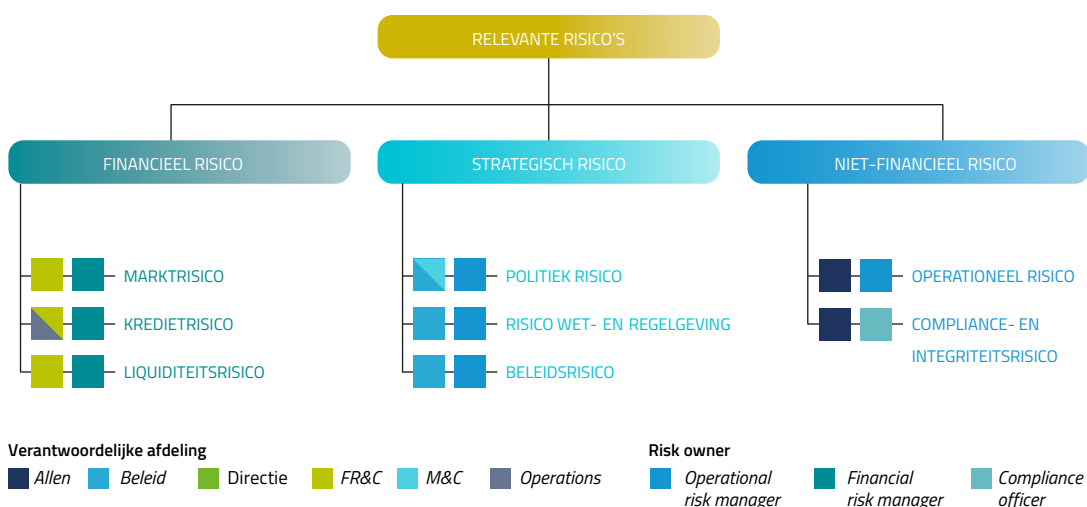
1.2.3 Risicobeheer

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

Risicobereidheid

NHG heeft een risicoraamwerk en een governance rondom het risicobeheer ingeregeld. Het raamwerk is onderverdeeld in de volgende risicocategorieën: financieel risico, strategisch risico en niet-financieel risico.

RISICORAAMWERK



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

Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eigenaren – risk owners – toegewezen, die verantwoordelijk zijn voor het beheersen van de betreffende risico's. Er is een risicobeheercyclus ingericht waarmee op structurele wijze risico's in kaart worden gebracht en beheersmaatregelen en acties worden benoemd. De risico's worden besproken in het Risk Committee waaraan de Raad van Bestuur, de manager FR&C, de Operational Risk Manager, de Financial Risk Manager, de Compliance Officer en de Security Officer deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicobeheer regelmatig op de Bestuurs- en management-agenda staat.

In 2018 is het risicoraamwerk verder uitgewerkt, waarbij de risicohouding ten aanzien van de geïntariseerde risico's meer in detail wordt beschreven. Tevens zijn we gestart met het classificeren van de operationele risico's volgens een kans maal impact matrix. Daarmee verwachten we nog beter sturing te kunnen geven aan de risico's van NHG. Daarnaast is het in 2016 met het Rijk vastgestelde solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid geëvalueerd. Op basis hiervan zijn de Solvabiliteitsnormen aangescherpt. Bij een zekerheidsniveau is de ondergrens verhoogd van 30% naar 100% en is de bovengrens verhoogd van 100% naar 160%.

De uitgangspunten voor de risicobereidheid zijn:

- Het garantievermogen is toereikend: NHG is solvabel en heeft voldoende garantievermogen om verliezen met een hoge mate van zekerheid te kunnen dragen. Hiervoor is een gestage instroom van borgtochtprovisie van belang.
- De liquiditeitspositie is toereikend: de liquiditeitspositie van de stichting is nu en in de toekomst voldoende om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hiertoe belegt NHG alleen in obligaties met een laag risicoprofiel (minimaal A3/A-). Bij eventuele liquiditeitsproblemen kan NHG een beroep doen op de achtervangovereenkomst met de overheid, maar het risico daarop wordt geminimaliseerd.
- De risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's is gering: 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 het spreiden van de portefeuille, het beperken van het renterisico en het aanhouden van limieten voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert de stichting operationele risico's die voortvloeien uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- Compliance met wetten en regels: de stichting voldoet aan geldende wet- en regelgeving, minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomst met de rijksoverheid en gemeenten.

Verwachte impact op garantievermogen van voornaamste risico's

Een belangrijke indicator om op te sturen is het risico op een negatief garantievermogen. In 2018 schatte Ortec Finance op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen wordt aangesproken op nihil in 2023. Zie hiervoor verder paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

Geen aanspraak verwacht op achtervang

In de Liquiditeitsprognose 2018-2023 staat dat in genoemde periode naar verwachting geen beroep zal worden gedaan op de achtervangovereenkomst. Het fondsvermogen van de stichting neemt de komende jaren naar verwachting geleidelijk toe tot circa € 2,0 miljard ultimo 2023.

Het fondsvermogen is bedoeld voor het onder ongunstige conjuncturele omstandigheden opvangen van toenemende verliezen. In die zin toont NHG net als voorgaande jaren zijn meerwaarde voor de meer dan 100.000 huishoudens die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten voor de aankoop of verbetering van hun woning, voor ruim 500 huishoudens waarvan de restschuld is

kwijtgescholden, voor ruim 20 huishoudens waarvoor in samenwerking met geldverstrekkers woningbehoud is gerealiseerd en voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt. Hiermee blijft NHG ook in economisch gunstige tijden maatschappelijk relevante oplossingen bieden die bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

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

Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

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

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

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van externe bronnen, zoals het Centraal Planbureau (CPB), en worden ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. Zie voor de macrocijfers die Ortec Finance heeft gebruikt voor het actuariael onderzoek van juni 2018 paragraaf 3.6.3 van de jaarrekening.

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

De borgtochtprovisie

In 2018 is de borgtochtprovisie voor de consument stabiel gehouden op 1,00%. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,15% voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG 0,85%. Met de gelijkblijvende borgtochtprovisie leverde de stichting een bijdrage aan de stabiliteit op de woningmarkt en het toegankelijk houden van het belangrijke garantieproduct NHG.

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

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

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, mede in het licht van toegenomen eisen aan de governance verder geprofessionaliseerd en wordt uitbesteed aan gespecialiseerde vermogensbeheerders. Het beleggingsbeleid sluit aan op het beleggingsstatuut.

Tot 1 juni 2018 had NHG een adviesrelatie met ABN AMRO Bank, ING Bank en Rabobank waarbij werd belegd na voorafgaande goedkeuring door de stichting. De beleggingsportefeuille was gelijk verdeeld over deze banken. In de afspraken met de banken was vastgelegd dat NHG voor minimaal 50% belegde in staatsobligaties met een rating van Aaa of AAA en voor het overige in vastrentende waarden van instellingen met een rating van minimaal Aa3 of AA- (vastgesteld door Moody's, respectievelijk Standard & Poor's) binnen de eurozone.

NHG besloot om vanaf 1 juni 2018 de minimale rating van obligaties waarin wordt belegd te verlagen naar A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch). Daarnaast is ook besloten dat NHG voor minimaal 50% belegd in staats- of staatsgegarandeerde obligaties. Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de 3 ratings of de laagste van 2 ratings als maatstaf.

Een extra rating segment maakt de beoordeling van de kredietkwaliteit nog belangrijker, omdat de kans op een downgrade van een obligatie met een A rating groter is. Het aantal obligaties in portefeuille wordt daarnaast groter en de portefeuille constructie complexer.

Ook heeft NHG vanaf 1 juni 2018 het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij KAS Bank is aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt dan volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken kaders (beleggingsrichtlijnen) dienen te opereren. NHG blijft eindverantwoordelijk en heeft een Beleggingscommissie ingericht die de prestaties en het uitvoeren van het beleggingsbeleid en beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian evalueert. Daarnaast formuleert deze commissie een visie op de toekomst, wat eventueel zou kunnen leiden tot een aanpassing van het beleggingsbeleid en beleggingsrichtlijnen.

Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2018 de paragrafen 3.6 en 3.7 van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop van een woning richt het beleid van NHG zich op het waar mogelijk beperken van het verlies. Speerpunten daarbij zijn het voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling en het bij onderhandse verkoop realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Dit beleid maakt deel uit van het risicobeheer van 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 wordt intensief samengewerkt 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 dit verband zijn de controles bij dreigende of gerealiseerde verliezen door relatiebeëindiging gecontinueerd.

In control statement

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

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

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

De beheersmaatregelen van de stichting zijn gericht op het waarborgen van de richtlijnen van de Raad van Bestuur 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. Tevens wordt de actualiteit bewaakt.

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

In Control Statement

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

De RvB heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2018 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance Risk & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De RvB 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, 25 april 2019

A.M. Gielen, voorzitter Raad van Bestuur

1.2.4 25 jaar NHG

2019 is een jubileumjaar voor NHG. 25 jaar geleden werd de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen opgericht (november 1993) en in 1994 troffen we de voorbereidingen voor de introductie van de Nationale Hypotheekgarantie per 1 januari 1995.

25 jaar verantwoorde woningfinanciering

In de 25 jaar van haar bestaan hebben 2,25 miljoen woningeigenaren een lening met NHG afgesloten, waarvan 1,9 miljoen voor de aankoop van een woning. In deze periode betaalde NHG bijna € 1 miljard uit en introduceerden we nieuwe financieringsmogelijkheden voor zzp'ers, flexwerkers en senioren.

Bij de oprichting is de bevordering van het eigenwoningbezit een belangrijke opdracht. Dankzij NHG kunnen mensen tegen gunstige voorwaarden veilig en verantwoord lenen voor de aankoop van een eigen woning. NHG koppelde destijds het maximale hypotheekbedrag aan de waarde van de woning én het inkomen van de aanvrager. Onverantwoord veel lenen kon dus niet met een NHG-hypotheek. Sinds 2007 werd de inkomenstoets van NHG standaard voor alle hypotheekleningen. Tijdens de kredietcrisis kwamen veel huishoudens onder water te staan. Wie de lening niet meer kon betalen en het huis moest verkopen, bleef vaak met een restschuld zitten. Banken kwamen in grote problemen omdat geleend geld niet werd terugbetaald en hun kapitaalbuffer onvoldoende was. NHG keerde tussen 2010 en 2018 dan ook ruim 25.000 verliesdeclaraties uit ter waarde van bijna € 900 miljoen.

Maatwerk en digitalisering

Na de crisis werd het tijd voor vernieuwing. De markt krabbelde op, de overheid stelde nieuwe eisen rond wonen en financiering en de wensen van woonconsumenten veranderden. NHG zette en zet zich in om verantwoord en betaalbaar wonen ook mogelijk te maken voor specifieke groepen, zoals ondernemers, flexwerkers en/of senioren. Daarnaast is digitalisering een steeds belangrijker aspect. Niet alleen digitalisering van de communicatie, zoals door de introductie van onze WhatsApp Servicedesk. Ook gaat het om digitalisering van het hypotheektraject en andere financiële zaken zoals inkomen, pensioen en verzekeringen, waarbij we samen met banken en geldverstrekkers optrekken. Bovendien zetten we ons vanuit NHG in om samen met diverse instanties en de wetenschap een veilig domein overstijgende online omgeving dichterbij te brengen. Deze stip aan de horizon is voor ons het strategisch perspectief voor vragen rondom digitalisering van verantwoorde woningfinanciering.

1.2.5 Blik vooruit - Waarde blijven toevoegen voor klant en markt

De beweging die we de afgelopen jaren inzetten, zetten we ook in 2019 door. Samen met markt en overheid blijven wij continu op zoek naar de antwoorden op uitdagingen. Daarmee zorgen we ervoor dat zo veel mogelijk mensen toegang behouden tot verantwoorde woningfinanciering. We realiseren procesverbeteringen voor klanten en helpen hen duurzaam en betaalbaar te (blijven) wonen.

We willen in 2019 de in 2015 ingezette ontwikkeling naar een meer proactieve (gericht op samenwerking met de markt), klantgerichte cultuur samen met een extra impuls verder brengen. Daarmee worden we slagvaardiger om de resultaatsdoelstellingen van dienstverlening te bereiken om klanten en markt beter te helpen en onze bijdrage expliciet te maken. In de sterk veranderde omgeving van de NHG is dat van groot belang. De beweging die we de afgelopen jaren inzetten, zetten we ook in 2019 door. Samen met markt en overheid blijven wij continu op zoek naar de antwoorden op uitdagingen. Daarmee zorgen we ervoor dat zo veel mogelijk mensen toegang behouden tot verantwoorde woningfinanciering. We realiseren procesverbeteringen voor klanten en helpen hen duurzaam en betaalbaar te (blijven) wonen.

We willen dat onze toegevoegde waarde werkbaar en meetbaar is. Dit vergt focus en voortgezette samenwerking binnen NHG en met onze partners in de markt en bij overheid en toezicht. We willen onze leerervaringen en de gedane investeringen in deze nieuwe fase gaan gebruiken als onze springplank. Samen met onze ketenpartners richten wij ons in 2019 op de volgende vijf speerpunten.

Beleidsontwikkeling

We werken vanuit beleidsontwikkeling proactief extern samen in onderzoek en analyses. We zoeken onze ketenpartners op met NHG in Gesprek en andere activiteiten. Daarbij kiezen we voor dialoog en discussie.

Productontwikkeling

Wij schalen op en ontwikkelen door in co-creatie met de markt, open en steeds meer *fact based*. We zoeken samenwerking met onze ketenpartners bewust en goed georganiseerd op; we werken op onze nieuwe locatie in co-creatiesessies. We leggen onze focus waar we de meeste waarde kunnen toevoegen. We richten ons in het bijzonder op senioren, mensen met een flexibel inkomen en op verduurzaming van de woning.

Dienstverlening


Wij willen met de markt klanten beter helpen en het klantproces verbeteren in de gehele NHG klantreis, bijvoorbeeld op het gebied van klant- en ketenpartnercontact, van actief beheer en samen verbeteren met ketenpartners. Op basis van data gaan we met ketenpartners samen verbeteren en pilots doen voor Actief Beheer, om onze (bestaande) klanten beter te helpen met het duurzaam en betaalbaar blijven wonen.

Datavaardige organisatie

De nadruk zal in 2019 vooral liggen op koppelingen en verbanden leggen. Ook willen we de stap naar verdere ICT-vernieuwing onderzoeken. Met die vernieuwing vereenvoudigen we de automatisering, verbeteren we het proces voor klanten, verbeteren we ook data (behoefte en -kwaliteit) en focussen we zelf op waar we waarde kunnen toevoegen.

Geweldige organisatie om bij en mee te werken

We werken in 2019 steeds meer multidisciplinair en agile. In teams die van samenstelling kunnen wijzigen naargelang het doel dat we willen bereiken.

We benutten onze nieuwe werkplek, het WTC Utrecht: goed ondersteund met moderne middelen. Een plek waar nieuwe medewerkers willen komen werken én waar we met ketenpartners met impact en plezier samen werken aan meerwaarde voor klant en markt. 



2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 STATUTAIRE POSITIE

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

De Raad van Commissarissen benoemt de RvB en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Op 6 november 2018 is de eenhoofdige directie omgevormd tot een tweehoofdige Raad van Bestuur (hierna: RvB). De heer drs. A.M. Gielen, die sinds 1 mei 2014 de functie van algemeen directeur bekleedde, vormt sindsdien samen met mevrouw drs. C.M.E. Muters de RvB. De heer Gielen is de voorzitter van de RvB.

2.2 CORPORATE GOVERNANCE

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

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

2.3 SAMENSTELLING

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was in 2018 als volgt:

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

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar. De heer Van der Heijden heeft op 1 januari 2019 afscheid genomen van de RvC.

Het rooster van mogelijke herbenoeming of aftreden is daarmee als volgt:

Raad van Commissarissen	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)				
		2019	2020	2021	2022	2023
J.W. Remkes	14 februari 2013			A		
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007	A				
dr. P.J.G. Tang	15 mei 2011	A				
drs. J.A. de Die	1 juli 2014				A	
dr. T.R.P.J. Kroes	1 oktober 2015			H (1 feb*)		
R. Bavelaar	1 januari 2016		H			
drs. C.A.M. van Eggermond	7 maart 2019					H

* De heer Kroes is conform statuten per 1 oktober 2015 benoemd voor de resterende periode van zijn voorganger. Zijn herbenoeming heeft daarom niet plaatsgevonden na 4 jaar, maar per 1 februari 2017, zijnde de einddatum van de resterende periode.

Evenwichtige verdeling van zetels in de Raad van Commissarissen

In 2018 bestond de Raad van Commissarissen uitsluitend uit mannelijke leden. Er was daarmee geen sprake van een evenwichtige verdeling van de zetels tussen mannen en vrouwen.

Het onderwerp is door de Raad van Commissarissen actief opgepakt. Dit hield in dat benoemende partijen voorafgaande aan het aftreden van hun commissaris, gewezen worden op de huidige onevenwichtige verdeling. Hierover is met de Nederlandse Vereniging van Banken en met het ministerie van Financiën gesproken. Dit heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Van Eggermond namens de NVB als opvolger van de heer Van der Heijden. Het ministerie van Financiën heeft aangegeven bij de opvolging van de heer Tang hiermee rekening te houden.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen een vrouw benoemd in de Raad van Bestuur.

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). De beloning is opgenomen in paragraaf 3.8.10 in de toelichting bij de jaarrekening.

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

De heer Holla, manager van de Bestuursstaf en bestuurssecretaris binnen de stichting, is secretaris van de Raad van Commissarissen.

2.4 AUDITCOMMISSIE

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie gevormd, die verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de Raad van Commissarissen in het kader van het toezicht op de RvB. De Auditcommissie richt zich in ieder geval op het interne risicobeheersings- en



controlesysteem, de financiële informatievoorziening en ICT. De taken en werkwijze van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie.

De Auditcommissie bestaat in 2018 uit de heer Van der Heijden (voorzitter), de heer Kroes (lid) en de heer De Die (lid). Voor de overige Commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. De heer Bavelaar heeft in 2018 alle vergaderingen van de Auditcommissie bijgewoond. Mevrouw Van Eggermond heeft begin 2019 zitting genomen in de Auditcommissie na het vertrek van de heer Van der Heijden. De heer Kroes is bij vertrek van de heer Van der Heijden door de RVC benoemd tot voorzitter van de Auditcommissie.

De heer De Bruijn, interim manager Finance Risk & Control binnen NHG, is secretaris van de Auditcommissie, sinds het vertrek van de heer Swanink, de voormalige manager Finance Risk & Control.

In 2018 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen. In 2018 heeft de Auditcommissie de bespreking in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake:

- de jaarstukken
in aanwezigheid van de accountant
- de ISAE 3402 controle
in aanwezigheid van de accountant
- de managementletter van de accountant (interim-controle)
in aanwezigheid van de accountant
- het accountantsverslag
in aanwezigheid van de accountant
- het Controleplan 2019 van de accountant
in aanwezigheid van de accountant
- het actuarieel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie
in aanwezigheid van Ortec Finance
- de Liquiditeitsprognose 2018-2023
- de Meerjarenbegroting 2019-2024

In de eerste vergaderingen van 2018 heeft de Auditcommissie uitgebreid stilgestaan bij de voortgang van het ICT-vernieuwingstraject dat NHG in 2016 in gang heeft gezet. Dit deed de Auditcommissie onder meer door het bespreken van programmarapportages en notities waarin de voortgang van het programma is beschreven. Daarbij is een actieve dialoog over de risico's, kosten en (strategische) waarde met de RvB gevoerd.

Tegen de achtergrond van de economische ontwikkelingen en marktontwikkelingen is in 2018 onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van het garantiefonds en gestuurd op effectieve beïnvloeding daarvan. Het onderwerp risicomanagement is daarom regelmatig als agendapunt aan de orde gekomen in de Auditcommissie en is daarnaast als onderwerp steeds breder en strategischer geïntegreerd.

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.

Ook in 2018 heeft de Auditcommissie op basis van periodieke managementrapportages van de RvB de ontwikkelingen gevolgd op het gebied van de voortgang van de organisatie doelen, het beleggingsbeleid en de financiële resultaten. Uitgebreid is ook de hoogte van de borgtochtprovisie besproken en de onderhandelingen met het Rijk daarover.

Daarnaast heeft de Auditcommissie aandacht besteed aan de voorgenomen uitbesteding van het vermogensbeheer aan professionele vermogensbeheerders. Daarbij lag de focus op het beleidskader, de selectie van de juiste marktpartij en implementatie van de uitbesteding. In dat verband is meerdere malen gesproken over de mogelijkheid om in aandelen te beleggen ten einde de risico rendement propositie te verbeteren in de Auditcommissie. Vanwege de verbeterde risico rendement propositie was de RvC daarvan voorstander. Uiteindelijk heeft de RvC zich neergelegd bij het negatieve advies van het ministerie van Financiën. Het beleid is vastgesteld en in 2018 is ook de uitbesteding geëffectueerd.

Tenslotte zijn ook de financiële consequenties van de verhuizing van NHG naar Utrecht besproken en de daarmee samenhangende verkoop van het kantoor in Zoetermeer. Eind 2018 is daarbij het boekverlies ter sprake gekomen.

2.5 REMUNERATIECOMMISSIE

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

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

In 2018 heeft de Remuneratiecommissie driemaal vergaderd. Daarbij is gesproken over wijziging van eenhoofdige statutaire directie naar een tweehoofdige RvB, de benoeming van mevrouw Muters tot tweede statutair lid van de RvB en de te behalen en behaalde resultaten van de RvB. Ook is de mogelijke tweede termijn van de voorzitter van de RvB aan de orde geweest.

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

2.6 REGULIERE TAKEN

2.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 zeven keer vergaderd. In verband met het voornemen van de RvB om te verhuizen heeft er begin 2018 een extra vergadering plaatsgevonden. Eén van de reguliere vergaderingen van de RvC vond plaats tijdens de Tweedaagse. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2018 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 heeft de Raad van Commissarissen voor de tweede maal een Tweedaagse gehouden. Daar is onder begeleiding van een externe partij uitgebreid stilgestaan bij cybersecurity en privacy. Op basis daarvan zijn aanvullende acties afgesproken. Ook zijn de Klimaattafels en de mogelijke rol van NHG daarin besproken. Geadviseerd is in eerste instantie in te zetten op maatregelen die op korte termijn bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Ook is de voortgang van de sinds 2016 ingezette strategie besproken en is er een eerste keer uitgebreid stilgestaan bij mogelijke strategische wijzigingen na 2020.

2.6.3 Toezicht

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een managementrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de RvB en de dagelijkse praktijk van NHG. Deze rapportage wordt tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De RvB rapporteert standaard over actuele ontwikkelingen, de resultaten en de risico's, met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting. Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt. Tijdens dat agendapunt komen onderwerpen als de borgtochtprovisie, contacten met de belangrijkste stakeholders en de voortgang van productontwikkeling aan de orde.

De Raad van Commissarissen wordt door de RvB en de bestuurssecretaris geïnformeerd over relevante uitingen van en over NHG in de media. In 2018 heeft dit zich verschillende malen voorgedaan onder meer begin september over de hoogte van de borgtochtprovisie. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen wordt de Raad van Commissarissen hierover door de RvB schriftelijk geïnformeerd. Op 5 maart 2018 heeft de Raad van Commissarissen haar jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de Raad van Commissarissen een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2018 vond dit gesprek plaats tijdens de vergadering van 23 april. De RvB is bij dit onderdeel van de vergadering voor een deel niet aanwezig.

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

2.6.4 Goedkeuringsbesluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 de volgende besluiten goedgekeurd:

- het Jaarverslag 2017 van de RvB en de jaarrekening 2017. Bij de jaarrekening 2017 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde meerjarenbegroting 2019-2024.
- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2018-2023. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.

- de door de RvB vastgestelde tussentijdse wijziging van de Voorwaarden & Normen inzake de senioren propositie.
- de door de RvB vastgestelde tussentijdse wijziging van de Voorwaarden & Normen inzake de ondernemers propositie.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2019 van 0,90%. Hiervan is 0,15% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- de door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & Normen in verband met onder meer:
 - Verhoging kostengrens;
 - Specificatie energiebudget;
 - Woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- de door de RvB vastgestelde tussentijdse wijziging van de Voorwaarden & Normen inzake de Inkomensbepaling Loondienst.
- de statutaire wijziging van eenhoofdige directie naar tweehoofdige RvB en de benoeming van mevrouw Muters tot lid van de RvB.
- de RvB mandaat verleent voor de verkoop van het pand in Zoetermeer.

De minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 oktober 2018 goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2019.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen het verslag 2017 van de Raad van Commissarissen vastgesteld en het accountantsverslag 2017 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.



2.6.5 Advisering aan de RvB

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De Raad van Commissarissen richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen als de stand van zaken van de huidige strategie, de strategie vanaf 2020, de organisatiedoelen en begroting, de ICT-vernieuwing, een eventuele VPB-plicht, het beleggingsbeleid en de doorontwikkeling van het risicomangement.

De gebruikelijke uitdaging om kwaliteit, tijdsplanning en kosten binnen een project goed in balans te houden was ook het voornaamste aandachtspunt met betrekking tot de ICT-vernieuwing. Er is sterk gelet op het beheersbaar houden van de kosten en het behoud van de kwaliteit.

De RvC heeft de RvB tevens geadviseerd over enkele strategische dilemma's. Er is daarbij onder meer gesproken over het ontwikkelen van nieuwe producten en over het leveren van een waardevolle bijdrage aan een gezonde woningmarkt, versus het daarmee binnenhalen van eventuele nieuwe risico's. Het aanbrengen van een duidelijke focus en het beter toe kunnen delen van gemaakte kosten aan een bepaald product of propositie zijn daarbij naar voren gebracht.

Over de hoogte van de borgtochtprovisie is meerdere malen gesproken. Daarbij geadviseerd om in te zetten op een borgtochtprovisie die zo hoog is als nodig is en zo laag is als kan. Ook heeft de RvC meegedacht op welke wijze de gesprekken met het Rijk over dit onderwerp het beste gevoerd zouden kunnen worden.

Met betrekking tot de doorontwikkeling van het risicomangement heeft de Raad van Commissarissen dit onderwerp verschillende malen actief geagendeerd in 2018. Daarbij is onder meer gesproken over de doorontwikkeling van het eerste, tweede en derdelijns risicomangement en de opzet van de risicorapportage. Eind 2018 heeft de RvC geconcludeerd dat er dusdanige vooruitgang is geboekt dat dit onderwerp een regulier onderwerp kan worden in de vergaderingen van de Auditcommissie.

Ook is er veel aandacht besteed aan de organisatieveranderingen in 2018 en de impact daarvan op de medewerkers. Met name over het samengaan van de afdelingen Beheer en Back Office begin 2018 en de verhuizing naar Utrecht eind 2018 is veelvuldig advies gegeven. Dit advies richtte zich op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie, het behoud van sleutelfiguren en het doorlopen van een zorgvuldig proces met voldoende aandacht voor de belanghebbenden.

De verhuizing zelf is veelvuldig besproken. Behalve advisering over de nieuwe locatie is ook gesproken met de RvB over de kosten, zowel de incidentele als de structurele, als over de uitstraling van de organisatie op de nieuwe locatie. Duurzaamheid, beperking van de huisvestingslasten en een plek tussen markt en overheid waren in die discussie de belangrijkste aandachtspunten van de RvC.

Bij de bespreking van de organisatiedoelen en de begroting heeft de Raad van Commissarissen vooral ingezoomd op de kosten voor productontwikkeling en nieuwe producten en de opbrengsten daarvan. Hierbij was er extra aandacht voor het opschalen van nieuwe productontwikkelingen.


2.7 EVALUATIE EN JAARPLAN RVC

In december 2018 heeft een externe evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. De evaluatie is uitgevoerd door EY en betrof het functioneren van de Raad van Commissarissen als team, de interactie tussen de Raad van Commissarissen en de RvB, de wijze van vergaderen en het functioneren van de voorzitters van de Raad van Commissarissen en de subcommissies. Dit jaar kregen de sociale, persoonlijke en intellectuele vaardigheden, ook in teamverband extra aandacht. EY heeft hiervoor gesproken met alle leden van de RvC afzonderlijk, met de leden van de RvB en met de bestuurssecretaris. Ook is er met de voltallige RvC, gedeeltelijk in aanwezigheid van de RvB, gesproken.

EY heeft geconcludeerd dat de leden van de RvC tot een goede zelfreflectie in staat zijn en kernachtig hun eigen functioneren in kaart hebben gebracht. Tevens lijken de te nemen acties realistisch. Zij constateren ten slotte dat het gestelde doel – het reflecteren op het eigen functioneren – behaald is.

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat het voeren van het goede gesprek over de essentie van het toezichthouden een nuttige vervolgstap is. Ook wordt geadviseerd externe expertise in te schakelen bij complexe dossiers. In 2019 worden deze adviezen opgepakt.

Het beeld dat de Raad van Commissarissen zelf heeft is kritisch positief, zodat de Raad van Commissarissen 2019 met vertrouwen tegemoet ziet. In 2019 zal weer een interne evaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsvinden.

De RvC spreekt haar waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de rest van de organisatie. Ze realiseert zich dat de organisatie, die in een dynamische periode zit, veel heeft bereikt in 2018. 

3 JAARREKENING 2018



3.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA			
(in euro's)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	1.500.000	2.995.153
Installaties en apparatuur	3.7.1	417.645	84.313
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	6.019.705	2.850.359
		7.937.350	5.929.825
<i>Financiële vaste activa</i>			
Beleggingen	3.7.1	1.140.730.488	991.635.504
Totaal vaste activa		1.148.667.838	997.565.329
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad woningen	3.7.2	878.862	1.510.580
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren	3.7.2	24.253.190	20.305.500
Overlopende activa	3.7.2	14.510.834	16.830.600
		38.764.024	37.136.100
Liquide middelen	3.7.2	120.122.318	117.111.832
Totaal vlottende activa		159.765.204	155.758.512
TOTAAL ACTIVA		1.308.433.042	1.153.323.841

PASSIVA			
(in euro's)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
GARANTIEVERMOGEN			
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.3	1.005.323.051	858.033.040
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.3	259.368.754	246.147.399
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.3	9.462.166	9.339.645
		1.274.153.971	1.113.520.084
VOORZIENINGEN			
Reorganisatievoorziening	3.7.4	12.500	848.634
VLOTTENDE PASSIVA			
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers	3.7.5	1.102.583	831.305
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.5	326.715	280.195
Overlopende passiva	3.7.5	32.837.273	37.843.623
		34.266.571	38.955.123
TOTAAL PASSIVA		1.308.433.042	1.153.323.841

3.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(in euro's)	Ref.	Realisatie 2018	Realisatie 2017
ACTIVITEITEN			
<i>Baten</i>			
Borgtochtprovisie	3.8.1	166.698.221	173.493.528
Baten uit beleggingen	3.8.2	12.912.200	14.863.353
Baten in- en verkoop woningen		279.336	208.272
Regres	3.8.3	11.364.697	4.058.900
		191.254.454	192.624.053
<i>Lasten</i>			
Kosten regres		704.482	648.765
Kosten in- en verkoop woningen		137.891	227.999
Kosten intensief beheer		45.832	274.356
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	14.432.317	44.141.321
		15.320.522	45.292.441
Saldo uit activiteiten		175.933.932	147.331.612
EXPLOITATIE			
<i>Baten</i>	3.8.5	53.025	49.680
<i>Lasten</i>			
Personeelskosten	3.8.6	8.427.039	8.318.058
Huisvestingskosten	3.8.7	670.346	225.836
Kantoorkosten	3.8.7	159.591	151.492
Afschrijvingskosten	3.8.7	1.040.420	822.009
Duurzame afwaardering kantoor Zoetermeer	3.8.7	1.449.534	-
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	1.088.550	1.026.116
Automatiseringskosten	3.8.7	1.191.512	1.823.402
Organisatiekosten	3.8.7	581.251	455.796
Communicatiekosten	3.8.7	620.825	321.118
Raad van Commissarissen	3.8.7	100.528	97.416
Strategische ambities	3.8.7	23.474	356.751
		15.353.070	13.597.994
Saldo uit exploitatie		-15.300.045	-13.548.314
SALDO BATEN EN LASTEN		160.633.887	133.783.298

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)	Ref.	2018	2017
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Saldo baten en lasten	3.2	160.633.887	133.783.298
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	1.040.420	822.009
Afwaardering materiële vaste activa	3.7.1	1.597.422	-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-	20.105
Amortisatie en afwaardering beleggingen	3.7.1	2.565.323	757.584
Mutatie voorzieningen	3.7.4	-836.134	848.634
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie voorraad woningen	3.7.2	631.716	606.050
Mutatie vorderingen	3.7.2	-1.627.924	4.656.870
Mutatie kortlopende schulden	3.7.5	-4.688.550	-8.011.286
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		159.316.160	133.483.264
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in materiële vaste activa	3.7.1	-4.645.367	-1.721.133
Aankopen beleggingen	3.7.1	-218.044.805	-219.110.153
Verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	66.384.498	82.840.936
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-156.305.674	-137.990.350
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		3.010.486	-4.507.086
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	120.122.318	117.111.832
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	117.111.832	121.618.918
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		3.010.486	-4.507.086

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

3.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

3.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting.

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke 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.

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

3.5.3 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Op de terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op

balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 3.5.14.

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

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

3.5.4 Financiële vaste activa

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

3.5.5 Voorraad woningen

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

3.5.6 Vorderingen

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

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

3.5.7 Leasing

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. De 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.

3.5.8 Liquide middelen

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

3.5.9 Garantievermogen

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

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

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

De gehonoreerde verliesdeclaraties en de lasten met betrekking tot het intensief beheer worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens. De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten naar rato van het garantievermogen ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens.

3.5.10 Voorzieningen

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

3.5.11 Pensioenen

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

3.5.12 Schulden

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

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



3.5.13 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaren-bewoners betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode.

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

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

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

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

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

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

3.5.14 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

3.6 RISICO'S

3.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG wordt uitsluitend belegd in 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- of staatsgegarandeerde 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.

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft het vermogensbeheer vanaf 1 juni 2018 uitbesteed aan 2 vermogensbeheerders. Tot die datum had de stichting een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

Ook in 2018 is de liquiditeitspositie ruim en 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 2018 4,98 (2017: 5,73). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 0,30% (2017: 0,09%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2019	110.568.922
2020-2024	602.854.020
2025-2029	439.161.819
2030-2033	53.660.354
Totaal	1.206.245.115

3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

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

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid*	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2018	7,90%	3,90%	2,20%	1,60%	-0,30%	0,70%
2019	5,40%	3,50%	3,20%	2,30%	-0,10%	0,90%
2020	3,80%	3,70%	2,80%	1,70%	0,30%	1,10%
2021	2,90%	3,80%	2,70%	1,60%	0,70%	1,30%
2022	3,10%	3,90%	2,60%	1,70%	0,90%	1,40%

* op basis van de internationale werkloosheidsdefinitie

Op basis van de in juni 2018 opgestelde Liquiditeitsprognose 2018-2023 is het thans de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. Dit is voornamelijk een gevolg van gunstige conjuncturele omstandigheden waardoor de door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zullen zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling

hiervan nog uitgegaan van een borgtochtprovisie van 1% voor alle jaren, inmiddels is de hoogte van de borgtochtprovisie voor 2019 vastgesteld op 0,9% van het leningbedrag.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 6 jaar is nihil (2017 was de kans 0,5%).

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 eersteklas 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.

3.7 TOELICHTING OP DE BALANS

3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2018 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Installaties en apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1 januari 2018	4.654.290	291.802	5.514.931	10.461.023
Investeringen	-	454.113	4.191.254	4.645.367
Desinvesteringen	-	-8.175	-	-8.175
Aanschafwaarde 31 december 2018	4.654.290	737.740	9.706.185	15.098.215
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 1 januari 2018	-1.659.137	-207.489	-2.664.572	-4.531.198
Afschrijvingen	-45.619	-46.184	-948.617	-1.040.420
Bijzondere waardevermindering	-1.449.534	-74.597	-73.291	-1.597.422
Desinvesteringen	-	8.175	-	8.175
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen 31 december 2018	-3.154.290	-320.095	-3.686.480	-7.160.865
Boekwaarde 31 december 2018	1.500.000	417.645	6.019.705	7.937.350
Boekwaarde 31 december 2017	2.995.153	84.313	2.850.359	5.929.825

In verband met de verhuizing naar Utrecht zijn de panden aan Röntgenlaan 15 en 17 te Zoetermeer in 2018 te koop gezet. Op 27 december 2018 is overeenstemming met de koper bereikt over een verkoopprijs van € 1,5 miljoen en een transportdatum van 1 februari 2019. Vanwege de korte periode tussen de transportdatum en de balansdatum wordt verondersteld dat de verkoopprijs gelijk is aan de marktwaarde op 31 december 2018. In verband hiermee heeft in 2018 een afwaardering van € 1,5 miljoen plaatsgevonden. Daarnaast heeft in verband met de verhuizing een afwaardering op de installaties, apparatuur en andere vaste bedrijfsmiddelen van € 0,1 miljoen plaatsgevonden.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligaties.

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de financiële vaste activa weergegeven.

(in euro's)	31-12-2018	31-12-2017
Waarde per 1 januari	991.635.504	856.123.871
Aankopen	218.044.805	219.110.153
Verkopen en lossingen	-66.384.498	-82.840.936
Mutatie amortisatie	-2.565.323	-757.584
Waarde per 31 december	1.140.730.488	991.635.504

Tot 1 juni 2018 had de stichting een adviesrelatie met 3 banken, in verband met een verdere professionalisering en uitbreiding van de mandaten met obligaties met een A-rating is het vermogensbeheer vanaf die datum uitbesteed aan a.s.r. Vermogensbeheer en Robeco.

In 2018 is door de stichting één obligatie verkocht voor een nominaal bedrag van € 2,7 miljoen. De verkoop houdt verband met het overschrijden van de limiet van 5% van de beleggingsportefeuille van de desbetreffende debiteur met een AA-rating.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2018 € 1,2 miljard (2017: 1,0 miljard). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 0,55% (2017: -0,19%). Het verschil in rendement ten opzichte van 2017 wordt met name verklaard door de ontwikkeling van de rente; in 2017 was sprake van een stijgende rente terwijl de rente in 2018 is gedaald.

Ultimo 2018 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

2018	Staatsobligaties			Niet Staatsobligaties		
	Rating	Marktwaarde (in euro's)	Geamortiseerde Kostprijs (in euro's)	Duration	Marktwaarde (in euro's)	Geamortiseerde Kostprijs (in euro's)
A	5.054.687	4.940.981	11,16	88.731.366	88.639.484	3,83
AA	237.191.742	224.414.379	4,12	222.026.530	216.429.499	5,04
AAA	488.125.862	468.199.987	5,95	142.660.770	138.106.158	4,43
Totaal	730.372.291	697.555.347	5,40	453.418.666	443.175.141	4,61

De marktwaarde in bovenstaande tabel is inclusief de opgelopen rente

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.

	2018		2017	
	In euro's	Aantallen	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	1.510.580	15	2.116.630	24
Aankoop woningen	659.750	5	1.042.500	9
Verbeteringskosten	64.742	-	77.229	-
Verkoop woningen	-1.356.210	-13	-1.725.779	-18
Stand per 31 december	878.862	7	1.510.580	15

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren regres	20.392.057	16.717.238
Debiteuren borgtochtprovisie	3.853.158	3.581.548
Overige debiteuren	7.975	6.714
Stand per 31 december	24.253.190	20.305.500

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 223,3 miljoen (2017: € 236,0 miljoen) en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 202,9 miljoen (2017: 219,3 miljoen).

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 215,2 miljoen (2017: € 217,4 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2018 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2019 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.

(in euro's)	31-12-2018	31-12-2017
Nog te ontvangen rente beleggingen	9.536.178	10.097.033
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	4.341.000	6.291.000
Overige overlopende activa	633.656	442.567
Stand per 31 december	14.510.834	16.830.600

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2018 waarvan de melding in 2019 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de liquide middelen is € 16,7 miljoen direct beschikbaar voor de vermogensbeheerders om te beleggen.

3.7.3 Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2017 en 2018 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteitsverbetering	In- en verkoop woningen	Totaal 2018	Totaal 2017
Vermogen per 1 januari	858.033.040	246.147.399	9.339.645	1.113.520.084	979.736.786
Saldo baten en lasten	147.290.011	13.221.355	122.521	160.633.887	133.783.298
Vermogen per 31 december	1.005.323.051	259.368.754	9.462.166	1.274.153.971	1.113.520.084

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

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

3.7.4 Reorganisatievoorziening

De voorziening van € 12.500 is als volgt opgebouwd.

(in euro's)	2018
Stand per 1 januari	848.634
Onttrekking	-818.006
Vrijval	-18.128
Stand per 31 december	12.500

De reorganisatievoorziening houdt verband met de doorgevoerde herinrichting van de organisatie door het samenvoegen van de afdelingen Backoffice, Beheer en Relatiebeheer tot een afdeling Operations. De herinrichting houdt verband met de ICT vernieuwing en een sterke afname van het aantal verlies-declaraties. De voorziening van € 12.500 per 31 december 2018 betreft outplacementkosten die nog worden verwacht in 2019 voor medewerkers die in verband met de reorganisatie uit dienst zijn gegaan in 2018. Het betreft een kortlopende voorziening.

3.7.5 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies. 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.

(in euro's)	31-12-2018	31-12-2017
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	377.476	294.452
Huisvestingskosten	101.802	78
Huisvesting investeringen	90.683	-
Kantoorkosten	420	1.435
Beleidskosten	181.198	66.859
Automatiseringskosten	50.291	140.892
Automatisering investeringen	93.151	23.942
Organisatiekosten	140.871	80.889
Communicatiekosten	24.599	1.464
Raad van Commissarissen	11.950	11.944
Strategische ambities	-	10.890
	1.072.441	632.845
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Nog te betalen kosten beheer	1.960	41.376
Nog te betalen kosten regres	70.814	100.290
Nog te betalen kosten beleggingen	389.670	271.048
Nog te betalen verliesdeclaraties	1.534.216	6.190.427
Af te dragen borgtochtprovisie Rijk	29.768.172	30.607.637
	31.764.832	37.210.778
Totaal overlopende passiva per 31 december	32.837.273	37.843.623

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2018.

De post af te dragen borgtochtprovisie Rijk betreft de risicovergoeding die wordt betaald aan het Rijk ter dekking van het risico van de achtervang. De per balansdatum aan het Rijk af te dragen risicovergoeding bedraagt 0,15% van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2018 geregistreerde garanties.

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

3.7.6 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 205,5 miljard (2017: € 198,0 miljard).

Na balansdatum zijn circa 2.400 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,4 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Voorts is een schatting gemaakt voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op voorgaand boekjaar. In dit verband is een schatting opgenomen van circa 600 nog te ontvangen garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,1 miljard.

Hiermee rekening houdend bedraagt het gegarandeerd vermogen circa € 206,0 miljard.

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

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

Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woningen

De stichting staat per balansdatum borg voor een bedrag van € 171,6 miljard (2017: € 163,8 miljard) aan leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen.

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

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2018	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1995	44.028	3.527,8	34.986	2.798,6	31	1,9	411,2	9.011	316,1
1996	60.287	5.296,8	47.653	4.181,2	63	4,4	579,9	12.571	531,3
1997	56.298	5.319,3	43.942	4.150,3	69	5,5	565,5	12.287	598,0
1998	57.207	5.810,1	43.197	4.396,0	84	6,8	641,2	13.926	766,1
1999	58.779	6.500,9	43.802	4.874,2	132	13,3	699,2	14.845	914,2
2000	62.195	7.595,3	49.437	6.064,5	357	39,7	567,0	12.401	924,1
2001	58.399	7.592,3	46.487	6.070,6	784	94,2	496,0	11.128	931,5
2002	51.747	7.198,5	39.695	5.545,3	1.058	135,8	487,7	10.994	1.029,7
2003	62.089	9.521,6	41.261	6.309,1	1.631	235,4	914,3	19.197	2.062,8
2004	77.532	12.221,6	48.053	7.549,9	2.369	357,1	1.206,8	27.110	3.107,8
2005	76.452	12.605,2	38.840	6.342,9	2.593	410,0	1.546,9	35.019	4.305,4
2006	64.977	11.043,7	27.343	4.554,6	2.115	361,3	1.498,5	35.519	4.629,3
2007	56.355	9.728,2	21.938	3.644,3	2.392	418,8	1.167,3	32.025	4.497,8
2008	63.995	10.951,3	23.180	3.796,8	3.792	655,5	1.119,0	37.023	5.380,0
2009	75.958	13.527,6	23.989	4.026,7	4.206	746,2	1.281,7	47.763	7.473,0
2010	106.569	20.020,9	28.660	4.894,1	4.015	753,4	1.912,9	73.894	12.460,5
2011	104.042	19.435,0	23.590	4.000,4	3.102	573,1	1.681,7	77.350	13.179,8
2012	100.161	17.804,6	20.392	3.293,3	1.514	257,4	1.345,1	78.255	12.908,8
2013	92.216	15.442,1	16.706	2.554,7	596	93,4	1.252,8	74.914	11.541,2
2014	111.302	18.336,7	14.618	2.144,9	247	36,7	1.389,7	96.437	14.765,4
2015	123.371	20.467,5	9.415	1.372,4	117	14,0	1.460,8	113.839	17.620,3
2016	108.846	17.868,0	3.657	554,4	45	6,0	992,5	105.144	16.315,1
2017	105.605	18.255,9	914	147,4	16	2,4	637,8	104.675	17.468,3
2018	100.065	18.127,6	71	11,0	2	0,2	197,6	99.992	17.918,8
Totaal	1.878.475	294.198,5	691.826	93.277,6	31.330	5.222,5	24.053,1	1.155.319	171.645,3

Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Voorts staat de stichting per balansdatum borg voor een bedrag van € 33,8 miljard (2017: € 34,2 miljard) aan leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Onvermijdelijke verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2018	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,4	34	3,2	1	0,1	0,5	14	0,6
2000	168	11,8	123	9,8	0	0,0	0,7	45	1,3
2001	221	17,1	148	12,2	0	0,0	1,8	73	3,1
2002	257	22,1	177	16,4	0	0,0	1,8	80	3,9
2003	8.491	1.064,5	5.404	702,8	42	5,3	108,5	3.045	247,9
2004	18.920	2.505,1	11.110	1.516,4	144	23,0	267,6	7.666	698,1
2005	35.474	5.068,0	16.440	2.380,1	288	47,0	699,5	18.746	1.941,4
2006	57.719	8.648,6	21.527	3.261,3	385	67,1	1.315,4	35.807	4.004,8
2007	34.636	5.195,0	11.880	1.789,4	273	46,5	706,2	22.483	2.652,9
2008	20.637	2.883,7	6.666	910,5	236	37,7	336,6	13.735	1.598,9
2009	21.988	3.251,6	5.760	859,8	192	31,5	350,5	16.036	2.009,8
2010	24.031	3.848,9	5.276	860,7	254	45,6	392,0	18.501	2.550,6
2011	32.791	5.507,3	6.865	1.170,1	293	55,4	491,5	25.633	3.790,3
2012	22.134	3.736,7	4.381	751,2	111	21,0	281,9	17.642	2.682,6
2013	13.648	2.246,6	2.304	383,9	43	7,4	180,0	11.301	1.675,3
2014	11.257	1.825,7	1.373	232,0	13	2,1	133,8	9.871	1.457,8
2015	19.126	3.230,0	1.522	266,4	3	0,4	223,7	17.601	2.739,5
2016	14.345	2.216,3	608	94,4	6	0,8	121,4	13.731	1.999,7
2017	14.937	2.178,2	400	64,6	0	0,0	76,1	14.537	2.037,5
2018	13.994	1.741,7	13	1,4	0	0,0	21,1	13.981	1.719,2
Totaal	364.823	55.203,3	102.011	15.286,6	2.284	390,9	5.710,6	260.528	33.815,2

Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 8,4 miljoen (2017: € 1,7 miljoen). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 10 jaar of minder. Een bedrag van € 1,4 miljoen (2017: € 1,1 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;
- het contract met Ortec Finance in verband met het actuarieel onderzoek;
- de contracten met Solvinity in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT-infrastructuur;
- het contract met Ilionx in verband met de applicatie voor de managementinformatie;
- het contract met 2Source4 in verband met de ICT omgeving;
- het contract met Appronto in verband met de ICT omgeving;
- de contracten met Athlon in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2018 gespecificeerd.

Te betalen	In euro's
Binnen 1 jaar	1.368.869
Tussen 1 en 5 jaar	3.243.300
Na 5 jaar	3.767.669
Totaal te betalen	8.379.838

3.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Aankoop woningen	179.478.644	182.361.638
Afdracht Rijk aankoop woningen	-27.150.383	-27.336.582
Kwaliteitsverbetering	16.987.749	21.739.527
Afdracht Rijk kwaliteitsverbetering	-2.617.789	-3.271.055
Totaal	166.698.221	173.493.528

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2019 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2018. 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 2018.

Van de borgtochtprovisie van 1,00% wordt 0,15 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Couponrente obligaties	18.785.726	20.400.762
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	6.188	364.926
Amortisatie	-4.713.143	-5.145.995
Rente liquide middelen	-166.264	-102.918
Kosten beleggingen	-1.000.307	-653.422
Totaal	12.912.200	14.863.353

De lagere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren door een lagere gemiddelde couponrente op de obligaties in portefeuille, een lager gerealiseerd resultaat bij verkoop of lossing en een negatieve rente op de liquide middelen. De kosten zijn hoger als gevolg van de uitbesteding van het vermogensbeheer in 2018.

3.8.3 Regres

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

(in euro's)	2018	2017
Regres	11.313.173	3.902.550
Betalingsachterstanden	51.524	156.350
Totaal	11.364.697	4.058.900

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2018 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2016 tot en met 2018 rekening gehouden met een invorderingspercentage van 22,2%. De op deze wijze bepaalde opbrengst bedraagt € 2,3 miljoen.

Voor de posten die voor 2016 zijn ontstaan is de invordering in eerste instantie door de stichting zelf verricht en vanaf februari 2016 uitbesteed aan Novalink. In 2017 en 2018 is gebleken dat de opbrengst op deze oudere posten zoals die door Novalink wordt gegenereerd aanzienlijk hoger is dan voor de uitbesteding. In dit verband is de voorziening regresdebiteuren verlaagd met € 9 miljoen naar € 202,9 miljoen.

In 2018 is uit regresvorderingen van tot en met 2018 gehonoreerde verliesdeclaraties € 7,6 miljoen (2017: € 7,0 miljoen) ontvangen.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Aankoop woningen	12.943.260	41.779.233
Kwaliteitsverbetering	1.489.057	2.362.088
Totaal	14.432.317	44.141.321

Bij het bepalen van de lasten uit verliesdeclaraties is rekening gehouden met in 2019 te ontvangen verliesdeclaraties welke betrekking hebben op de verkoop van een woning waarvan de verkoopdatum in 2018 ligt. Hierbij is op basis van de ervaringen in 2018 rekening gehouden met een gemiddelde indientermijn van verliesdeclaraties van 23 werkdagen en een gemiddeld uit te keren verliesbedrag van € 18.000 per gehonoreerde verliesdeclaratie.

Het lagere bedrag in 2018 laat zich verklaren door een lager aantal verliesdeclaraties als gevolg van de afname van het aantal onvermijdelijke verkopen met verlies door de zich verder herstellende woningmarkt.

3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Bijdrage administratiekosten	85	5.012
Trainingen	13.590	21.125
0900-informatielijn	-	1.562
Letters of comfort	38.500	21.000
Overige opbrengsten	850	981
Totaal	53.025	49.680

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2018 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 66,1 (2017: 68,2). Voor alle fte's geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

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

(in euro's)	2018	2017
Raad van Bestuur	3,0	3,0
Marketing & Communicatie	10,9	9,1
Beleid	11,3	7,6
Bestuursstaf	7,3	5,7
Finance Risk & Control	8,5	8,4
Human Resources	3,5	2,7
ICT	7,7	7,9
Operations	13,9	23,8
Totaal	66,1	68,2

Vanaf 6 november 2018 bestaat het bestuur van de stichting statutair uit 2 personen. Voorheen bestond de directie uit 3 personen waarbij 1 directeur statutair was benoemd en beide andere titulaire directeuren waren. De 3e directeur is tot en met 31 december in dienst geweest, vanaf 1 september 2018 als programmadirecteur.

In 2018 zijn de afdelingen Back Office, Beheer en Relatiebeheer samengevoegd tot de afdeling Operations. Daarnaast is in 2018 de afdeling Officemanagement bij de afdeling Bestuursstaf gevoegd.

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Salarissen	4.245.177	4.197.416
Sociale lasten	607.120	587.828
Pensioenlasten	752.209	817.115
Uitzendkrachten	1.704.613	848.127
Overige personeelskosten	1.117.920	1.867.572
Totaal	8.427.039	8.318.058

De totale personeelskosten zijn in 2018 hoger dan in 2017. Dit laat zich voornamelijk verklaren door:

- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,4% per 1 maart 2018;
- meer externe inhuur met name op het gebied van datamanagement, marketing en communicatie en ICT;
- in 2017 eenmalige kosten in verband met de reorganisatie waarbij de afdelingen Backoffice, Beheer en Relatiebeheer zijn samengevoegd tot een afdeling Operations. Als gevolg hiervan zijn de overige personeelskosten in 2018 lager.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2018	2017
Huisvestingskosten	670.346	225.836
Kantoorkosten	159.591	151.492
Afschrijvingskosten	1.040.420	822.009
Duurzame afwaardering kantoor Zoetermeer	1.449.534	-
Normerings- en beleidskosten	1.088.550	1.026.116
Automatiseringskosten	1.191.512	1.823.402
Organisatiekosten	581.251	455.796
Communicatiekosten	620.825	321.118
Raad van Commissarissen	100.528	97.416
Strategische ambities	23.474	356.751
Totaal	6.926.031	5.279.936

De totale exploitatiekosten zijn in 2018 hoger dan in 2017. De verschillen per onderdeel laten zich voornamelijk verklaren door:

- hogere huisvestingskosten in verband met de verhuizing naar Utrecht;
- hogere afschrijvingskosten als gevolg van de doorontwikkeling van het primaire ICT systeem;
- duurzame afwaardering van het kantoorpand in Zoetermeer;
- lagere automatiseringskosten in verband met eenmalige kosten in 2017 als gevolg van de implementatie van het nieuwe systeem in dat jaar;
- hogere organisatiekosten als gevolg van hogere advieskosten op fiscaal terrein;
- hogere communicatiekosten door meer focus op de klant en dienstverlening aan zowel klant als ketenpartner;
- lagere kosten strategische ambities in verband met de eenmalige kosten in 2017 met betrekking tot de inrichting van het datamanagement.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

In onderstaand overzicht worden de honoraria van de onafhankelijke accountant en de accountantsorganisatie PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. gespecificeerd.

(in euro's)	PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	PricewaterhouseCoopers	Totaal Pricewaterhouse- Coopers netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	82.340	-	82.340
Andere controleopdrachten	66.550	-	66.550
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	202.836	202.836
Andere niet-controlediensten*	14.851	66.731	81.582
Totaal 2018	163.741	269.567	433.308
Onderzoek van de jaarrekening	73.062	-	73.062
Andere controleopdrachten	46.343	-	46.343
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten*	37.631	22.479	60.110
Totaal 2017	157.036	22.479	179.515

* Adviesdiensten in het kader van de pensioenregeling.

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. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

3.8.9 Begroting exploitatie 2018

In de Meerjarenbegroting 2018-2023 is voor 2018 uitgegaan van een bedrag van € 59.400 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2018 € 6.375 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2018-2023 is voor 2018 uitgegaan van een bedrag van € 14,6 miljoen aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2018 € 0,8 miljoen hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2018-2023 is voor 2018 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 14,5 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2018 € 0,8 miljoen hoger was dan begroot.

3.8.10 WNT verantwoording 2018

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 2018 € 189.000 (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 algemeen directeur, de operationeel directeur, de directeur beleid en ontwikkeling en de leden van de Raad van Commissarissen. De algemeen directeur en de operationeel directeur vormen vanaf 6 november 2018 de Raad van Bestuur.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

(in euro's)	A.M. Gielen	D. Dresens	C.M.E. Muters
Functiegegevens	Algemeen directeur	Directeur beleid en ontwikkeling	Operationeel directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-05/11	01/01-31/08	01/01-05/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Programmadirecteur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	06/11-31/12	01/09-31/12	06/11-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.811	176.913	155.132
Beloningen betaalbaar op termijn	22.068	21.230	16.574
Subtotaal	206.879	198.143	171.706
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale Bezoldiging	206.879	198.143	171.706
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Toegestaan onder de overgangsregeling	Toegestaan onder de overgangsregeling	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Algemeen directeur	Directeur beleid en ontwikkeling	Operationeel directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/9-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.585	176.503	48.262
Beloningen betaalbaar op termijn	21.585	19.084	5.918
Subtotaal	206.170	195.587	54.180
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	60.499
Totale bezoldiging	206.170	195.587	54.180

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

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

(in euro's)	J.W. Remkes	F.A.H. van der Heijden	R. Bavelaar	J.A. de Die	T.R.P.J. Kroes	P.J.G. Tang
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	17.266	11.570	8.722	8.722	8.722	10.235
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- 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.
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.
Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Totale bezoldiging	17.266	11.570	8.722	8.722	8.722	10.235
Totale bezoldiging 2017	17.266	11.570	8.722	8.722	8.722	10.235

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

(in euro's)	D. Dresens
Functie bij beëindiging dienstverband	Programmadirecteur
Deeltijdfactor in fte	1
Jaar waarin het dienstverband is beëindigd	2018
Ontslaguitkering	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	75.000
-/- Onverschuldigd deel	n.v.t.
Totale uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2018	75.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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

3.8.11 Resultaatverdeling 2018

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2018 bedraagt € 160.633.887

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

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	152.328.261	14.369.960	-	166.698.221
Regres	9.807.398	852.817	-	10.660.215
Rendement beleggingen	10.059.090	2.750.774	102.336	12.912.200
Verliesdeclaraties	-12.943.260	-1.489.057	-	-14.432.317
Inkoop woningen	-	-	141.445	141.445
Intensief beheer	-42.166	-3.666	-	-45.832
Saldo uit exploitatie	-11.919.312	-3.259.473	-121.260	-15.300.045
Totaal	147.290.011	13.221.355	122.521	160.633.887

3.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2018.

De Jaarrekening 2018 is conform de statuten vastgesteld door de voorzitter van de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 25 april 2019

Bestuur: A.M. Gielen, voorzitter
C.M.E. Muters

Raad van Commissarissen: J.W. Remkes, voorzitter
T.R.P.J. Kroes, plaatsvervangend voorzitter
R. Bavelaar
J.A. de Die
C.A.M. van Eggermond
P.J.G. Tang

4 OVERIGE GEGEVENS

4.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ('NHG') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van NHG op 31 december 2018 en van het saldo van baten en lasten over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van NHG gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de staat van baten en lasten over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2018 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controle-aanpak

Samenvatting en context

NHG is de uitvoerder van de NHG-regeling. De doelstelling van NHG is het stimuleren van eigen woningbezit. We hebben in het bijzonder aandacht besteed aan de gebieden die gerelateerd zijn aan de specifieke bedrijfsactiviteiten van NHG.

Als onderdeel van het ontwerpen van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij besteden bijzondere aandacht aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld bij significante schattingen waarbij veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen worden gemaakt die inherent onzeker zijn, zoals inschatting nog te ontvangen borgtochtprovisies, nog te ontvangen verliesdeclaraties en waardering regresdebiteuren. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersmaatregelen door de raad van bestuur waaronder het evalueren van risico's op materiële afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur. Doordat de operationele activiteiten en financiële processen in grote mate geautomatiseerd plaatsvinden, zijn de IT General Controls (ITGC's) belangrijk in onze controle. Wij hebben controlewerkzaamheden verricht om vast te stellen dat er procedures en richtlijnen bestaan om de IT-processen te beheersen en hebben de effectieve werking van informatie verwerkende systemen en application controls getest.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit

- Materialiteit: € 13.000.000

Reikwijdte van de controle

- Significante schattingen met betrekking tot nog te ontvangen borgtochtprovisies, nog te ontvangen verliesdeclaraties en waardering regresdebiteuren
- Waardering van de beleggingen
- Risico's op doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door de Raad van Bestuur
- Risico op fraude in omzetverantwoording
- IT General Controls

Kernpunt

- Waardering beleggingen



Materialiteit

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

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

Materialiteit	€ 13.000.000 (2017: € 11.533.000)
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Als basis voor deze oordeelsvorming gebruikten we 1% van de totale activa. De materialiteit voor de exploitatiebatens en -lasten is gebaseerd op 3% van het saldo uit exploitatie.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	We gebruikten totale activa als de primaire, algemeen geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat totale activa een belangrijk kengetal is voor de financiële prestaties van NHG. Om exploitatiebatens en -lasten met voldoende diepgang te controleren hanteren wij hiervoor een specifieke materialiteit berekend op basis van het saldo uit exploitatie.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen en de raad van bestuur overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 650.000 (2017: € 575.000) aan hen rapporteren evenals kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn. Tevens rapporteren wij alle bevindingen boven de € 22.500 (2017: € 20.000) uit onze controlewerkzaamheden op de exploitatiebatens en -lasten.

Het kernpunt van onze controle

In het kernpunt van onze controle beschrijven wij de zaak die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk was tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen en de raad van bestuur op de hoogte gebracht van het kernpunt. Het kernpunt vormt geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf het kernpunt beschreven met daarbij een samenvatting van de op dit punt door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot dit kernpunt bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van het individuele kernpunt moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijk oordeel over dit kernpunt of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunt	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering beleggingen <i>We verwijzen naar de toelichting 3.5.4 en 3.7.1 in de jaarrekening</i> NHG belegt voor € 1.140 miljoen in obligaties. De beleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, verminderd met verliezen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijvingen van het agio of disagio over de resterende looptijd. Tot 1 juni 2018 had NHG een adviesrelatie met drie banken en het vermogensbeheer in eigen beheer. In verband met een verdere professionalisering en uitbreiding van de beleggingsmandaten naar obligaties met een single A-rating, heeft NHG ervoor gekozen het vermogensbeheer per 1 juni 2018 uit te besteden en een externe bewaarder aan te stellen.</p> <p>Vanaf 1 juni 2018 is de beleggingsportefeuille in bewaring bij de externe bewaarder.</p> <p>De beleggingsportefeuille bestaat volledig uit beursgenoteerde obligaties waardoor de waardering van deze beleggingen minder gevoelig is voor schattingen door de raad van bestuur. Desondanks hebben we de waardering van de beleggingen als kernpunt voor onze controle aangemerkt, aangezien de beleggingen een significante post in de jaarrekening zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wij hebben de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de waardering van de obligaties getest. ▪ We hebben de contracten met de vermogensbeheerders en externe bewaarder doorgenomen. ▪ Wij hebben de ISAE 3402-rapportage van de externe bewaarder beoordeeld. ▪ Wij hebben de aansluiting tussen de opgave van de onafhankelijke vermogensbeheerders en de beleggingsadministratie van NHG vastgesteld. ▪ Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd gericht op de juistheid van de lineaire afschrijving in het beleggingssysteem. Wij hebben de afwijking tussen de lineair geamortiseerde kostprijs en waardering op basis van de effectieve rentemethode geanalyseerd en opgevolgd. ▪ Wij hebben data-analyse op de waardering van de beleggingen uitgevoerd waarbij wij zelfstandig de waardering hebben getoetst door de prijzen van de volledige beleggingsportefeuille per 31 december 2018 aan te sluiten op externe koersen van een externe data aanbieder. ▪ Wij hebben bevestiging van de externe bewaarder verkregen van het aantal in bewaring zijnde beleggingen welke wij hebben aangesloten op de aantallen van de verantwoorde beleggingen in de jaarrekening. ▪ Wij hebben de naleving van het beleggingsstatuut betrokken in onze controle. ▪ Wij zijn nagegaan of er indicaties waren voor bijzondere waardeverminderingen. ▪ Wij zijn nagegaan of de toelichtingen een adequate uiteenzetting geven over de beleggingen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- verslag raad van commissarissen;
- over NHG;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 22 juni 2009 benoemd als externe accountant van NHG door de raad van commissarissen. Dit wordt jaarlijks herbevestigd door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van NHG.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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 en de bepalingen bij en krachtens de WNT;
- 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.

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van NHG.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Amsterdam, 25 april 2019
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. L.H.J. Oosterloo RA

BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2018 VAN NHG

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2018, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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



5 OVER DE STICHTING

5.1 OPRICHTING

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 WEW.

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

5.2 JURIDISCH KADER

WEW is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht. WEW profileert zich sinds medio 2018 als NHG.

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 achtereenvolgende overeenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtereenvolgende overeenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

In 1998 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (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-klant 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-klant doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

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

5.3 ACHTERVANGFUNCTIE

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat 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 solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Zij kunnen deze leningen tegen betere condities verstrekken aan klanten. Voor de klant betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning tegen lagere rentelasten kunnen worden gefinancierd.

De achtervangfunctie heeft de vorm van een privaatrechtelijke achtervangovereenkomst tussen 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.

5.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S) EN FITCH RATINGS

NHG beschikt over een Aaa-rating (outlook: stable) van Moody's en een AAA-rating (outlook: stable) van Fitch, overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze ratings zijn door Fitch op 7 juni 2018 en door Moody's op 23 juli 2018 herbevestigd.

De Aaa/AAA-rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat 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.

NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De nevenfuncties van de leden van de raad van commissarissen geven op 25 april 2019 het volgende beeld:

De heer J.W. Remkes

vervult naast zijn lidmaatschap van de raad van commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Voorzitter Advies en Arbitragecommissie Rijksdienst
- Lid College Bodemdaling Groningen
- Voorzitter Raad van Commissarissen Portaal te Utrecht
- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Groninger Museum voor stad en land

De heer dr. P.J.G. Tang

is namens de Partij van de Arbeid (PvdA) lid van het Europees Parlement.

Daarnaast vervult de heer Tang de volgende nevenfuncties:

- Lid Curatorium van de Rijksacademie voor Financiën en Economie
- Lid Redactieraad Socialisme & Democratie
- Raad van Advies bij de Datavakbond

De heer drs. J.A. de Die

is zelfstandig bestuurder en commissaris.

Naast zijn lidmaatschap van de raad van commissarissen van de stichting vervult de heer De Die de volgende functies:

- Lid Supervisory Committee en voorzitter Auditcommissie Vesteda Residential Fund (tot 1/4/19)
- Finance Director van AAC Capital Partners Holding
- Bestuurslid Stichting VUmc Fonds
- Docent Finance Function Design & Change bij Amsterdam Business School (UVA)

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

heeft als hoofdfunctie de functie van Directeur Strategie en Beleid bij APG.

Daarnaast vervult de heer Kroes de volgende nevenfuncties:

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

De heer R. Bavelaar

heeft als hoofdfunctie de functie van directievoorzitter van Yarden Holding B.V..

Daarnaast vervult de heer Bavelaar de volgende nevenfuncties:

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

Mevrouw drs. C.A.M. van Eggermond

is eigenaar van CU Capital Holding BV en indirect van CU Capital B.V..

Daarnaast vervult mevrouw Van Eggermond de volgende nevenfuncties:

- 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

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 Moody's en Fitch Ratings afgegeven. Daar waar dat van toepassing is wordt aangegeven om welk rating agency het in dat specifieke geval gaat.

Achtervangovereenkomst

Overeenkomst tussen het Rijk en 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 1 procent van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

Financiële vaste activa

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

Garantievermogen

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

Gegarandeerd vermogen

Het gegarandeerd vermogen is het bruto bedrag 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 service organisaties. Een ISAE 3402 rapport geeft zekerheid dat processen die uitbesteed zijn volgens de afspraken die gemaakt zijn, zoals bijvoorbeeld SLA afspraken, worden uitgevoerd. Daarnaast waarborgt ISAE 3402 dat de processen die een mogelijk effect hebben op de jaarrekening op de juiste wijze verwerkt worden.

Kapitaalratio

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

Liquiditeitsprognose

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

Materiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit tastbare apitaalgoederen, 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 (NHG) is een garantie op hypotheekleningen die binnen bepaalde voorwaarden wordt verstrekt. Middels deze hypotheekgarantie staat het Waarborgfonds borg voor de terugbetaling van de restschuld aan de geldverstrekker, mocht de hypotheeknemer zijn lasten niet meer kunnen voldoen.

NVB

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC over het beloningsbeleid van de 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.

RvC

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

V&N

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

VEH

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

Vlottende activa

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

Vlottende passiva

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

VNG

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

VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

WEW

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

COLOFON

NHG
WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT

WWW.NHG.NL

ONTWERP

Volta_thinks_visual,
Utrecht

EINDREDACTIE

Maarten van Hasselt
Kees-Jan van Henten
Wim Hoogendoorn
Bjorn Jonkergouw
Madelon Rooderkerk
Irene Swiebel

