

# Jaarverslag 2007



&

LIQUIDITEITSPROGNOSE 2008-2013



**NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



# Jaarverslag 2007

&

LIQUIDITEITSPROGNOSE 2008-2013

# Inhoud

## Jaarverslag 2007

<b>1</b>	<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>5</b>
1.1	Statutaire positie	6
1.2	Corporate governance	6
1.3	Samenstelling	7
1.4	Activiteiten	8
1.5	Beloningen	14
<b>2</b>	<b>Verslag van de directie</b>	<b>17</b>
2.1	Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	18
2.2	Resultaten	24
2.3	Risicobeheer	40
2.4	Organisatie	47
2.5	Samenwerking en communicatie	50
2.6	Vooruitblik	55
2.7	Slot	60
<b>3</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>63</b>
3.1	Balans	64
3.2	Staat van baten en lasten	66
3.3	Kasstroomoverzicht	67
3.4	Waarderingsgrondslagen	68
3.5	Toelichting op de balans	70
3.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	78
<b>4</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>85</b>
4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	86
4.2	Resultaatverdeling	86
4.3	Accountantsverklaring	86

## Liquiditeitsprognose 2008-2013

91

<b>1</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>92</b>
1.1	Doel van de liquiditeitsprognose	92
1.2	Achtervangfunctie	92
1.3	Methodiek	93
<b>2</b>	<b>Liquiditeitsprognose op onderdelen</b>	<b>95</b>
2.1	Exploitatie van de stichting	95
2.2	Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	95
2.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	97
2.4	In- en verkoop woningen	99
2.5	Afkoop Rijk	100
2.6	Afkoop gemeenten	101
2.7	Regres afkoop	102
<b>3</b>	<b>Aanspraak achtervangfunctie</b>	<b>103</b>
3.1	Fondsvermogen	103
3.2	Verliesniveau	104
3.3	Aanspraak achtervangfunctie	104
<b>4</b>	<b>Conclusies</b>	<b>106</b>

‘NHG is van maatschappelijk belang omdat het de drempel voor het eigenwoningbezit verlaagt. NHG geeft vooral jonge starters een veilig gevoel.’



J. Kamminga

# 1

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

## 1.1 Statutaire positie

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

De Raad van Commissarissen benoemt de directie en stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directie vast.

De directie wordt vanaf de oprichting van de stichting gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer. Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend.

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

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

## 1.2 Corporate governance

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

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

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

Omdat de bepalingen van deze codes beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, hebben de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 11 april 2005 besloten de Code



goed bestuur te volgen. De implementatie hiervan is in 2007 afgerond. De wijze waarop de stichting concreet invulling heeft gegeven aan de bepalingen van de Code goed bestuur is zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel “verantwoord ondernemen” op de website van de stichting ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

### 1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen was in 2007 als volgt samengesteld:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga, voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister van VROM, op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
drs. H.J. van Herwijnen, plaatsvervangend voorzitter	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis; benoemd door de leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	25 januari 1941
R.L.O. Linschoten	Benoemd door de toenmalige Minister van VROM	17 oktober 1956
drs. H.H. Apotheker	Benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	5 juni 1950
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken	4 mei 1947

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

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

De heer drs. H.J. van Herwijnen is overeenkomstig het rooster van aftreden per 31 december 2007 afgetreden. Tegen de achtergrond van de uitgangspunten in het kader van corporate governance heeft de heer Van Herwijnen zich niet beschikbaar gesteld voor herbenoeming.

De heer Van Herwijnen heeft in zijn toenmalige functie als directeur van de Vereniging Eigen Huis een doorslaggevende rol gespeeld bij de totstandkoming van de stichting. In die zin mag hij worden gezien als een geestelijk vader van de Nationale Hypotheek Garantie. Voorts heeft de heer Van Herwijnen vanaf de oprichting van de stichting in 1993 als plaatsvervangend voorzitter van het bestuur en vanaf 2001 van de Raad van Commissarissen een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van de stichting.

De Raad van Commissarissen en de algemeen directeur zijn de heer Van Herwijnen zeer erkentelijk voor zijn inzet voor de stichting.

De heer mr. F.A.P.M. van Loon is door de Vereniging Eigen Huis per 1 januari 2008 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

De heer drs. H.H. Apotheker is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten per 1 januari 2008 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft de heer R.L.O. Linschoten per 1 januari 2008 benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

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

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente herbenoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of van aftreden (A)									
			2009	2011	2012	2013	2015	2016	2019	2020		
J. Kamminga	27 mei 1999	14 februari 2005	H			A						
R.L.O. Linschoten	1 september 2000	1 januari 2005	H			A						
drs. H.H. Apotheker	1 mei 2000	1 januari 2008			A							
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007			H			H		A			
mr. F.A.P.M. van Loon	1 januari 2008				H			H		A		

## 1.4 Activiteiten

### **Vergaderingen**

De Raad van Commissarissen heeft in 2007 vijf keer vergaderd. De vergaderingen zijn voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. De algemeen directeur voerde het secretariaat van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en was bij alle vergaderingen aanwezig.

Daarnaast heeft in 2007 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg is de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

### **Toezicht**

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

De managementrapportages zijn besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en zijn door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen elk kwartaal van de algemeen directeur een overzicht van de persberichten van de stichting en de berichten in de media over de stichting. Aan de hand hiervan beoordeelt de Raad van Commissarissen het persbeleid van de stichting.

In de vergadering van 21 mei 2007 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2006 goedgekeurd. Bij de jaarrekening 2006 is door KPMG, de externe accountant van de stichting, een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2007-2012 goedgekeurd. Zoals gebruikelijk zijn deze documenten besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting.

Ook is in deze vergadering het accountantsverslag 2006 met de externe accountant besproken. Hierbij is, mede in het kader van corporate governance, gesproken over het belang van de interne risicobeheersings- en controlesystemen in een organisatie die in toenemende mate mede afhankelijk is van de kwaliteit van het functioneren van de operationele organisatie en de hiertoe ingerichte informatiesystemen.

In het verlengde hiervan heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering ingestemd met een plan van aanpak gericht op de totstandkoming van een “in control statement” op basis van een SAS 70 Type I verklaring in 2007 en een SAS 70 Type II verklaring in 2008.

De SAS 70 Type I verklaring is per 30 november 2007 gerealiseerd.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering, buiten aanwezigheid van de algemeen directeur, een gesprek gevoerd met de externe accountant over het functioneren van de stichting in het algemeen en van de algemeen directeur in het bijzonder.

De Raad van Commissarissen heeft besloten dat, overeenkomstig de uitgangspunten in het kader van corporate governance, aan de hand van de uitkomsten van een tender waaraan ook KPMG gevraagd zal worden deel te nemen, de samenwerking met KPMG per 1 januari 2009 zal worden heroverwogen.

In de vergadering van 14 september 2007 heeft de Raad van Commissarissen in het kader van corporate governance het Reglement van de Raad van Commissarissen en de Functiebeschrijving van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

In de vergadering van 7 december 2007 heeft de Raad van Commissarissen in het kader van corporate governance het Reglement van de auditcommissie vastgesteld.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen de heer R.L.O. Linschoten benoemd tot voorzitter van de auditcommissie en de heer F.A.H. van der Heijden benoemd tot lid van de auditcommissie.

De Raad van Commissarissen heeft ingestemd met het besluit van de algemeen directeur de heer A.J. Weening AA MBA, manager Finance & Control binnen de stichting, te benoemen tot secretaris van de auditcommissie.

### **Goedkeuringsbesluiten**

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 23 februari 2007 goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie ten aanzien van de toetsrente per 1 april 2007 in overeenstemming te brengen met de per 1 januari 2007 gewijzigde Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de Nederlandse Vereniging van Banken. Overeenkomstig de statuten van de stichting heeft dit besluit de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 4 juli 2007 goedkeuring verleend aan de besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2008. Het betreft de actualisering van financieringslastpercentages conform het advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting en een vereenvoudiging van de woonlastenfaciliteit op basis van de uitkomsten van een evaluatie uitgevoerd door

onderzoeksbureau Nyfer. Voorts is besloten tot een aantal wijzigingen gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Het betreft onder meer de uitsluiting van aanvragers die zijn geregistreerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en de bepaling dat taxateurs uitsluitend mogen taxeren in hun eigen werkgebied en lid dienen te zijn van een branchevereniging. Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

In de vergadering van 4 juli 2007 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2008 te handhaven op 0,40%. Dit besluit is gebaseerd op het advies van Ortec in het kader van het jaarlijkse onderzoek naar de hoogte van de borgtochtprovisie.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de kostengrens per 1 januari 2008 te verhogen van € 265.000,- naar € 275.000,-. Dit besluit is gebaseerd op de prijsontwikkeling van koopwoningen volgens het Kadaster. Een en ander conform eerdere bestuurlijke afspraken hierover met het Ministerie van VROM en de VNG teneinde het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie op het niveau van de gemiddelde koopwoning te handhaven.

Deze besluiten hebben echter niet geleid tot de statutair benodigde goedkeuring hiervan door de Minister voor WWI en de VNG.

De borgtochtprovisie is, voor een deel in samenhang met de kostengrens, van doorslaggevend belang voor het financiële risico van de stichting en dat van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. De Raad van Commissarissen is daarom nauw betrokken bij de totstandkoming en de verdere ontwikkeling van het scenario-analysemodel van Ortec. De bespreking van de rapportages van Ortec in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen vindt altijd plaats in aanwezigheid van Ortec. Voorts vindt ten aanzien van alle berekeningen en documenten van Ortec in opdracht van de stichting een review plaats door Watson Wyatt Insurance Consulting. Daarnaast wordt de Raad van Commissarissen ook buiten vergadering geïnformeerd over de ontwikkelingen in deze.

Voorts hecht de Raad van Commissarissen eraan dat sprake is van een zorgvuldig en transparant proces en dat de uitkomsten daarvan draagvlak hebben bij het Rijk en de gemeenten. Daarom zijn het Ministerie van VROM en de VNG nauw betrokken geweest bij de bureauselectie en de modelontwikkeling. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de keuze voor Ortec, het scenario-analysemodel en de borgtochtprovisie per 1 januari 2006 en per 1 januari 2007.

In september 2007 heeft de VNG aan de Minister voor WWI kenbaar gemaakt dat de gemeenten, tegen de achtergrond van hun zorgen over het risico van de achtervangfunctie, behoefte hebben aan een herijking van de randvoorwaarden waaronder de gemeenten bereid zijn de achtervangfunctie te blijven vervullen. Voor de gemeenten speelt daarbij ook de vraag of en in hoeverre het dragen van conjuncturele risico's behoort tot de kerntaken van de gemeenten. De VNG heeft er voor gepleit, in afwachting van de uitkomsten van deze herijking, de borgtochtprovisie substantieel te verhogen en de kostengrens te verlagen. Nader bestuurlijk overleg hierover tussen de Minister voor WWI en de VNG heeft ertoe geleid dat de Minister voor WWI en de VNG in afzonderlijke brieven aan de stichting hebben verzocht de besluiten inzake de borgtochtprovisie en de kostengrens per 1 januari 2008 te heroverwegen.

In het verlengde hiervan heeft de Raad van Commissarissen in de vergadering van 14 september 2007 goedkeuring verleend aan een nieuw besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2008 te verhogen van 0,40% naar 0,45% en de kostengrens te handhaven op € 265.000,-. Overeenkomstig de statuten van de stichting heeft dit besluit de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

Tegen de achtergrond van de discussie over de hoogte van de borgtochtprovisie en de kostengrens heeft de algemeen directeur mede namens de Raad van Commissarissen aan de Minister voor WWI en de VNG kenbaar gemaakt dat de stichting voorstander is van een fundamentele heroriëntatie, met alle bij de stichting bestuurlijk betrokken partijen, over de wijze waarop de NHG een maximale bijdrage kan leveren aan het woonbeleid en het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt als belangrijk onderdeel van de nationale economie. Achtergrond hiervan is dat het, naar het oordeel van de stichting, van belang is de NHG niet uitsluitend te bezien vanuit de risicobereidheid van de gemeenten, maar ook in de context van de prioriteiten binnen het woonbeleid en de ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

Het voorlopige resultaat hiervan is dat in opdracht van de Minister voor WWI een commissie met een externe onafhankelijke voorzitter zich in 2008 zal beraden over de randvoorwaarden waaronder en de mate waarin het Rijk en de gemeenten blijven participeren in de achtervang van de stichting. Naast het Ministerie van VROM en de VNG zal ook de stichting in deze commissie participeren.

In de vergadering van 7 december 2007 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2008-2013. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de

ontwikkeling van de kosten in een goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

### **Advisering aan de algemeen directeur**

In de vergadering van 7 december 2007 hebben de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur zich tegen de achtergrond van de door de Minister voor WWI in te stellen commissie inzake de herijking van de randvoorwaarden voor de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten, intern beraden over de betekenis hiervan voor de stichting. Een en ander aan de hand van een door de algemeen directeur opgestelde verkenning van de omgevingsfactoren die relevant zijn voor het functioneren van NHG binnen het woonbeleid, de koopwoning- en hypotheekmarkt en de nationale economie. Daarbij zijn ook de alternatieven voor de huidige inrichting van de achtervangfunctie verkend. De uitkomsten van dit beraad zullen door de stichting vanuit haar eigen verantwoordelijkheid worden ingebracht in de in te stellen commissie.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen de algemeen directeur in 2007 gevraagd en ongevraagd geadviseerd. Dit vond plaats tijdens de vergaderingen, maar ook in bilaterale gesprekken tussen de algemeen directeur en de leden van de Raad van Commissarissen. Hierbij is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- de inrichting van de organisatie;
- het beperken van oneigenlijke verliezen;
- de samenwerking met de gemeenten Rotterdam en Den Haag inzake de aanpak van hypotheekfraude;
- de aanpak van foutieve taxatierapporten;
- de bedrijfsvoering en informatievoorziening;
- de effecten van de invoering van Basel II;
- de effecten van de hypotheekcrisis in de Verenigde Staten;
- de Kaderwet ZBO's;
- experimenten in het kader van de startersproblematiek.

### **Externe communicatie**

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

De heer J. Kamminga heeft de algemeen directeur vergezeld in het bestuurlijk overleg met de Minister voor WWI en de VNG op 18 oktober 2007.

De heer R.L.O. Linschoten is opgetreden als delegatieleider bij een door de stichting in samenwerking met Atlantic Pacific Exchange Program georganiseerde studiereis naar Londen. Hieraan hebben deelgenomen vertegenwoordigers van de bij de woning- en hypotheekmarkt betrokken partijen, waaronder naast geldgevers, het intermediair en de makelaardij, ook het Ministerie van VROM, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Vereniging Eigen Huis. De formule hierbij is dat de stichting de kosten van de organisatie voor haar rekening neemt en dat de kosten van de studiereis worden betaald door de deelnemende organisaties.

### **Evaluatie**

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

De Raad van Commissarissen is in 2007 door de algemeen directeur nauw betrokken bij de standpuntbepaling van de stichting in het kader van de zorg van de gemeenten over het risico van de achtervangfunctie. Ook in 2008 zal de Raad van Commissarissen de ontwikkelingen in deze nauwgezet volgen en de algemeen directeur met adviezen terzijde staan.

Daarnaast zal de Raad van Commissarissen ook in 2008 zijn aandacht in het bijzonder blijven richten op het risicobeheer zoals de borgtochtprovisie, de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en de processen gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

## **1.5 Beloningen**

### **Raad van Commissarissen**

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

### **Directie**

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

Bij de totstandkoming van het commissarissenmodel is de heer K.J.R. Schiffer per 14 februari 2001 benoemd tot algemeen directeur. In dit verband is tussen de



stichting en de algemeen directeur een nieuwe arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten.

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

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

Zoetermeer, 17 april 2008

Namens de Raad van Commissarissen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kamminga', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

J. Kamminga, voorzitter

‘Met NHG heeft de overheid een uniek instrument voor de continuïteit van de financiering van het eigen woningbezit.’



---

R.L.O. Linschoten



# 2

## VERSLAG VAN DE DIRECTIE

## 2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

---

### **Oprichting**

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van VROM en van de VNG opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van de stichting. Achtergrond van de oprichting van de stichting was de wens van het Rijk en van de gemeenten te komen tot verzelfstandiging van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelneming. In dit verband heeft de stichting per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd.

Het boekjaar 2007 is dus het dertiende operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

### **Bestuurlijke organisatie**

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Ten behoeve van het verstrekken van de borgstellingen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie is sprake van, door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, privaatrechtelijke borgtochtovereenkomsten met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken geldgevers.

De verstrekking van de Nationale Hypotheek Garantie is gemandateerd aan de geldgevers en vindt plaats binnen het kader van de, door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen.

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

De Minister voor WWI heeft in het verlengde van de inwerkingtreding per 1 februari 2007 van de Kaderwet ZBO's, bij schrijven van 28 januari 2008 aan de Tweede Kamer gemeld dat de stichting een privaatrechtelijke stichting is zonder wettelijke grondslag en derhalve thans niet valt binnen de termen van de Kaderwet ZBO's. De Minister voor WWI heeft daarbij echter wel aangegeven dat nader wordt onderzocht of de stichting alsnog door middel van het creëren van een wettelijk grondslag onder de Kaderwet ZBO's dient te worden gebracht. Daarbij wordt bezien hoe de Nationale Hypotheek Garantie zich verhoudt tot de ministeriële verantwoordelijkheid en publieke taak ten aanzien van de bevordering van het eigenwoningbezit. De Minister voor WWI heeft aangegeven dat duidelijkheid hierover niet eerder wordt verwacht dan begin 2009.

### **Achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten**

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

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

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

In verband met de uitbreiding van de Nationale Hypotheek Garantie voor leningen voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen zijn met het Rijk en met alle gemeenten aanvullende achtervangovereenkomsten gesloten.

### **Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelname**

Bij de oprichting van de stichting is aan het Rijk en de gemeenten offerte uitgebracht voor de afkoop van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door de gemeenten zijn verstrekt in het kader van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelname. Naast het Rijk hebben 564 van de destijds 636 gemeenten een afkoopovereenkomst met de stichting gesloten. Met de van het Rijk en de gemeenten ontvangen afkooppremies heeft de stichting het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeenten gevormd.

In de afkoopovereenkomsten is sprake van een actuarieel berekende afkooppremie en een daarvan afgeleid obligo. Het obligo kon door de stichting worden aangesproken indien de in dit verband met de ontvangen afkooppremies gevormde garantievermogens niet toereikend zouden zijn. Het obligo liep tot en met 31 december 2006. Ten behoeve van eventuele schadebetalingen die na 31 december 2006 niet kunnen worden bestreden uit deze garantievermogens, zijn de regresopbrengsten ten aanzien van door de stichting uitbetaalde verliezen ondergebracht in een afzonderlijk garantievermogen regres afkoop.

Het obligo van het Rijk en de gemeenten is per 31 december 2006 vervallen. Dit betekent dat het Rijk en de in deze participerende gemeenten vanaf 1 januari 2007 niet meer kunnen worden aangesproken voor de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelname.

### **Statutaire doelstelling**

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

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt de basis van de missie van de stichting.

De positie van de stichting tussen markt en overheid stelt de stichting, met het oog op een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, in staat adequaat te reageren op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

### **Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting**

Speerpunt in het woonbeleid van de overheid is een vrije betaalbare keuze tussen huren en kopen. Met het oog op de haalbaarheid hiervan hecht de overheid eraan

dat huishoudens de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van de eigen woning tegen zo laag mogelijke financieringskosten en op een veilige en verantwoorde wijze volledig kunnen financieren. In het verlengde hiervan scheppen het Rijk en de gemeenten door middel van de achtervangfunctie de noodzakelijke randvoorwaarde voor de Nationale Hypotheek Garantie.

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

Met het aantreden van de nieuwe regering in 2007 is het actieplan krachtwijken tot stand gekomen, dat zich richt op de verbetering van de leefbaarheid in 40 door de Minister voor WWI aangewezen wijken. Dit maakt niet alleen onderdeel uit van het woonbeleid maar ook van het integratiebeleid van de nieuwe regering. De Nationale Hypotheek Garantie kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren tegen de achtergrond van de betekenis van het eigenwoningbezit voor de sociaal-economische ontwikkeling van deze wijken.

### **Missie**

Teneinde met inachtneming van de statutaire doelstelling zo goed mogelijk aan te sluiten bij het actuele overheidsbeleid heeft de stichting haar missie vastgelegd.

De missie van de stichting is het bevorderen van een blijvend gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit, met het oog op een veilige en verantwoorde financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

Hierbij wordt onder een 'blijvend gunstig klimaat' verstaan, dat woonconsumenten, te allen tijde en ongeacht de conjuncturele omstandigheden, in staat zijn voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van het eigenwoningbezit.

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

### **Strategie**

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

- het behoud van de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten;
- het waarborgen van de continuïteit van de organisatie.

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

- het verstrekken van garanties voor de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigendom van woningen;
- het verlenen van diensten in aansluiting op en in het verlengde van het verstrekken van garanties;
- het verstrekken van informatie aan alle bij de financiering van het eigenwoningbezit betrokken partijen.

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

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

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

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



lend zijn voor de omvang van het profijt van de Nationale Hypotheek Garantie voor de consument.

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

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

### **De regresfaciliteit**

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

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

### **De woonlastenfaciliteit**

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

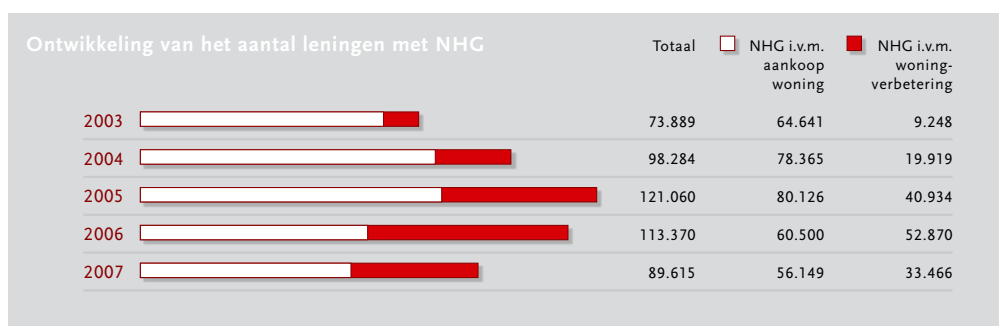
zonder extra kosten voor de consument vast onderdeel uit van de Nationale Hypotheek Garantie en is beschikbaar voor alle huishoudens die een financiering hebben met Nationale Hypotheek Garantie.

## 2.2 Resultaten

### Nationale Hypotheek Garantie

In het boekjaar 2007 hebben 89.615 (2006: 113.370) huishoudens voor de financiering van de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van hun woning gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is een daling van 21% ten opzichte van 2006.

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

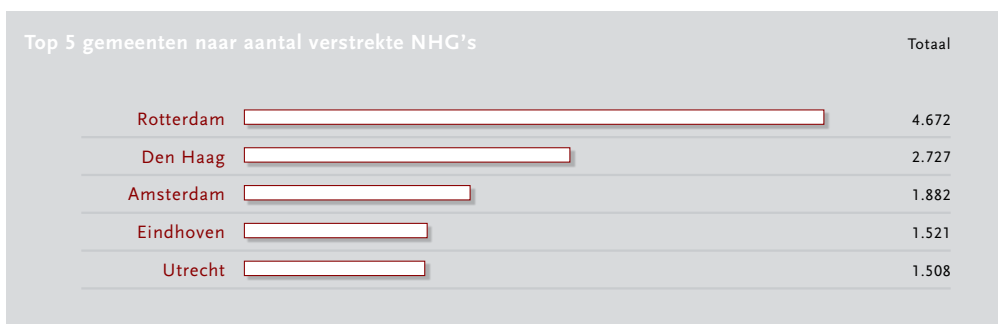
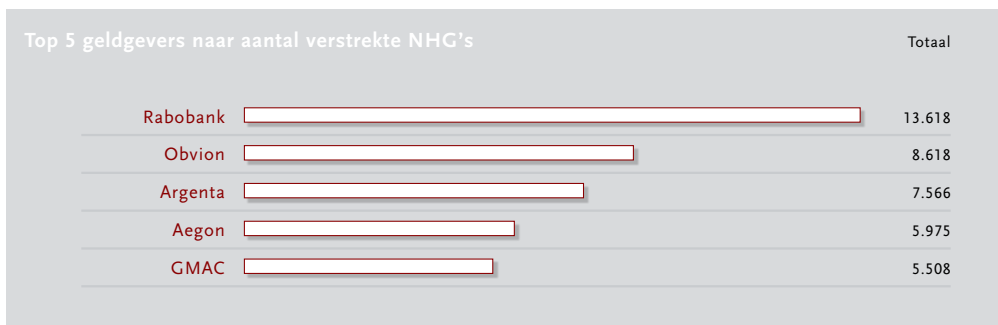


In de Liquiditeitsprognose 2007-2012 is vanaf 2007 uitgegaan van in totaal 100.000 garanties per jaar, waarvan 60.000 in verband met de aankoop van woningen en 40.000 in verband met woningverbetering.

Op basis van de resultaten over 2007 en rekening houdend met de handhaving van de hoogte van de kostengrens per 1 januari 2008 wordt in de Liquiditeitsprognose 2008-2013 vanaf 2008 uitgegaan van 80.000 garanties per jaar, waarvan 50.000 in verband met de aankoop van woningen en 30.000 in verband met woningverbetering.

De afname van het aantal NHG's in 2007 ten opzichte van 2006 spoort op hoofdlijnen met de cijfers van het Kadaster over de ontwikkeling van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

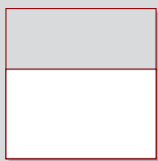
Uit de cijfers van het Kadaster kan worden opgemaakt dat het aantal oversluitingen van leningen in 2007 ten opzichte van 2006 met 26% is afgenomen en dat het aantal aankopen van woningen in 2007 ten opzichte van 2006 is afgenomen met 10%. Deze afname concentreert zich aan de onderkant van de koopwoning- en hypotheekmarkt.



Op basis van cijfers van het Kadaster over 2007 is ten aanzien van bestaande woningen vastgesteld dat in 2007 61% (2006: 60%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie viel. Hiervan is 41% (2006: 42%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Op basis van cijfers van het onderzoeksinstituut OTB is ten aanzien van nieuwbouwwoningen vastgesteld dat in 2007 37% (2006: 46%) van de verkochte woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie viel. Hiervan is 58% (2006: 45%) daadwerkelijk gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

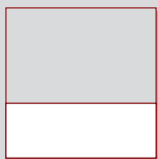
Dit betekent dat het aantal NHG's in 2007 ten opzichte van 2006 weliswaar is afgenomen, maar dat zowel het bereik als de resultaten van de Nationale Hypotheek Garantie in 2007 ten opzichte van 2006 ongeveer gelijk zijn gebleven.

### Bereik en aandeel NHG binnen bestaande bouw



	Aantal	%
Totaal verkochte woningen	202.401	100%
□ Bereik NHG o.b.v. kostengrens	122.417	60%
■ Aandeel NHG	50.560	25%
- als % van het totaal		25%
- als % van het bereik		41%

### Bereik en aandeel NHG binnen nieuwbouw



	Aantal	%
Totaal verkochte woningen	24.291	100%
□ Bereik NHG o.b.v. kostengrens	8.938	37%
■ Aandeel NHG	5.147	21%
- als % van het totaal		21%
- als % van het bereik		58%

## Aankoop van woningen

In het boekjaar 2007 zijn 56.149 (2006: 60.500) hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning verstrekt. Dat is 7% minder dan in 2006.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2007 € 172.551,- (2006: € 170.226,-).

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 43.448,- (2006: € 41.703,-). De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 31 jaar (2006: 32 jaar).

De som van de in 2007 gewaarborgde leningen bedroeg € 9.688.566.099,- (2006: € 10.298.673.000,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 37.385.305,- (2006: € 28.250.766,-) aan borgtochtprovisie verantwoord.

In 2007 was bij de aankoop van een woning in 90,8% (2006: 89,6%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 9,2% (2006: 10,4%) van de gevallen sprake van een nieuwbouwwoning.

In 2007 is met name door jonge starters op de koopwoningmarkt intensief gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2007 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de aankoop van een eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral voor huishoudens met lagere inkomens.

### **Verbetering van de kwaliteit van eigen woningen**

In het boekjaar 2007 zijn 33.466 (2006: 52.870) hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen verstrekt. Dit is 37% minder dan in 2006.

In 11,4% van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 88,6% van de gevallen van een volledige herfinanciering.

Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met Nationale Hypotheek Garantie per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2007 € 150.209,- (2006: € 150.123,-).

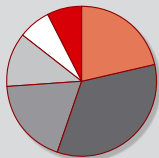
De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 52.040,- (2006: € 49.685,-). De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 40 jaar (2006: 40 jaar).

De som van de in 2007 gewaarborgde leningen bedroeg € 5.026.894.394,- (2006: € 7.937.003.000,-). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 18.956.917,- (2006: € 22.309.684,-) aan borgtochtprovisie verantwoord.

Het nog steeds substantiële aantal hypotheekgaranties in verband met de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bevestigt dat deze, destijds in nauwe samenwerking met de VNG ontwikkelde garantiefaciliteit, voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is voor de gemeenten sprake van een additioneel beleidsinstrument in het kader van het kwaliteitsbeheer van eigen woningen.

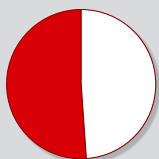
## Profiel kopers met NHG

### Verdeling huiseigenaren naar leeftijdscategorieën



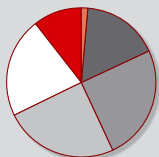
Tot 25 jaar	21,5%	40 tot 45 jaar	6,9%
25 tot 30 jaar	33,8%	Vanaf 45 jaar	7,5%
30 tot 35 jaar	18,7%		
35 tot 40 jaar	11,6%		

### Verdeling naar type verdiener



Eenverdiener	48,9%
Tweeverdiener	51,1%

### Verdeling naar huishoudinkomen



Tot € 20.000	1,4%	€ 50.000 - € 60.000	21,6%
€ 20.000 - € 30.000	16,9%	€ 60.000 en hoger	10,5%
€ 30.000 - € 40.000	25,0%		
€ 40.000 - € 50.000	24,6%		

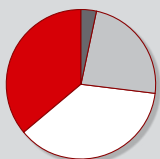
## Profiel woning en lening voor aankoop

### Verdeling aankoop woning naar type



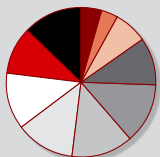
Appartement	29,9%
Eengezinswoning	70,1%

### Verdeling naar koopsom



Tot € 100.000	3,6%
€ 100.000 - € 150.000	23,4%
€ 150.000 - € 200.000	37,1%
Vanaf € 200.000	35,9%

### Verdeling naar leningbedrag



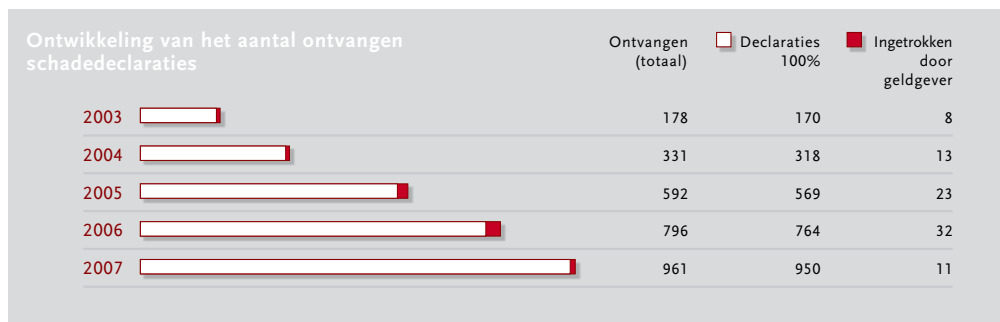
Tot € 80.000	4,5%	€ 160.000 - € 180.000	13,5%
€ 80.000 - € 100.000	3,8%	€ 180.000 - € 200.000	12,6%
€ 100.000 - € 120.000	7,0%	€ 200.000 - € 220.000	12,3%
€ 120.000 - € 140.000	10,4%	€ 220.000 - € 240.000	10,3%
€ 140.000 - € 160.000	13,0%	Vanaf € 240.000	12,6%

2

## Aanspraken op de borgstelling

In het kalenderjaar 2007 zijn in totaal 961 (2006: 796) schadedeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met gedwongen verkoop van een woning die is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Dat is 21% meer dan in 2006.

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



Mate waarin de declaraties zijn gehonoreerd	Gehonoreerd	Afgewezen of geen verlies	Nog in behandeling bij de stichting per 08-02-2008
2003	145 (85%)	25 (15%)	0 (0%)
2004	284 (89%)	34 (11%)	0 (0%)
2005	494 (87%)	75 (13%)	0 (0%)
2006	658 (86%)	106 (14%)	0 (0%)
2007	773 (82%)	146 (15%)	31 (3%)



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

(in euro's)	Declaraties 100%	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per 08-02-2008
2003	4.544.009	3.319.655 (73%)	0 (0%)
2004	8.282.050	7.137.174 (86%)	0 (0%)
2005	18.828.458	14.826.553 (79%)	0 (0%)
2006	27.343.407	20.843.072 (76%)	0 (0%)
2007	33.196.287	24.306.174 (73%)	1.178.474 (4%)

Per 8 februari 2008 zijn van de 961 (2006: 796) schadedeclaraties, 11 (2006: 32) door de geldgever ingetrokken en 146 (2006: 106) door de stichting afgewezen. Per genoemde datum zijn van de in 2007 ontvangen schadedeclaraties 773 schadedeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en waren er nog 31 in behandeling.

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 24.306.174,- (2006: € 20.843.072,-) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is gemiddeld € 31.443,- (2006: € 31.676,-) per schadedeclaratie.

Onttrekkingen in verband met schadedeclaraties worden verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Schadedeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2007 en zijn ontvangen voor 8 februari 2008 zijn in de jaarrekening in het boekjaar 2007 verantwoord.

In 2007 is € 25.899.839,- (2006: € 21.266.590,-) aan schadebetalingen verantwoord, waarvan 114 (2006: 79) schadedeclaraties voor een bedrag van € 3.277.033,- (2006: € 3.620.929,-) betrekking hebben op in 2008 ontvangen schadedeclaraties als gevolg van gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden voor 2008.

Ook in 2007 was de stichting genoodzaakt schadedeclaraties geheel of gedeeltelijk af te wijzen vanwege het feit dat de geldgever in deze gevallen heeft gehandeld in strijd met de regelgeving.

Het kader voor het beleid van de stichting ten aanzien van de behandeling van schadedeclaraties is vastgelegd in de Overeenkomst van Borgtocht tussen de stichting en de geldgever en in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht.

Binnen dit kader past de stichting het evenredigheidsbeginsel toe. Dit betekent in de praktijk dat wanneer de geldgever heeft gehandeld in strijd met de belangen van de borg en/of de regelgeving, dit niet in alle gevallen zonder meer leidt tot een afwijzing, maar dat de stichting hieraan naar redelijkheid en billijkheid een sanctie verbindt, overeenkomstig de materiële schade voor de stichting. Hoewel één en ander van geval tot geval wordt gezien ligt hier uiteraard wel een consistente benadering aan ten grondslag op basis van vastgelegde criteria en processen.

In de meeste schadedeclaraties die door de stichting volledig worden afgewezen is sprake van het door de geldgever buiten beschouwing laten van financiële verplichtingen en/of een niet toegestane codering die blijkt uit de BKR-toets. In de gevallen waarin dit had moeten leiden tot een afwijzing of de inbreng van eigen middelen, ligt het in de rede dat de stichting de schadedeclaratie volledig afwijst. De stichting wijst ook schadedeclaraties af in gevallen waarin de stichting van oordeel is dat de geldgever de belangen van de borg onvoldoende heeft behartigd. Dit is het geval indien uit de beoordeling van de overgelegde documenten blijkt dat naar redelijkheid en billijkheid op voorhand kon worden vastgesteld dat er sprake is van afwijking van de regelgeving of additionele risico's voor de borg.

Wanneer blijkt dat de lening ten aanzien van een vorige eigen woning nog niet is afgelost, leidt dit op basis van de opschortende voorwaarde ten aanzien van de desbetreffende borgstelling in alle gevallen tot een afwijzing van de schadedeclaratie.

Voorts honoreert de stichting een schadedeclaratie slechts gedeeltelijk wanneer het bouwdepot is uitbetaald zonder dat hieraan nota's ten grondslag hebben gelegen. Met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel vindt een korting naar rato op het door de stichting vastgestelde verlies plaats.

Hiermee zijn, naast de aftrek van niet-declarabele kosten alsmede rekenfouten ten aanzien van de declarabele rentedagen, de belangrijkste afwijkingen van de regelgeving genoemd die in 2007 hebben geleid tot het geheel of gedeeltelijk niet honoreren van schadedeclaraties.

Uit een analyse van de schadedeclaraties blijkt dat in toenemende mate sprake is van een scherpe concentratie van de risico's.

In 2007 heeft 62% van de gedeclareerde schadebedragen betrekking op gedwongen verkopen in Rotterdam, de regio Rotterdam (Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen en Spijkenisse), Den Haag en Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade). Het aantal hypotheekgaranties in deze gemeenten is echter slechts 15% van het landelijk totaal.

Dit betekent dat de risico's voor de financiering van het eigenwoningbezit in deze gemeenten aanzienlijk hoger zijn dan in de rest van Nederland.

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

De desbetreffende schadedeclaraties worden voor een groot deel veroorzaakt door de sociale problematiek in deze wijken in combinatie met verschillende vormen van hypotheekfraude.

Voor het beleid van de stichting gericht op de beperking van deze oneigenlijke verliezen zij verwezen naar het hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

### Gedwongen verkopen met verlies



Top 5 gemeenten	Totaal
Rotterdam	255
Den Haag	133
Schiedam	29
Heerlen	20
Dordrecht	17

Van de in 2007 ontvangen schadedeclaraties hebben 934 (97%) schadedeclaraties betrekking op een Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en hebben 27 (3%) schadedeclaraties betrekking op een Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning. De gedwongen verkoop werd in 63% van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering, 22% door (echt)scheiding en 15% door werkloosheid. In 60% van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop en in 40% van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop.

Het betrof in 98% van de gevallen een bestaande woning en in 2% een nieuwbouwwoning.

In 48% van de gevallen was sprake van een appartement en in 52% van een eengezinswoning.

## Gedwongen verkopen met verlies

### Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



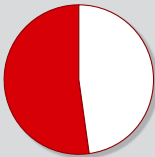
<input type="checkbox"/> Executoriaal	60%
<input checked="" type="checkbox"/> Onderhands	40%

### Verdeling naar bouw woning



<input type="checkbox"/> Bestaande woning	98%
<input checked="" type="checkbox"/> Nieuwbouwwoning	2%

### Verdeling naar type woning



<input type="checkbox"/> Appartement	48%
<input checked="" type="checkbox"/> Eengezinswoning	52%

### Oorzaak gedwongen verkoop



<input type="checkbox"/> Wanbetaling/overkreditering	63%
<input checked="" type="checkbox"/> (Echt)scheiding	22%
<input type="checkbox"/> Werkloosheid	15%

## **Regresfaciliteit**

Ten aanzien van de 773 in 2007 geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerde schadedeclaraties heeft de stichting in 31% (2006: 28%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit buiten invordering kunnen stellen. Achtergrond hiervan is het relatief hoge aantal gevallen waarbij de oorzaak van de gedwongen verkoop is gelegen in wanbetaling en/of overkreditering en het relatief hoge aantal executoriale verkopen. In die gevallen oefent de stichting haar regresrecht uit omdat de debiteur niet valt binnen de termen van het 'te goeder trouw' criterium.

## **Incasso regresvorderingen**

In het boekjaar 2007 is na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten in totaal een bedrag van € 1.064.385,- (2006: € 132.616,-) aan inkomsten ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2007 gehonoreerde schadedeclaraties. Hierbij dient te worden bedacht dat het merendeel van deze opbrengsten onderdeel uitmaakt van betalingsregelingen met een looptijd van doorgaans drie jaren. Dit betekent dat de resultaten op jaarbasis de komende jaren zullen cumuleren.

Deze toename van de regresopbrengsten is het resultaat van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het optimaliseren van regresinkomsten. Per genoemde datum is in dit verband een afdeling Incasso ingericht bestaande uit vier medewerkers. Voor het beleid van de stichting gericht op het optimaliseren van de regresinkomsten zij verwezen naar het hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

Een en ander laat onverlet dat de regresopbrengsten in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt zijn. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld te verhalen is. Voorts zijn veel debiteuren niet meer te traceren. Van de 1.745 regresdossiers die momenteel in behandeling zijn (verliesbedrag € 44.552.312,-) zijn de debiteuren ten aanzien van 609 dossiers tot op heden niet getraceerd (verliesbedrag € 17.859.100,-).

## **Aankoop woningen**

Per 1 januari 2007 is de stichting in het kader van haar beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen actief op de veiling. In het kader van de implementatie van dit nieuwe beleid dat is goedgekeurd door de Minister voor WWI en door de VNG, heeft de stichting haar aandacht in 2007 beperkt tot de veiling van woningen in de gemeente Rotterdam.

De stichting heeft in 2007 in totaal 15 woningen op de veiling aangekocht. Hiervan zijn er in de loop van 2007 6 verkocht. Dit betekent dat de stichting per 31 december 2007 nog 9 woningen in eigendom heeft. Met de verkoop van de 6 gekochte woningen is na aftrek van de bijkomende inkoop-, verbetering- en verkoopkosten een resultaat geboekt van € 6.294,-.

Zowel het aantal aangekochte woningen als de gerealiseerde resultaten vallen tegen. Enerzijds vanwege het feit dat in 2007 minder woningen ter veiling zijn aangeboden dan werd verondersteld en anderzijds dat de opbrengsten op de veiling aanzienlijk hoger zijn dan in 2006. Die hogere opbrengsten leiden, rekening houdende met de bijkomende kosten, tot een smalle marge tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs. Tegen deze achtergrond was de stichting in veel gevallen genoodzaakt af te zien van de aankoop van de woning omdat het risico van een negatief resultaat te hoog werd ingeschat. In de gevallen waarin de stichting de woning wel heeft besloten aan te kopen, was sprake van een bescheiden positief resultaat.

Hierbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling geen doel op zich is. Voor de stichting is primair van belang dat op de veiling een zo hoog mogelijke opbrengst wordt gerealiseerd teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken.

Verondersteld wordt dat de hogere opbrengsten op de veiling onder meer het gevolg zijn van de aanwezigheid van zowel de gemeente Rotterdam als de stichting. Indien hier sprake is van een positief resultaat van beleid van de stichting, laat zich dit evenwel niet expliciet kwantificeren.

### **Beperking verliezen; intensief beheer**

Per 1 januari 2007 is de stichting gestart met de inrichting van het intensief beheer gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. In 2007 heeft de stichting haar aandacht met name gericht op huishoudens met betalingsachterstanden in de gemeenten Rotterdam en Den Haag.

In dit verband heeft de stichting in 2007 met 583 huishoudens met betalingsachterstanden contact opgenomen met zowel de geldgever als de geldnemer teneinde het verlies te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Het resultaat hiervan is dat in 174 gevallen de gedwongen verkoop is voorkomen als gevolg van een tussen de geldgever en de geldnemer overeengekomen betalingsregeling.

In 6 gevallen werd door interventie van de stichting een executoriaal beslag opgeheven.

In 55 gevallen heeft het contact met de stichting geleid tot een onderhandse verkoop zonder verlies in plaats van een executoriale verkoop met verlies.

In 128 gevallen kon de geldnemer niet worden getraceerd en was executoriale verkoop onvermijdelijk.

De overige 220 dossiers zijn nog in behandeling.

Per saldo is het resultaat dat in 235 van de 363 afgewikkelde dossiers met betalingsachterstanden (65%) de gedwongen verkoop met verlies mede door tussenkomst van de stichting is voorkomen.

Het positieve effect van het intensief beheer op de ontwikkeling van het aantal schadedeclaraties is nog niet zichtbaar in de jaarcijfers van de stichting. Hierbij dient te worden bedacht dat de inrichting van het intensief beheer pas in 2007 is gestart en dat doorgaans tussen het moment van de eerste betalingsachterstand tot en met het moment van de ontvangst van een schadedeclaratie sprake is van een tijdsperiode van twee jaren. Dit betekent dat met het beoordelen van de resultaten rekening moet worden gehouden met een pijlijneffect.

### **Woonlastenfaciliteit**

Van de per 1 juli 2005 geïntroduceerde woonlastenfaciliteit is in 2007 2 maal (2006: 1) gebruik gemaakt.

De in 2007 door het onderzoeksbureau Nyfer uitgevoerde evaluatie van de woonlastenfaciliteit heeft geleid tot een vereenvoudiging van de regelgeving ten aanzien van de woonlastenfaciliteit per 1 januari 2008.

### **Beleggingen**

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

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2007 € 422.128.320,- (2006: € 400.349.497,-).

In het boekjaar 2007 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 12.437.868,- (2006: € 12.965.919,-).

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2007 is opgebouwd:

	Historische kostprijs of lagere marktwaarde	Marktwaarde
Ontvangen rente	€ 19.603.285 4,46%	€ 19.603.285 4,46%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 1.155.217 - 0,26% -	€ 1.155.217 - 0,26% -
<b>Gerealiseerd rendement</b>	<b>€ 18.448.068 4,20%</b>	<b>€ 18.448.068 4,20%</b>
Ongerealiseerd koersresultaat	€ 6.010.200 - 1,37% -	€ 9.031.128 - 2,06% -
<b>Rendement</b>	<b>€ 12.437.868 2,83%</b>	<b>€ 9.416.940 2,14%</b>
Gemiddeld belegd vermogen	€ 439.135.110	€ 439.135.110

Op basis van de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten worden de beleggingen van de stichting gewaardeerd op historische kostprijs of lagere marktwaarde. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2007 2,83% (2006: 3,07%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaarde) berekende rendement bedraagt in 2007 2,14% (2006: 0,20%).

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

De Salomon Smith Barney EMU Government Bond Index (EGBI) die als een benchmark zou kunnen worden gezien voor beleggingsportefeuilles zoals die van de stichting, laat in 2007 een rendement van 1,79% (2006: -0,42%) zien.

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 2,75% tot 7,50%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 4,51% (2006: 4,65%).

### **Garantievermogen stichting**

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2007 toegenomen met € 38.206.902,- van € 425.426.693,- naar € 463.633.595,-. Hiermee is het totale garantievermogen per 31 december 2007 lager dan geprognoseerd in de Liquiditeitsprognose 2007-2012 (€ 477.006.778,-). Dit is met name het gevolg van het feit dat in 2007 minder leningen met Nationale Hypotheek Garantie zijn verstrekt dan in de liquiditeitsprognose is verwacht.



## Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het totale garantievermogen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (aankoop en woningverbetering) is in 2007 toegenomen met € 36.972.262,- van € 370.759.121,- naar € 407.731.383,-.

Het gegarandeerd vermogen ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie is in 2007 toegenomen met € 4.803 miljoen van € 90.878 miljoen naar € 95.681 miljoen.

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

(x 1 miljoen euro's)	Gegarandeerd vermogen NHG	Garantievermogen NHG	Garantievermogen t.o.v. gegarandeerd vermogen
2003	52.056	236	0,45%
2004	63.205	283	0,45%
2005	77.850	334	0,43%
2006	90.878	371	0,41%
2007	95.681	408	0,43%

De ontwikkeling van de kapitaalratio is van belang bij de vaststelling van de borgtochtprovisie. In dit verband zij verwezen naar hoofdstuk 2.3 Risicobeheer.

## Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

In 2007 is aan de garantievermogens ten aanzien van de afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming een bedrag onttrokken van € 10.000.000,-, ten behoeve van de inkoop van woningen op de veiling in het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Dit bedrag is gereserveerd in een nieuw Garantievermogen in- en verkoop woningen.

Met inachtneming hiervan is het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming in 2007 afgenomen met € 8.707.477,- van € 54.667.572,- naar € 45.960.095,-.

Het aantal en het bedrag van de thans nog lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk

en de gemeenten heeft overgenomen, zijn niet bekend. Als gevolg hiervan kan het gegarandeerd vermogen niet worden vastgesteld.

In het boekjaar 2007 zijn door de stichting geen verliesdeclaraties ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

### **Garantievermogen aankoop woningen**

Het ten behoeve van de beperking van oneigenlijke verliezen per 1 januari 2007 tot stand gekomen Garantievermogen inkoop woningen is in de loop van 2007 afgenomen met € 57.883,- van € 10.000.000,- naar € 9.942.117,-.

Achtergrond hiervan is dat ten aanzien van de woningen die nog in eigendom zijn van de stichting wel reeds de gemaakte kosten zijn genomen, maar nog geen sprake is van een verkoopresultaat. Voorts zijn onderzoekskosten gemaakt ten aanzien van woningen die uiteindelijk niet zijn aangekocht.

## **2.3 Risicobeheer**

### **Borgtochtprovisie**

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de borgtochtprovisie vast.

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

Ten aanzien van de borgtochtprovisie wordt advies gevraagd aan een, op voordracht van de algemeen directeur, door de Raad van Commissarissen aangewezen actuair bureau.

Tot en met de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2005 is de berekening uitgevoerd door Hewitt Associates.

In 2005 heeft de Raad van Commissarissen van de stichting besloten na een periode van tien jaar afscheid te nemen van Hewitt Associates. Enerzijds in het kader van corporate governance en anderzijds vanwege de behoefte van de stichting, tegen de achtergrond van de toename van zowel het aantal hypotheekgaranties als het aantal schadedeclaraties, state of the art inzicht te verkrijgen in de risico's van de borgstelling. Ook speelde hierin een belangrijke rol het signaal van de VNG dat een aantal gemeenten zich in toenemende mate zorgen maakt over de risico's in het kader van de achtervangfunctie van de gemeenten.

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

De borgtochtprovisie is van doorslaggevend belang voor het financiële risico van de stichting en dat van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. De stichting hecht eraan dat in deze sprake is van een zorgvuldig en transparant proces en dat de uitkomsten daarvan draagvlak hebben bij het Rijk en de gemeenten. Daarom zijn het Ministerie van VROM en de VNG in een begeleidingscommissie nauw betrokken geweest bij de bureauselectie en de ontwikkeling van het scenario-analysemodel. Daarnaast heeft Watson Wyatt Insurance Consultancy ten aanzien van alle berekeningen en documenten in dit kader een onafhankelijke audit uitgevoerd.

Gelet op de complexiteit hiervan is er in 2005 voor gekozen het scenario-analysemodel in drie fasen te ontwikkelen. In 2007 is het scenario-analysemodel door Ortec afgerond. Hiermee is sprake van een geoptimaliseerd inzicht in de risico's van de borgstelling ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie door de stichting alsmede de goedkeuring daarvan door de Minister voor WWI en de VNG.

Met de afronding van het scenario-analysemodel is de begeleidingscommissie met vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, de VNG en Watson Wyatt Insurance Consultancy, opgeheven. Vanaf 2008 zullen de Minister voor WWI en de VNG bij het verzoek om goedkeuring van de borgtochtprovisie de jaarlijkse rapportage van Ortec ontvangen.

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

De opslag in verband met de exploitatiekosten wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is daarmee dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden vanuit de borgtochtprovisie. De risico-opslag ter voorkoming van de verwatering van het garantievermogen in de tijd is de uitkomst van een jaarlijks door Ortec uit te voeren analyse van het weerstandsvermogen van het totale fondsvermogen in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van de “kapitaalratio” (de verhouding tussen het garantievermogen en het gegarandeerde vermogen). In 2007 is op advies van Ortec ervoor gekozen in het vervolg uit te gaan van de “dekkingsgraad” (de verhouding tussen het garantievermogen en de contante waarde van de toekomstige verliezen). Achtergrond hiervan is dat de dekkingsgraad meer rekening houdt met conjuncturele ontwikkelingen dan de kapitaalratio.

Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2008 van 0,45% als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie : 0,320%
- opslag exploitatiekosten : 0,034%
- risico-opslag : 0,096%

Met het Ministerie van VROM en de VNG bestaat overeenstemming over het scenario-analysemodel van Ortec en de methodiek ter berekening van de borgtochtprovisie. De discussie die in 2007 is ontstaan tussen het Ministerie van VROM, de VNG en de stichting over de hoogte van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2008 concentreert zich op de hoogte van de risicodekkende premie in relatie tot de daarbij door Ortec berekende kansen op aanspraken op de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de risicobereidheid bij de VNG en de gemeenten.

### **Interne risicobeheersings- en controlemaatregelen**

Per 1 januari 2007 is de functie van manager Finance & Control ingevuld, die onder meer verantwoordelijk is voor de controlling binnen de stichting en in het verlengde hiervan optreedt als projectleider voor de realisatie van een “in control statement”, conform de uitgangspunten in het kader van corporate governance.

De stichting hanteert het COSO ERM model (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission; Enterprise Risk Management) als leidraad bij de uitwerking van de beheersingsmaatregelen. Dit model is de wereldwijde

standaard voor het vanuit de bedrijfsdoelstellingen identificeren en beheersen van risico's. Daarbij ligt de nadruk op de toereikendheid en effectiviteit van de beheersmaatregelen in relatie met de doelstellingen van de organisatie.

Op basis van het COSO ERM model zijn in 2007 onder meer de volgende risicobeheersingmaatregelen getroffen of geoptimaliseerd:

- de vaststelling van een (getest) bedrijfscontinuïteitsplan;
- de inrichting van logische toegangsbeveiliging;
- de vastlegging van een bevoegdhedenmatrix;
- de vaststelling van een klokkenluidersregeling;
- de inventarisatie van de risico's (risk assessment).

De stichting heeft in 2007 met het realiseren van een SAS 70 Type I verklaring een belangrijke stap gezet in het proces gericht op een "in control statement". Deze verklaring maakt zichtbaar welke beheersdoelstelling is beoogd en welke beheersmaatregelen zijn genomen in het kader van een verantwoorde besturing en beheersing van de bedrijfsprocessen. Daarbij zijn alle voor de beheersing van risico's benodigde maatregelen beschreven. Bij de totstandkoming van de SAS 70 Type I verklaring is de stichting geadviseerd en begeleid door een hierin gespecialiseerd extern bureau (Wanders Accountancy). De externe accountant van de stichting (KPMG) heeft met een assurance rapport aangegeven dat de getroffen beheersmaatregelen een getrouw beeld geven van de relevante beheersmaatregelen voor de stichting.

Uitgangspunt is dat in 2008, mede op basis van een SAS 70 Type II verklaring waarin door de externe accountant wordt vastgesteld dat daadwerkelijk volgens de beschreven processen wordt gewerkt, het "in control statement" wordt gerealiseerd.

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

Binnen de informatievoorziening van de stichting is RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) de maatwerkapplicatie waarop de garantieadministratie van de stichting plaatsvindt. Deze infrastructuur is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden. Hiervan is in 2007 door de geldgevers bij 57% van de meldingen van hypotheekgaranties gebruik gemaakt. Het streven is dat alle geldgevers binnen een periode van twee jaar zijn aangesloten op RADAR.

Met deze aansluiting kunnen geldgevers garantiemeldingen en afgeloste leningen elektronisch aanleveren.

De bouw en het onderhoud van RADAR zijn uitbesteed aan Everest.

In samenhang met de mogelijkheid van elektronische gegevensuitwisseling in RADAR is sprake van een op internet gebaseerde online NHG-toets, waarvan in 2007 het overgrote deel van de geldgevers gebruik heeft gemaakt. Voor een beperkt aantal geldgevers, dat kenbaar had gemaakt hier nog niet gereed voor te zijn, heeft de stichting alsnog op kosten van de desbetreffende geldgevers een op Windows gebaseerd offline NHG-toetsprogramma beschikbaar gesteld.

De bouw en het onderhoud van de NHG-toetsingsprogrammatuur zijn uitbesteed aan Tjip.

In 2007 zijn de maatwerkapplicaties RIS (Regres Informatie Systeem) en IBIS (Intensief Beheer Informatie Systeem) gerealiseerd ter ondersteuning van de werkprocessen bij de nieuwe afdelingen Incasso en Intensief Beheer.

De bouw en het onderhoud van RIS en IBIS zijn uitbesteed aan Laarhoven.

Teneinde de continuïteit van de dienstverlening en de bedrijfsvoering te optimaliseren is de hosting en het operationeel beheer van de volledige ICT-infrastructuur uitbesteed aan Getronics PinkRocade.

Jaarlijks worden door KPMG IT Advisory audits uitgevoerd die gezamenlijk en in onderlinge samenhang, de belangrijkste risicogebieden ten aanzien van de informatievoorziening van de stichting omvatten. Daarbij wordt tevens bezien of en in hoeverre de getroffen beheersmaatregelen voldoen aan de daaraan te stellen eisen van betrouwbaarheid en continuïteit.

Eventuele aanbevelingen ten aanzien van een hoog risico worden uiteraard onmiddellijk geïmplementeerd. De overige aanbevelingen worden verzameld in een actieplan waarbij de desbetreffende aanbevelingen bij eerste gelegenheid worden meegenomen in het regulier onderhoud dan wel bij nieuwe releases. Met de externe accountant is afgesproken dat de bevindingen op basis van de audits, alsmede de wijze waarop de stichting omgaat met de implementatie hiervan, jaarlijks worden meegenomen in het accountantsverslag ten behoeve van de Raad van Commissarissen.

### **Beperking oneigenlijke verliezen**

In Rotterdam, de regio Rotterdam (Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen en Spijkenisse), Den Haag en Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade) wordt een substantieel deel van de verliezen veroorzaakt door verschillende vormen van hypotheekfraude, met name gericht op het verkrijgen van hypotheecaire leningen voor de aankoop van woningen ten behoeve van illegale verhuur (huisjesmelkerij) en de realisatie van hennepkwekerijen. Voorts blijkt dat met name in deze gemeenten

de lage opbrengsten van woningen op de veiling het gevolg zijn van het disfunctioneren van de veilingpraktijk waarin handelaren een dominante rol kunnen spelen. In 2007 is hoge prioriteit gegeven aan de implementatie van het in 2006 ontwikkelde en door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde “Deltaplan beperking oneigenlijke NHG-verliezen”. Hierin wordt beoogd de oneigenlijke verliezen te beperken door:

- het bevorderen van betalingsregelingen of onderhandse verkopen ter voorkoming van executoriale verkopen;
- het meebieden en eventueel aankopen van woningen op de veiling ter beperking van de verliezen;
- het intensiveren van het incassobeleid in het kader van het regresrecht.

Tegen deze achtergrond zijn in 2007 de nieuwe afdelingen Incasso en Intensief Beheer, bestaande uit in totaal 8 medewerkers, ingericht. De personele en materiële inrichting van deze afdelingen heeft plaatsgevonden binnen de hiervoor opgestelde begroting.

In 2007 richtte de aandacht zich conform de uitgangspunten van het Deltaplan op Rotterdam en Den Haag. Eind 2007 is besloten de aandacht te verbreden naar de hiervoor genoemde gemeenten in de omgeving van Rotterdam en in Limburg. De stichting heeft de Minister voor WWI en de VNG hierover schriftelijk geïnformeerd.

Ten behoeve van de inkoop van woningen op de veiling is in 2007 een bedrag van € 10.000.000,- onttrokken aan de garantievermogens in verband met de afkoop van de financiële risico's van het Rijk en de gemeenten in het kader van de gemeentegarantie met Rijksdeelneming. Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de inkoop, verbetering en verkoop van woningen.

Ten behoeve van de uitvoering van dit proces is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Rotterdam en de NV Stads Vastgoed.

In samenspraak met het Ministerie van VROM en het functioneel parket van het Openbaar Ministerie zijn alle schadedossiers over de periode 2003-2005 door de desbetreffende Officier van Justitie gevorderd voor strafrechtelijk onderzoek door VROM/IOD. Dit heeft in 2007 geleid tot een aantal strafrechtelijke onderzoeken door VROM/IOD, maar nog niet tot vervolging.

De brancheverenigingen van taxateurs (NVM, LMV, VBO, NRVT) hebben in 2007 het met de stichting afgesproken onderzoek naar 629 verdachte taxatierapporten van 346 taxateurs afgerond. Het betreft taxatierapporten bij schadedeclaraties uit de periode 2003 t/m 2006. Het resultaat van het onderzoek

is dat ten aanzien van 68 taxateurs in verband met 159 taxatierapporten een formele klacht in het kader van het tuchtrecht van de desbetreffende branchevereniging is ingediend. De uitkomsten hiervan volgen in de loop van de eerste helft van 2008.

De stichting heeft op basis van de onderzoeksresultaten bij de brancheverenigingen aangedrongen op een heroriëntatie van de taxatatiepraktijk. Daarbij is de aanbeveling gedaan te komen tot een centrale aanbesteding van en kwaliteitscontrole op taxatierapporten alsmede de totstandkoming van een garantiefonds dat bij aantoonbaar foutieve taxatierapporten laagdrempelig kan worden aangesproken voor de geleden schade.

De in 2007 door de stichting uitgevoerde benchmark heeft geleid tot brieven aan 6 geldgevers, waarin wordt aangedrongen op aanscherping van de interne processen gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Het betreft geldgevers waarbij het aandeel in de schadedeclaraties in 2007 substantieel hoger is dan het aandeel in het aantal verstrekte hypotheekgaranties in de afgelopen jaren.

De stichting heeft ook in 2007 geparticipeerd in de met de gemeente Rotterdam en de gemeente Den Haag gerealiseerde samenwerkingsverbanden. Het betreft de samenwerking tussen alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt in de gemeente betrokken partijen gericht op de aanpak van illegale bewoning en hypotheekfraude. Hierbij zijn naast de gemeentelijke diensten, de Nederlandse Vereniging van Banken, de makelaardij en het notariaat, ook de politie en het Openbaar Ministerie betrokken. Partijen werken door middel van gegevensuitwisseling intensief samen bij de opsporing van strafbare feiten en de voorbereiding van aangiften ten behoeve van strafrechtelijk onderzoek.

Het standpunt van de stichting is dat hypotheekfraude onaanvaardbaar is en met kracht moet worden bestreden. Met het “Deltaplan beperking oneigenlijke NHG-verliezen” alsmede de andere genoemde maatregelen heeft de stichting hierin haar verantwoordelijkheid genomen. De kosten en investeringen passen naar het oordeel van de stichting binnen dat uitgangspunt. Daarbij beseft de stichting dat de resultaten hiervan vanwege de doorlooptijd van het proces tussen aankoop van woningen en de gedwongen verkoop van woningen pas op termijn zichtbaar zullen worden.



## 2.4 Organisatie

### Veranderingsproces

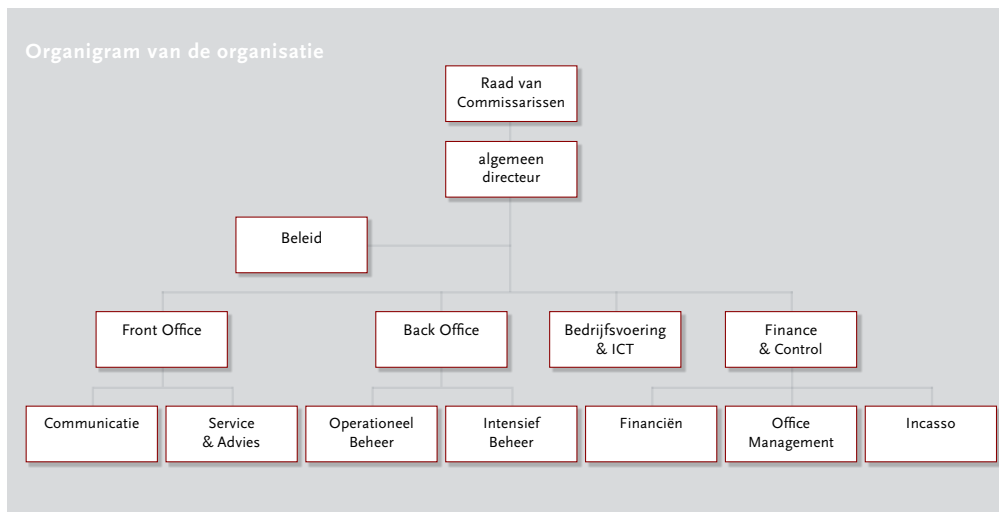
De organisatie van de stichting bevindt zich in een doorlopend veranderingsproces.

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

De prioriteit bij de totstandkoming van een “in control statement” en het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen heeft in 2007 geleid tot een verdere groei van de personele organisatie en weer nieuwe eisen gesteld aan de inrichting van de organisatie, de processen en de informatievoorziening.

Dit doorlopende veranderingsproces brengt tevens met zich mee dat het organigram van de stichting jaarlijks aan verandering onderhevig is. Hierna is het organigram per 31 december 2007 weergegeven.

2



Per 1 januari 2007 is de afdeling Finance & Control gevormd, waarin naast de afdeling Financiën, de afdeling Office Management en de nieuwe afdeling Incasso zijn ondergebracht.

De verantwoordelijkheid voor de controlling binnen de stichting is belegd bij de per 1 januari 2007 in dienst getreden manager Finance & Control.

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen is per 1 januari 2007 naast de totstandkoming van de afdeling Incasso, de nieuwe afdeling Intensief Beheer tot stand gekomen, welke is onderbracht in de Back Office.

De afdeling Communicatie is ondergebracht in de Front Office.

De processen van de nieuwe afdelingen Incasso en Intensief Beheer zijn vastgelegd. Ter ondersteuning van die processen zijn voorlopige ICT-toepassingen gerealiseerd.

Het managementteam, dat eens per week vergadert, bestaat uit de algemeen directeur, de manager Finance & Control en de teamleiders Back Office, Front Office, Bedrijfsvoering & Informatievoorziening en Office Management.

Binnen het veranderingsproces wordt in 2008 het organigram alsmede de samenstelling van het managementteam tegen de achtergrond van de gewenste besturing van de organisatie op basis van de prioriteiten opnieuw bezien.

### **Personele organisatie**

Op 31 december 2007 bestond de personele organisatie uit 43 personen (2006: 34). Daarbij was in 'full time equivalenten' sprake van 39,8 fte's (2006: 31,2).

De verwachting is dat de personele organisatie van de stichting in het kader van de beoogde intensivering van het beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen, bij voor het overige onveranderde omstandigheden, in 2008 zal doorgroeien naar 49 medewerkers.

Door de prioriteit voor enerzijds de totstandkoming van een "in control state-ment" en anderzijds het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen is sprake van een veranderingsproces dat een zware wissel trekt op de flexibiliteit en de inzet van de medewerkers. Kernthema's in dit veranderingsproces zijn: samenwerken, communicatie en resultaatgericht werken.

Het personeelsbeleid ondersteunt het beleid gericht op het behalen van de doelstellingen van de stichting. Daarbij is het uitgangspunt dat sprake dient te

zijn van een zodanig werkklimaat dat dit het persoonlijk welzijn en de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers optimaal ondersteunt.

De stichting mag zich verheugen in de uitstekende samenwerking met de Personeels Vertegenwoordiging (PVT) die een constructieve bijdrage levert aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

Conform de afspraken met de PVT zijn de nieuwe functies in het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen voor 50% ingevuld met zittende medewerkers. Enerzijds vanwege het gebruik van reeds intern opgebouwde expertise en anderzijds in het kader van het hiermee realiseren van doorgroeimogelijkheden voor zittende medewerkers. Bovendien is daarmee ook het draagvlak voor het veranderingsproces binnen de organisatie vergroot.

In 2007 is in aansluiting op de in 2006 gerealiseerde functiebeschrijvingen en functiewaarderingen, een beoordelingsstelsel tot stand gekomen. In 2008 zal een hierop aansluitend opleidingsplan worden ontwikkeld.

In 2007 is het ziekteverzuimcijfer ondanks het voortdurende veranderingsproces binnen de stichting afgenomen naar 3,2% (2006: 4,8%).

In 2007 zijn 12 nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 3 medewerkers is in 2007 afscheid genomen.

### **Huisvesting**

Tegen de achtergrond van de ontwikkeling van de personele organisatie heeft de stichting per 1 januari 2007 het belendende kantoorpand (Röntgenlaan 15) aangekocht voor een bedrag van € 2,6 miljoen. In verband met de verbouwing en de inrichting van het nieuwe kantoorpand heeft een investering van circa € 250.000,- plaatsgevonden.

Beide kantoorpanden zijn onderling met elkaar verbonden. Hiermee is een kantoorruimte van in totaal bruto 1.610 m<sup>2</sup> ontstaan, waarin in totaal circa 70 medewerkers kunnen worden gehuisvest. Hiermee is voorkomen dat de stichting in verband met de groei van de personele organisatie in 2007 had moeten uitzien naar een nieuwe huisvesting.

In verband met de huidige overcapaciteit is de bovenste etage van het aangekochte kantoorpand verhuurd. Hierbij is sprake van een huurcontract dat afloopt per 31 december 2008.

### **Exploitatiekosten**

In 2007 bedroegen de kosten van de organisatie € 5.547.760,- (2006: € 4.006.118,-).

Het verschil met 2006 is grotendeels het gevolg van de implementatie van beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen. Het betreft met name de kosten van de hiermee in verband staande uitbreiding van de personele organisatie en investeringen in de inrichting van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening.

## 2.5 Samenwerking en communicatie

### **Rijk en gemeenten**

De in 2007 aangetreden Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (voorheen: Minister van VROM) en de VNG zijn op basis van de statuten en de hieraan gerelateerde achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten de belangrijkste stakeholders van de stichting.

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

Op 18 oktober 2007 heeft de stichting bestuurlijk overleg gevoerd met de Minister voor WWI en de VNG. In dit bestuurlijk overleg is gesproken over de gezamenlijke aanpak van de door de VNG geïnitieerde discussie over de risico's van de achtervangfunctie van de gemeenten. Dit heeft geleid tot een door het Ministerie van VROM georganiseerde expertmeeting over de risico's van de Nationale Hypotheek Garantie. Bij deze expertmeeting waren naast het Ministerie van VROM, de VNG en de stichting tevens betrokken vertegenwoordigers van De Nederlandsche Bank, het Centraal Plan Bureau, de Bank Nederlandse Gemeenten, het Ministerie van Financiën en een aantal gemeenten. Op basis van de uitkomsten van deze expertmeeting is tussen de Minister voor WWI, de VNG en de stichting afgesproken een commissie te benoemen die zich nader beraad over de randvoorwaarden waaronder en de mate waarin het Rijk en de gemeenten blijven participeren in de achtervang van de stichting. Naast het Ministerie van VROM en de VNG zal ook de stichting in deze commissie participeren. Uitgangspunt is dat deze commissie, met een externe onafhankelijk voorzitter en secretariaat, uiterlijk per 1 juli 2008 rapporteert over haar bevindingen.

De stichting heeft zich aangemeld bij de Landelijke Alliantie Krachtwijken. Dit is een samenwerkingsverband tussen het Ministerie van VROM en het maatschappelijk middenveld ter ondersteuning van het beleid gericht op de verbetering van de door de Minister voor WWI aangewezen 40 krachtwijken.

## **Geldgevers**

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

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2007 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

In 2007 heeft overleg plaatsgevonden tussen de stichting en het Contactorgaan Hypothecair Financiers over de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen, met name over de wijziging die betrekking heeft op de te hanteren toetsrente bij leningen met een rentevastperiode korter dan 10 jaar. In de gedragscode en in de NHG-regelgeving werd uitgegaan van een toetsrente gebaseerd op een rentevastperiode van 5 jaar. Afgesproken is dat de stichting de nieuwe methodiek die is gericht op het beperken van het financieringsrisico in de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie overneemt. Overeenkomstig de statuten van de stichting is hiervoor de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

Vanwege het feit dat lange tijd onduidelijkheid bestond over de inwerkingtreding van de nieuwe gedragscode, was het voor de stichting niet mogelijk deze wijziging reeds per 1 januari 2007 te implementeren. Als gevolg hiervan heeft deze wijziging plaatsgevonden per 1 april 2007.

In 2007 is gestart met de inrichting van accountmanagement. Doel hiervan is het bevorderen van de samenwerking met de geldgevers gericht op de optimalisering van de processen, zowel ten aanzien van acceptatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie als van het intensief beheer bij betalingsachterstanden. Dit past binnen het beleid gericht op het terugdringen van de oneigenlijke verliezen. In dit verband worden binnen de stichting multidisciplinaire teams geformeerd die structureel met name met de grotere geldgevers op dit punt zullen gaan samenwerken.

## **Vereniging Eigen Huis**

De stichting hecht grote waarde aan het draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie bij de Vereniging Eigen Huis. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2007 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorge-

legd aan de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats over gemeenschappelijke aandachtspunten betreffende het eigenwoningbezit. In 2007 heeft de Vereniging Eigen Huis in haar maandblad en op haar website op internet regelmatig aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie.

### **Overige externe contacten**

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

De stichting onderhoudt op directieniveau structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de koopwoning- en hypotheekmarkt.

In 2007 is in dit verband onder meer gesproken met de brancheverenigingen van makelaars/taxateurs (NVM, VBO, LMV, NRVT), de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Daarnaast worden op directieniveau periodiek gesprekken gevoerd met de grotere geldgevers en organisaties van tussenpersonen.

In 2007 heeft de stichting gesproken met een aantal leden van de Tweede Kamer. Daarbij is de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als beleidsinstrument ter bevordering van het eigenwoningbezit onder de aandacht gebracht.

### **Kennisoverdracht**

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van nader onderzoek gebruik maken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal circa 937.000 verstrekte hypotheekgaranties en in totaal circa 3.200 shadedossiers. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering in het buitenland bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. Maar niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Hierna wordt op hoofdlijnen aangegeven welke activiteiten in dit kader in 2007 hebben plaatsgevonden.

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

In het verlengde van deze internationale belangstelling is het door de stichting in de NHG-reeks uitgegeven vergelijkend onderzoek naar een aantal (semi-) publieke garantiefondsen uit verschillende landen (*Government Guarantees in the Rental and Owner-Occupied Sector; an International Comparison 2004*), uitverkocht.

In 2007 zijn er onder meer contacten geweest met Rusland, Sint Maarten, Zuid-Afrika en Suriname. Verder is contact onderhouden met de Wereldbank, Wharton School, The International Union for Housing Finance en de European Mortgage Federation.

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten (Washington en New York), Denemarken (Kopenhagen) en Zweden (Stockholm) is in 2007 een studiereis georganiseerd naar het Verenigd Koninkrijk (Londen).

In Londen is op het moment dat de hypotheekcrisis in de Verenigde Staten en de gevolgen hiervan voor de financiële markten haar (voorlopige) hoogtepunt kende, een aantal belangrijke organisaties bezocht, zoals de toezichhouders, de overheid en de belangrijkste spelers in de keten van de koopwoning- en hypotheekmarkt. De meest opvallende constatering is de uitdrukkelijke voorkeur voor een variabele hypotheekrente bij geldnemers en het feit dat het eigenwoningbezit bij een aandeel van al ruim 70% van de woningvoorraad speerpunt van regeringsbeleid is.

Aan deze studiereis is naast vertegenwoordigers van de geldgevers, het intermediair en de makelaardij, deelgenomen door vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, de Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Banken. De heer Linschoten, lid van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider.

De formule ten aanzien van deze studiereizen is dat de stichting een bijdrage levert aan de kosten in verband met de organisatie van de studiereizen door Atlantic & Pacific Exchange Program. De reis- en verblijfskosten komen voor rekening van de deelnemers.



## Communicatie

Uit de jaarlijkse meting van de naamsbekendheid binnen de doelgroep is overeenkomstig de verwachtingen gebleken dat zowel de spontane naamsbekendheid (27%) als de geholpen naamsbekendheid (75%) binnen de primaire doelgroep van de Nationale Hypotheek Garantie in 2007 gelijk is aan die in 2006.

De mediacampagne in 2003 tot en met 2006 heeft in die periode geleid tot ongeveer een verdubbeling van de naamsbekendheid. In 2007 is afgezien van een mediacampagne vanwege de veronderstelling dat dit bij een gelijkblijvend budget hiervoor niet zal leiden tot een verdere verhoging van de naamsbekendheid.

In 2007 heeft het communicatiebeleid zich met name gericht op “free publicity”, met een accent op de inhoud van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit in tegenstelling tot de mediacampagne waarbij het accent lag op de naamsbekendheid.

Ook in 2007 is zowel in landelijke als in regionale media veel aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie. Naast de gebruikelijke berichtgeving naar aanleiding van de kwartaalpersberichten over de ontwikkeling van het aantal hypotheekgaranties, betalingsachterstanden en gedwongen verkopen, hebben de persuitingen van de stichting en de uitspraken van de algemeen directeur op congressen over de startersproblematiek en met name over de aanpak van hypotheekfraude veel aandacht van de media gekregen. Voorts wisten de media de stichting steeds vaker te vinden voor informatie over of commentaar op ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

In 2007 is de informatie op de internetsite ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)) verder uitgebreid. De internetsite is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Enerzijds in het licht van een adequate voorlichting aan consumenten en geldgevers, anderzijds in het licht van het beperken van de omvang van de telefonische bevraging van de stichting. In alle publicaties van de stichting wordt verwezen naar de internetsite. De site is in 2007 gemiddeld ruim 72.000 (2006: 56.000) keer per maand bezocht.

Het contract met Funda, de meest bezochte koopwoningenwebsite op internet ([www.funda.nl](http://www.funda.nl)), is per 1 januari 2008 verlengd tot 31 december 2009. Nieuwe afspraken zijn gemaakt over de plaatsen waarop de aandacht wordt gevestigd op de Nationale Hypotheek Garantie. Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is en wordt verwezen naar informatie hierover.



In 2007 heeft de stichting in nauwe samenwerking met de gemeente Leeuwarden het eerste NHG-speelhuis geplaatst in de krachtwijk Heechterp - Schieringen in Leeuwarden. Dit was de start voor het actieplan "Speelhuis voor meer leefbaarheid" waarbij de stichting tegen de achtergrond van haar missie een bijdrage wil leveren aan de leefbaarheid in de door de Minister voor WWI aangewezen krachtwijken. In dit actieplan schenkt de stichting twee keer per jaar een speelhuis aan een van de 40 krachtwijken. Op basis van een hieraan gekoppeld sponsorplan is het mogelijk meer speelhuizen per jaar te schenken indien deze worden gesponsord door partijen uit de lokale koopwoning- en hypotheekmarkt. Uitgangspunt is dat uiterlijk in een periode van 10 jaar, de looptijd van de aanpak van de krachtwijken, in alle 40 krachtwijken een NHG-speelhuis is gerealiseerd.

Belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid is een adequate ondersteuning van het intermediair en de geldgevers bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit vindt plaats door middel van het beschikbaar stellen van de brochure Voorwaarden en Normen, de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en de Nieuwsbrief NHG.nl.

In 2007 is gerealiseerd dat de consumentenfolder standaard beschikbaar is in alle postkantoren en bibliotheken.

Door de afdeling Service & Advies worden, naast de dagelijkse ondersteuning van hypotheekadviseurs, in samenwerking met het opleidingsinstituut Welten trainingen voor hypotheekadviseurs verzorgd. De vraag naar deze trainingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2007 heeft de stichting 65 trainingen georganiseerd, waarbij 40 keer gebruik is gemaakt van de diensten van Welten. In de overige 25 gevallen heeft de stichting zelf de trainingen verzorgd.

In 2007 heeft de stichting zich bij wijze van proef met een stand gepresenteerd op een beurs voor hypotheekadviseurs (Hypovak). Op basis van deze ervaring zal de stichting in 2008 een beursbeleid ontwikkelen.

## 2.6 Vooruitblik

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

zijds ten behoeve van de continuïteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt in ongunstige conjuncturele omstandigheden.

Ook in 2008 zal de stichting het belang van de Nationale Hypotheek Garantie actief uitdragen. Teneinde te stimuleren dat zo veel mogelijk huishoudens die in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie hier ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken, zullen de inspanningen gericht op de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie worden gecontinueerd.

Bijzonder moment hierbij zal zijn het verstrekken van de 1 miljoenste Nationale Hypotheek Garantie sinds de introductie hiervan in 1995.

In 2008 zal in opdracht van de Minister voor WWI een commissie worden ingesteld die zich onder leiding van een externe onafhankelijke voorzitter zal beraden over de inhoudelijke randvoorwaarden waaronder en de mate waarin Rijk en gemeenten de achtervangfunctie blijven vervullen. De commissie, waarin het Ministerie van VROM, de VNG en de stichting zullen participeren, zal nog voor de zomer van 2008 hierover rapporteren. De uitkomsten hiervan zullen in het najaar van 2008 de basis vormen voor een bestuurlijk overleg tussen de stichting, de Minister voor WWI en de VNG ten behoeve van meerjarenafspraken over de verdere ontwikkeling van de Nationale Hypotheek Garantie.

In de afgelopen jaren is gebleken dat het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Nationale Hypotheek Garantie zich moeilijk laat voorspellen. Vanaf 2001 is sprake geweest van een verdubbeling van het aantal hypotheekgaranties van circa 60.000 naar circa 120.000 in 2005. Vervolgens is het aantal hypotheekgaranties afgenomen naar circa 110.000 in 2006 en circa 90.000 in 2007. Voor 2008 wordt verwacht dat 80.000 huishoudens gebruik zullen maken van de Nationale Hypotheek Garantie, waarvan 50.000 in verband met de aankoop van een woning en 30.000 in verband met woningverbetering. Deze verwachting hangt samen met de met het Ministerie van VROM en de VNG afgesproken handhaving van de kostengrens op € 265.000,- per 1 januari 2008. Daarbij blijft het ongewis wat in de 2008 de effecten zullen zijn van de introductie van Basel II en voor een deel in onderlinge samenhang hiermee de gevolgen van de internationale kredietcrisis.

De stichting is van oordeel dat hypotheekfraude maatschappelijk onaanvaardbaar is en met kracht moet worden bestreden. Het in 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zal in 2008 worden voortgezet en daar waar mogelijk worden geïntensiveerd. Daarbij zal de stichting de hiertoe noodzakelijke samenwerking met de geldgevers versterken, waarbij het accent zal worden gelegd op het optimaliseren van de kwaliteit van zowel de acceptatie als

het intensief beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Daarbij is voor de geldgevers tevens van belang dat duidelijkheid bestaat over het handhavingsbeleid van de stichting bij de beoordeling van schadedeclaraties. De samenwerking zal onder meer gestalte krijgen door middel van accountmanagement gericht op de geldgevers die het grootste aantal schadedeclaraties indienen. De oorspronkelijke focus van het beleid op de gemeenten Rotterdam en Den Haag wordt in 2008 uitgebreid naar een aantal gemeenten in de regio Rotterdam (Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen, Spijkenisse) en in Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade). De stichting verwacht dat de resultaten van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen in 2008 zichtbaar zullen worden in zowel het aantal als de omvang van de verliezen.

In het licht van de volkshuisvestingsdoelstelling van de stichting is een punt van zorg dat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor huishoudens met lagere inkomens de afgelopen jaren in toenemende mate is afgenomen. In reactie hierop worden in de markt interessante koop- en financieringsconstructies ontwikkeld, gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor met name starters op de koopwoningmarkt. Deze constructies passen vaak wel binnen de doelstelling van de stichting, maar niet binnen de landelijke uniforme regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2008 zal in overleg met het Ministerie van VROM en met de VNG worden gezien of en in hoeverre de stichting dergelijke initiatieven met maatwerk of in het kader van experimenten kan ondersteunen.

In overleg met het Ministerie van VROM en de VNG wil de stichting in 2008 een bijdrage leveren aan het beleid gericht op de door de Minister voor WWI aangewezen veertig krachtwijken. Daarbij ziet de stichting het eigenwoningbezit met name voor starters bij uitstek als een instrument ter bevordering van de economische ontwikkeling van deze wijken en de integratie van de nieuwe Nederlanders in deze wijken. In dit kader zal de stichting tevens gezien of en in hoeverre de Nationale Hypotheek Garantie een rol kan spelen bij nieuwe financieringsvraagstukken, zoals bij de complexgewijze woningverbetering van appartementen. De stichting heeft zich in het verlengde hiervan aangesloten bij de Landelijke Alliantie Krachtwijken, bestaande uit steeds meer partijen uit het maatschappelijke middenveld en het bedrijfsleven, dat het beleid gericht op de krachtwijken wil ondersteunen. Voorts zal de stichting in 2008 een consumentenfolder ontwikkelen voor kopers van woningen in krachtwijken. In het kader van de actie "Speelhuis voor meer leefbaarheid" zullen in 2008 twee speelhuisen aan krachtwijken worden geschonken.

De stichting zal in 2008 in overleg met het Ministerie van VROM en de VNG bezien welke mogelijkheden er zijn het treffen van energiebesparende investeringen bij de aankoop en de verbetering van woningen binnen de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie te faciliteren. Een en ander ter ondersteuning van het Nationaal Energie Besparingsplan (Meer met Minder) en de introductie van het Energielabel voor woningen per 1 januari 2008.

In 2008 zal verder worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de organisatie. Ten behoeve van de totstandkoming van een “in control statement” zal in 2008, in navolging van de in 2007 verkregen SAS 70 Type I verklaring, een SAS 70 Type II verklaring worden gerealiseerd.

In het kader van de informatievoorziening zal in 2008 verder worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het gegevensbeheer en de mogelijkheden voor het ontsluiten van gegevens ten behoeve van het verkrijgen van adequate en gestructureerde managementinformatie.

Mede onder invloed van de intensivering van het beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen zal de personele organisatie in 2008 groeien naar 49 medewerkers.

De exploitatiekosten van de stichting zijn in 2008 begroot op € 6.179.286,- (2007: € 6.172.527,-). Deze begroting is als onderdeel van de Meerjarenbegroting 2008-2013 vastgesteld door de algemeen directeur en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in zijn vergadering van 7 december 2007. In het overzicht op pagina 59 wordt de opbouw van de begroting van de exploitatiekosten in 2008 weergegeven.

(in euro's)	Begroting 2008
<b>EXPLOITATIE</b>	
<b>Baten</b>	229.500
<b>Lasten</b>	
Personeelskosten	3.388.790
Huisvestingskosten	121.100
Kantoorkosten	162.500
Afschrijvingskosten	692.556
Normering en beleidskosten	162.500
Automatiseringskosten	657.000
Organisatiekosten	486.000
Communicatiekosten	560.000
Raad van Commissarissen	61.340
Fondsbeheer	17.000
Onvoorzien	100.000
	<hr/> 6.408.786
<b>Saldo uit exploitatie</b>	<hr/> <b>-6.179.286</b>



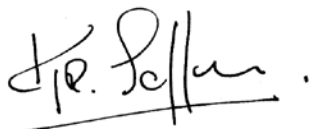
Op basis van de Meerjarenbegroting 2008-2013 wordt verwacht dat in 2008 het totale garantievermogen van de stichting toeneemt met € 43.640.010 van € 463.633.595,- naar € 507.273.605,-. Hiermee is in relatie met de achtervangfunctie van de overheid sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Ook in 2008 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

## 2.7 Slot

In 2007 is binnen het veranderingsproces waarin de stichting zich bevindt een zware wissel getrokken op de medewerkers van de stichting. De algemeen directeur dankt de medewerkers voor hun inzet, betrokkenheid en flexibiliteit, waarmee de medewerkers een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de resultaten van de stichting in 2007.

Zoetermeer, 17 april 2008



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in zijn vergadering op 17 april 2008.



J. Kamminga, voorzitter



‘NHG is een instrument  
waarop men in het buiten-  
land jaloers is. Goedkoop,  
efficiënt en effectief!’



H.H. Apotheker



# 3

J A A R R E K E N I N G 2 0 0 7

## 3.1 Balans

(in euro's)	31-12-2007	31-12-2006
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Kantoorpand en terreinen	4.354.092	4.386.920
Machines, installaties en apparatuur	46.113	33.971
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.439.136	1.373.115
	5.839.341	5.794.006
<b>Financiële vaste activa</b>		
Beleggingen	419.477.574	394.712.825
Totaal vaste activa	425.316.915	400.506.831
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Voorraad woningen	720.145	-
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	15.850	302.395
Overlopende activa	14.939.964	13.319.127
	14.955.814	13.621.522
Liquide middelen	29.598.322	22.960.571
Totaal vlottende activa	45.274.281	36.582.093
<b>Totaal activa</b>	<b>470.591.196</b>	<b>437.088.924</b>

(in euro's)	31-12-2007	31-12-2006
<b><u>PASSIVA</u></b>		
<b>Garantievermogen</b>		
Garantievermogen NHG aankoop woning	336.180.221	318.583.465
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	71.551.162	52.175.656
Garantievermogen afkoop Rijk	25.289.462	30.175.394
Garantievermogen afkoop gemeenten	20.020.839	23.888.871
Garantievermogen regres afkoop	649.794	603.307
Garantievermogen in- en verkoop woningen	9.942.117	-
	<u>463.633.595</u>	<u>425.426.693</u>
<b>Vorzieningen</b>		
Pensioenvoorziening	<u>353.000</u>	<u>332.000</u>
	353.000	332.000
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	187.391	375.119
Belastingen en premies sociale verzekeringen	158.665	112.327
Overlopende passiva	<u>6.258.545</u>	<u>10.842.785</u>
	6.604.601	11.330.231
<b>Totaal passiva</b>	<u><b>470.591.196</b></u>	<u><b>437.088.924</b></u>



## 3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Realisatie 2007	Begroting 2007	Realisatie 2006
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<b>Baten</b>			
Borgtochtprovisie	56.341.922		50.560.450
Rendement beleggingen	12.437.868		12.965.919
Regres	1.293.309		191.606
Opbrengst woningen	6.294		-
	70.079.393		63.717.975
<b>Lasten</b>			
Kosten regres	228.924		58.990
Kosten inkoop woningen	195.968		-
Schadeuitkeringen	25.899.839		21.266.590
	26.324.731		21.325.580
<b>Saldo uit activiteiten</b>	<b>43.754.662</b>		<b>42.392.395</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<b>Baten</b>			
	261.689	222.200	229.210
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	3.319.710	3.129.417	2.156.802
Huisvestingskosten	127.429	141.520	98.678
Kantoorkosten	147.838	175.500	115.646
Afschrijvingskosten	536.436	560.620	382.025
Normering en beleidskosten	232.053	210.000	161.318
Automatiseringskosten	616.784	699.280	519.916
Organisatiekosten	466.032	677.000	210.735
Communicatiekosten	305.161	620.250	517.854
Raad van Commissarissen	58.006	60.440	58.775
Overige kosten	-	20.700	13.579
Onvoorzien	-	100.000	-
	5.809.449	6.394.727	4.235.328
<b>Saldo uit exploitatie</b>	<b>-5.547.760</b>	<b>-6.172.527</b>	<b>-4.006.118</b>
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>38.206.902</b>		<b>38.386.277</b>

### 3.3 Kasstroomoverzicht

(in euro's)	2007	2006
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Saldo baten en lasten	38.206.902	38.386.277
Aanpassingen voor:		
Afschrijving materiële vaste activa	536.436	382.025
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-2.054.437	3.538.498
Mutatie voorzieningen	21.000	2.000
Mutatie kortlopende schulden	-4.725.630	4.124.860
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>31.984.271</b>	<b>46.433.660</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	590.597	2.966.538
Desinvesterings in materiële vaste activa	-8.826	-14.237
Investerings in beleggingen	24.764.749	42.150.702
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>25.346.520</b>	<b>45.103.003</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>6.637.751</b>	<b>1.330.657</b>
Liquide middelen einde boekjaar	29.598.322	22.960.571
Liquide middelen begin boekjaar	22.960.571	21.629.914
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>6.637.751</b>	<b>1.330.657</b>



## 3.4 Waarderingsgrondslagen

### **Algemeen**

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De stichting voldoet aan de eisen van Titel 9 Boek 2 BW. De stichting is gevestigd te Zoetermeer.

### **Materiële vaste activa**

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

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

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

### **Financiële vaste activa**

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen worden per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

### **Voorraad woningen**

De ingekochte woningen worden gewaardeerd op de aankoopprijs vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten.

### **Overige activa en passiva**

De overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het eventueel niet inbaar zijn van vorderingen.

### **Garantievermogen**

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantievermogens.

De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantiefondsen, met dien verstande dat de regresinkomsten in verband met door de stichting gehonoreerde schadedeclaraties in verband met gemeentegaranties met rijksdeelname worden toegevoegd aan het “garantievermogen regres afkoop”.

Het verkoopresultaat op de ingekochte woningen wordt toegevoegd aan dan wel ten laste gebracht van het “garantievermogen in- en verkoop woningen”. De bijkomende kosten in verband met de inkoop, het beheer en de verkoop van woningen worden op het moment van ontstaan ten laste gebracht van het “garantievermogen in- en verkoop woningen”.

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

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

### **Pensioenen**

De stichting heeft een toegezegde pensioenregeling ondergebracht bij Nationale Nederlanden. Het saldo van de contante waarde van de toegekende pensioenaanspraken op balansdatum minus de reële waarde van de fondsbeleggingen wordt in de balans opgenomen. Bij de berekening van het saldo wordt rekening gehouden met de op balansdatum nog niet in het resultaat verwerkte actuariële resultaten.

Indien de cumulatieve actuariële resultaten meer bedragen dan het hoogste bedrag van 10% van de contante waarde van de pensioenaanspraken en 10% van de reële waarde van de fondsbeleggingen, vindt verwerking plaats van het bedrag van de overschrijding gedurende de verwachte gemiddelde resterende diensttijd van de actieve deelnemers. De pensioenlast wordt actuariëel berekend aan de hand van verwachtingen betreffende het verloop in het onderhavige boekjaar van de contante waarde van de pensioenaanspraken, de fondsbeleggingen en het aan het huidige boekjaar toe te rekenen deel van de nog niet in de staat van baten en lasten verwerkte cumulatieve actuariële resultaten.

### **Opbrengsten en kosten**

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### **Kasstroomoverzicht**

Bij de opstelling van het kasstroomoverzicht is de indirecte methode gehanteerd.

## 3.5 Toelichting op de balans

### VASTE ACTIVA

#### Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2007 weergegeven.

(in euro's)	Kantoor- pand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2007	4.498.614	87.210	2.091.098	6.676.922
Investeringsen	37.446	33.139	520.012	590.597
Desinvesteringen	-	-994	-119.608	-120.602
Aanschafwaarde 31-12-2007	4.536.060	119.355	2.491.502	7.146.917
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2007	111.694	53.239	717.983	882.916
Afschrijvingen	70.274	20.996	445.166	536.436
Desinvesteringen	-	-993	-110.783	-111.776
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2007	181.968	73.242	1.052.366	1.307.576
Boekwaarde 31-12-2007	4.354.092	46.113	1.439.136	5.839.341
Boekwaarde 31-12-2006	4.386.920	33.971	1.373.115	5.794.006

#### Financiële vaste activa

De financiële vaste activa betreffen de beleggingen van de stichting, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de financiële vaste activa weergegeven.

(in euro's)	2007	2006
Waarde per 1 januari	394.712.825	352.562.123
Bij: aankopen	59.498.025	73.427.342
Af: verkopen en lossingen	28.768.034	26.838.443
Mutatie ongerealiseerd koersresultaat	-5.965.242	-4.438.197
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>419.477.574</b>	<b>394.712.825</b>



De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2007 weergegeven.

(in euro's)	Markt- waarde	Kostprijs of lagere markt- waarde	In %	Duration	Rende- ment
Nederlandse staatsobligaties	184.890.319	183.408.947	43,72%	4,39	2,74%
Buitenlandse staatsobligaties	38.033.865	37.952.950	9,05%	5,91	1,57%
Niet-staatsobligaties AAA	88.050.178	87.158.022	20,78%	4,24	2,36%
Niet-staatsobligaties AA	111.153.958	110.957.655	26,45%	4,81	0,79%
<b>Totaal 31-12-2007</b>	<b>422.128.320</b>	<b>419.477.574</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,57</b>	<b>2,06%</b>

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraad woningen

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de voorraad woningen in 2007 weergegeven. De woningen worden gewaardeerd tegen kostprijs exclusief aankoopkosten en overdrachtsbelasting. De kostprijs wordt verhoogd met de verbeteringskosten van de woningen.

	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari 2007	-	-
Bij: aankoop woningen	1.438.978	15
Bij: verbeteringskosten	48.933	-
Af: verkoop woningen	774.060	6
Gerealiseerd verkoopresultaat	6.294	-
Stand per 31 december 2007	720.145	9

### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2007	2006
Debiteuren borgtochtprovisie	6.651	295.096
Overige debiteuren	9.199	7.299
	<b>15.850</b>	<b>302.395</b>

## Overlopende activa

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

(in euro's)	2007	2006
Nog te ontvangen rente beleggingen	11.070.854	10.340.887
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	3.347.498	2.590.128
Overige overlopende activa	521.612	388.112
	<b>14.939.964</b>	<b>13.319.127</b>

## Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

## PASSIVA

### Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2006 en 2007 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal
Vermogen per							
1-1-2006	304.039.262	29.513.152	29.528.603	23.376.827	582.572	-	387.040.416
Resultaat 2006	14.544.203	22.662.504	646.791	512.044	20.735	-	38.386.277
Vermogen							
31-12-2006	318.583.465	52.175.656	30.175.394	23.888.871	603.307	-	425.426.693
In- en verkoop woningen	-	-	-5.581.394	-4.418.606	-	10.000.000	-
Resultaat 2007	17.596.756	19.375.506	695.462	550.574	46.487	-57.883	38.206.902
Vermogen per							
31-12-2007	<b>336.180.221</b>	<b>71.551.162</b>	<b>25.289.462</b>	<b>20.020.839</b>	<b>649.794</b>	<b>9.942.117</b>	<b>463.633.595</b>

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 schades in verband met borgstellingen ten behoeve van de aankoop of verbetering van woningen.

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

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

### Pensioenvoorziening

Netto pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht wordt de door een externe actuaris (HV&P) berekende opbouw van de netto pensioenvoorziening gespecificeerd.



(in euro's)	31-12-2007	31-12-2006
Contante waarde van toegekende pensioenaanspraken	1.448.000	1.711.000
Reële waarde van de fondsbeleggingen	<u>1.128.000</u>	<u>1.438.000</u>
Overschot/tekort in het fonds	-320.000	-273.000
Nog niet geamortiseerde actuariële resultaten	<u>33.000</u>	<u>59.000</u>
<b>Netto pensioenvoorziening</b>	<b>-353.000</b>	<b>-332.000</b>

De ten opzichte van 2006 lagere contante waarde van de toegekende pensioenaanspraken en lagere reële waarde van de fondsbeleggingen is een gevolg van een verhoging van 4,5% naar 5,5% van de disconteringsvoet die voor de actuariële berekeningen is gebruikt.

Verloop netto pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen weergegeven.

(in euro's)	2007
Stand 1 januari	332.000
In winst- en verliesrekening opgenomen pensioenlast	205.000
Betaling premie	<u>-184.000</u>
<b>Stand 31 december</b>	<b>353.000</b>

## Actuariële grondslagen

In onderstaand overzicht worden de voornaamste actuariële grondslagen over 2007 gespecificeerd.

	31-12-2007	31-12-2006
Disconteringsvoet	5,50%	4,50%
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	4,25%	4,00%
Toekomstige salarisstijgingen	4,00%	4,00%
Indexatie van pensioenuitkeringen	0,50%	1,25%

### VLOTTENDE PASSIVA

#### Schulden aan leveranciers

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

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies aan de bedrijfsvereniging.

## Overlopende passiva

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

(in euro's)	2007	2006
<b>Overlopende passiva exploitatie</b>		
Investing kantoorpand	-	2.349.135
Personeelskosten	356.774	159.255
Huisvestingskosten	7.267	3.933
Organisatiekosten	118.325	56.962
Bankkosten	1.809	1.873
Automatiseringskosten	28.318	12.994
Communicatiekosten	67.458	68.638
Overige kosten	20.650	12.309
	<u>600.601</u>	<u>2.665.099</u>
<b>Overlopende passiva activiteiten</b>		
Nog te betalen verliesdeclaraties	5.657.944	8.177.686
	<u>5.657.944</u>	<u>8.177.686</u>
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<u><b>6.258.545</b></u>	<u><b>10.842.785</b></u>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie

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

Ter bepaling van het gegarandeerd vermogen dienen de geldgevers jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Verder is voor de bepaling van het gegarandeerd vermogen het aantal gedwongen verkopen van belang. Voorts vermindert het gegarandeerd vermogen maandelijks volgens het aflossingsschema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf. Met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening. Bij de bepaling van het gegarandeerd vermogen wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

De stichting staat per 31 december 2007 borg voor een bedrag van € 74.658,7 miljoen (2006: € 74.031,0 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2007	
	aantal	x€1 mln.	aantal	x€1 mln.	aantal	x€1 mln.		x€1 mln.	aantal
1995	44.025	3.527,5	22.486	1.795,8	22	1,2	289,2	21.517	1.441,3
1996	60.259	5.294,2	29.940	2.630,3	56	3,9	440,2	30.263	2.219,8
1997	56.178	5.308,3	25.766	2.442,1	57	4,3	441,8	30.355	2.420,1
1998	56.917	5.781,6	21.443	2.179,2	64	5,0	506,1	35.410	3.091,3
1999	58.242	6.446,9	20.092	2.235,9	82	7,8	541,5	38.068	3.661,7
2000	61.751	7.547,3	24.073	2.959,7	255	26,6	450,4	37.423	4.110,6
2001	57.938	7.540,1	21.659	2.832,4	497	56,5	380,2	35.782	4.271,0
2002	51.288	7.141,9	16.750	2.342,7	558	70,3	325,3	33.980	4.403,6
2003	61.636	9.462,0	12.332	1.861,5	612	83,5	442,3	48.692	7.074,7
2004	77.045	12.156,3	9.979	1.550,5	582	81,3	444,8	66.484	10.079,7
2005	75.949	12.536,0	3.356	535,8	280	41,1	334,0	72.313	11.625,1
2006	64.178	10.925,1	891	150,9	62	9,6	112,9	63.225	10.651,7
2007	55.707	9.612,3	18	2,8	11	1,4	0,0	55.678	9.608,1
<b>Totaal</b>	<b>781.113</b>	<b>103.279,5</b>	<b>208.785</b>	<b>23.519,6</b>	<b>3.138</b>	<b>392,5</b>	<b>4.708,7</b>	<b>569.190</b>	<b>74.658,7</b>

Voorts staat de stichting per 31 december 2007 borg voor een bedrag van € 21.022,6 miljoen (2006: € 16.847,3 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2007	
	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.		x €1 mln.	aantal
1999	49	4,5	12	1,1	0	0,0	0,4	37	3,0
2000	166	12,2	73	5,2	0	0,0	0,7	93	6,3
2001	219	17,7	69	5,3	0	0,0	1,0	150	11,4
2002	257	22,5	92	8,8	0	0,0	0,9	165	12,8
2003	8.486	1.073,3	2.025	249,5	8	1,0	47,0	6.453	775,8
2004	18.923	2.519,6	2.958	395,2	15	2,2	89,8	15.950	2.032,4
2005	35.474	5.078,3	2.563	368,3	10	1,3	124,4	32.901	4.584,3
2006	57.653	8.656,3	1.123	169,8	5	0,9	93,1	56.525	8.392,5
2007	34.666	5.207,1	16	2,8	1	0,2	0,0	34.649	5.204,1
<b>Totaal</b>	<b>155.893</b>	<b>22.591,5</b>	<b>8.931</b>	<b>1.206,0</b>	<b>39</b>	<b>5,6</b>	<b>357,3</b>	<b>146.923</b>	<b>21.022,6</b>

In de twee hiervoor staande overzichten kunnen de cijfers over reeds verstreken jaren afwijken van de cijfers in de jaarverslagen van voorafgaande jaren. Dit is het gevolg van wijzigingen die na afloop van het boekjaar worden aangebracht naar aanleiding van door geldgevers doorgegeven correcties ten aanzien van reeds gemelde leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Gegarandeerd vermogen afkoop gemeentegaranties met rijksdeelneming  
 Het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming kon tot en met het boekjaar 1997 (€ 19,3 miljard) worden vastgesteld op basis van de ontwikkeling van het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie zoals De Nederlandsche Bank dit jaarlijks aan de stichting deed toekomen. Dit betrof een schatting vanwege het feit dat De Nederlandsche Bank uitsluitend over gegevens beschikt van instellingen die vallen onder haar toezicht.

Vanaf 1 januari 1998 kan De Nederlandsche Bank vanwege een wijziging in het monetaire rapportagesysteem geen overzicht meer verstrekken van het uitstaande bedrag aan woninghypotheken onder overheidsgarantie.

Per 31 december 1998 (€ 13,6 miljard) en per 31 december 1999 (€ 7,8 miljard) is op basis van de oude cijfers van De Nederlandsche Bank het gegarandeerd vermogen van de stichting ten aanzien van gemeentegarantie met rijksdeelname door de stichting geschat.

Per 31 december 2000 (€ 9,5 miljard) en per 31 december 2001 (€ 4,3 miljard) is het gegarandeerd vermogen geschat op basis van een steekproef van Rabobank Nederland uit haar hypotheekbestand.

In het Jaarverslag 2002 is aangegeven dat nieuwe steekproeven uitkomsten geven die zodanig afwijken van de uitkomsten in de afgelopen jaren, dat de stichting het niet langer verantwoord vindt een uitspraak te doen over het gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelname.

#### Contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortvloeiende verplichtingen bedragen voor de komende drie jaar € 1.015.570,-. Dit betreft met name de volgende verplichtingen:

- de contracten met Getronics PinkRocade met betrekking tot de hosting en het operationeel beheer van de ICT infrastructuur;
- het contract met Tjip in verband met de ontwikkeling en het onderhoud van de toetsingprogrammatuur;
- het contract met Avaya in verband met de lease van de telefooncentrale;
- het contract met Aegon in verband met de verzekering van het ziekteverzuim van de medewerkers van de stichting.

### 3.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

#### **Personeelskosten**

Per 31 december 2007 bedroeg het aantal 'full time equivalenten' (fte's) 39,8 (2006: 31,2).

In het overzicht op pagina 79 worden de personeelskosten gespecificeerd.



(in euro's)	2007	2006
Salarissen	1.985.447	1.395.535
Premies sociale verzekeringen	247.331	157.347
Pensioenlasten	266.423	153.013
Uitzendkrachten	628.970	246.367
Overige personeelskosten	191.539	204.540
	<b>3.319.710</b>	<b>2.156.802</b>

De totale personeelskosten zijn in 2007 hoger dan in 2006. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2007;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,5% per 1 april 2007 conform de Algemene Bank-CAO;
- hogere kosten voor uitzendkrachten in verband met de implementatie van het "Deltaplan beperking oneigenlijke NHG-verliezen" en voor een deel in samenhang hiermee het aantrekken van de interim ICT-manager.

In onderstaand overzicht worden de pensioenlasten in 2007 gespecificeerd.

(in euro's)	2007
Aan dienstjaar toegerekende pensioenlasten	154.000
Interestlasten	84.000
Verwachte opbrengst fondsbeleggingen	-61.000
Actuariel resultaat	28.000
Last werkgever toegezegde-pensioenregeling	205.000
Last werkgever verstreken diensttijd	76.000
Vrijval vorige boekjaren	-33.336
Last toegezegde-bijdrageregeling	18.759
<b>Totale last pensioenen</b>	<b>266.423</b>

## Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2007	2006
Huisvestingskosten	127.429	98.678
Kantoorkosten	147.838	115.646
Afschrijvingskosten	536.436	382.025
Normering en beleidskosten	232.053	161.318
Automatiseringskosten	616.784	519.916
Organisatiekosten	466.032	210.735
Communicatiekosten	305.161	517.854
Raad van Commissarissen	58.006	58.775
Overige kosten	-	13.579
	<b>2.489.739</b>	<b>2.078.526</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2007 hoger dan in 2006. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- hogere huisvestingskosten in verband met de aankoop van het nieuwe kantoorpand;
- hogere kantoorkosten met name in verband met het leasen van een nieuwe telefooncentrale;
- hogere afschrijvingskosten enerzijds in verband met investeringen in de maatwerkapplicatie RADAR en anderzijds in verband met investeringen in het nieuwe kantoorpand;
- hogere normering en beleidskosten enerzijds in verband met de kosten van Ortec in het kader van de bepaling van de borgtochtprovisie en anderzijds in verband met de kosten van de evaluatie van de woonlastenfaciliteit;
- hogere automatiseringskosten in verband met de toename van de kosten van de hosting bij Getronics PinkRocade in verband met de uitbreiding van het aantal gebruikers en het aantal applicaties als gevolg van de implementatie van het "Deltaplan beperking oneigenlijke NHG-verliezen";
- hogere organisatiekosten enerzijds in verband met de kosten voor de realisatie van SAS 70 Type I en anderzijds in verband met de kosten voor de implementatie van een beoordelingssysteem voor de medewerkers van de stichting;
- lagere communicatiekosten omdat in 2007 is afgezien van een consumenten-campagne.

## Opbrengsten

In onderstaand overzicht worden de opbrengsten gespecificeerd.

(in euro's)	2007	2006
Bijdrage administratiekosten	6.145	2.279
Toetsingen	1.600	2.020
Documentatiemateriaal	156.243	155.856
Internet	47.537	41.258
0900-informatielijn	12.291	10.587
Voorlichtingsbijeenkomsten	525	1.210
Letters of Comfort	34.500	16.000
Overige opbrengsten	2.848	-
	<b>261.689</b>	<b>229.210</b>

De totale opbrengsten zijn in 2007 hoger dan in 2006. Het verschil ten opzichte van 2006 laat zich met name verklaren door hogere inkomsten in verband met het op verzoek van geldgevers verstrekken van een Letter of Comfort in het kader van securitisatie van hypotheekportefeuilles.

### Begroting 2007

In de Meerjarenbegroting 2007-2012 is voor 2007 uitgegaan van een bedrag van € 222.200,- aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2007 € 39.489,- hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2007-2012 is voor 2007 uitgegaan van een bedrag van € 6.394.727,- aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2007 € 585.278,- lager waren dan begroot. Achtergrond hiervan is op hoofdlijnen dat:

- de communicatiekosten lager waren dan begroot omdat is afgezien van een consumentencampagne;
- de additionele organisatiekosten en automatiseringskosten in verband met de implementatie van het "Deltaplan beperking oneigenlijke NHG-verliezen" lager waren dan begroot;
- de post onvoorzien in 2007 niet behoefde te worden aangewend.

In de Meerjarenbegroting 2007-2012 is voor 2007 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 6.172.527,- negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2007 € 624.767,- minder negatief was dan begroot.

## Beloning bestuurder en commissarissen

### Bestuurder

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2007 € 151.000,- (2006: € 141.275,-). Daarnaast ontvangt de algemeen directeur een maandelijkse bruto representatiekostenvergoeding van € 487,95. Op basis van een in december 2007 gevoerd functioneringsgesprek heeft de Raad van Commissarissen het functioneren van de algemeen directeur in 2007 beloofd met een bonus van € 20.000,- bruto.

Rekening houdende met de kosten van de secundaire arbeidsvoorwaarden is ten behoeve van de bestuurder in het boekjaar 2007 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 245.045,- (2006: € 222.464,-).

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de bestuurder.

### Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2007 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 51.653,- (2006: € 50.778,-). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	17.693	249	17.942
drs. H.J. van Herwijnen	10.110	98	10.208
R.L.O. Linschoten	7.583	194	7.777
drs. J.H.P.M. van Lange	-	81	81
F.A.H. van der Heijden	7.583	31	7.614
drs. H.H. Apotheker	7.583	448	8.031
<b>Totaal</b>	<b>50.552</b>	<b>1.101</b>	<b>51.653</b>

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



‘NHG is een stabiliserend instrument in turbulente financiële markten.’



---

F.A.H. van der Heijden



# 4

## OVERIGE GEGEVENS

## 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

## 4.2 Resultaatverdeling

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2007 bedraagt € 38.206.902,-. De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Inkoop woningen	Totaal
Borgtocht- provisie	37.385.305	18.956.617	-	-	-	-	56.341.922
Regres	1.033.579	2.070	-	-	28.736	-	1.064.385
Rendement beleggingen	9.178.434	1.733.905	695.462	550.574	17.751	261.742	12.437.868
Schade- uitkeringen	25.443.610	456.229	-	-	-	-	25.899.839
Inkoop woningen	-	-	-	-	-	-189.674	189.674
Saldo uit exploitatie	4.556.952	860.857	-	-	-	129.951	5.547.760
<b>Totaal</b>	<b>17.596.756</b>	<b>19.375.506</b>	<b>695.462</b>	<b>550.574</b>	<b>46.487</b>	<b>-57.883</b>	<b>38.206.902</b>

## 4.3 Accountantsverklaring

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2007 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de staat van baten en lasten over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met



Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

Verder vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Voorts zijn wij van oordeel dat de verantwoording voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

Den Haag, 17 april 2008

KPMG Accountants N.V.

R.R.J. Smeets RA



‘NHG leidt tot een veilige financiering van de eigen woning, want het laat mensen niet in de kou staan als ze buiten hun schuld in de problemen komen.’



---

F.A.P.M. van Loon



# 1 Uitgangspunten

## 1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

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

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

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

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

## 1.2 Achtervangfunctie

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

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

- **fondsvermogen**

De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

- **verliesniveau**

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

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

Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,23 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,23 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,23 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen.

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

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

### 1.3 Methodiek

#### **Geldstromen**

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zeven geldstromen:

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

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

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

### **Rekenmethodieken**

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de benodigde borgtochtprovisie vast. De stichting laat zich daarbij adviseren door een door de Raad van Commissarissen van de stichting benoemd actuariel bureau (Ortec). De borgtochtprovisie heeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van de Minister voor WWI en van de VNG. De borgtochtprovisie is per 1 januari 2008 verhoogd van 0,40% naar 0,45%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,45%.

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

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

In deze liquiditeitsprognose is ten aanzien van inflatie, prijsontwikkeling van koopwoningen en rendement op beleggingen gerekend met dezelfde cijfers zoals Ortec die heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie.



## 2 Liquiditeitsprognose op onderdelen

### 2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting (zie tabel 1). Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2008-2013.

Tabel 1: Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Exploitatie-opbrengsten	229.500	229.500	229.500	229.500	229.500	229.500
Exploitatiekosten	-6.408.786	-6.606.739	-6.853.533	-6.947.664	-7.181.778	-7.439.846
T.l.v. NHG garantievermogens	6.179.286	6.377.239	6.624.033	6.718.164	6.952.278	7.210.346
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

#### Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 336.180.221,-.

### **Risicovergoedingen**

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

Op basis van de resultaten in 2007 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 50.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning.

Voor 2008 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 172.600,-. Vanaf het jaar 2009 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 2% per jaar toeneemt.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,45% van de lening.

### **Rendement**

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

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

### **Regres**

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

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

### **Schade**

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen in en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde rekenmodel (zie tabel 2).

Tabel 2: Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	336.180.221	365.242.316	394.244.686	422.851.613	451.203.901	479.468.993
Risicovergoeding	38.838.679	39.603.792	40.468.103	41.173.240	41.968.465	42.873.089
Rendement	14.848.822	16.081.844	17.129.122	18.549.318	19.560.731	20.929.027
Regresopbrengsten	1.012.649	1.133.841	1.186.972	1.198.343	1.308.358	1.415.083
Toerekening						
exploitatiekosten	-3.779.236	-3.900.304	-4.051.242	-4.108.812	-4.251.996	-4.409.830
Schadebetalingen	-21.858.819	-23.916.803	-26.126.028	-28.459.801	-30.320.466	-32.333.448
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>365.242.316</b>	<b>394.244.686</b>	<b>422.851.613</b>	<b>451.203.901</b>	<b>479.468.993</b>	<b>507.942.914</b>

## 2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

### Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 71.551.162,-.

### Risicovergoedingen

Bij de berekening van de borgtochtprovisie gaat Ortec ervan uit dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is ook voor deze garantiefaciliteit voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,45% van de lening.

Op basis van de resultaten in 2007 is voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met 30.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

Voor 2008 is het gemiddelde leningbedrag geschat op € 172.600,-. Vanaf het jaar 2009 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 2% per jaar toeneemt.

## Rendement

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

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

## Regres

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

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

## Schade

De verliesbedragen voor de verschillende jaren vloeien rechtstreeks voort uit de veronderstellingen in en de uitkomsten van het ten behoeve van de berekening van de borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde rekenmodel (zie tabel 3).

Tabel 3: Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	71.551.162	88.000.868	102.621.891	115.799.109	128.106.676	139.747.336
Risicovergoeding	23.303.207	23.762.275	24.280.862	24.703.944	25.181.079	25.723.853
Rendement	3.376.021	4.028.443	4.557.155	5.129.790	5.550.269	6.035.766
Regresopbrengsten	16.567	149.556	323.564	541.854	668.910	772.746
Toerekening						
exploitatiekosten	-2.267.541	-2.340.182	-2.430.745	-2.465.287	-2.551.198	-2.645.898
Schadebetalingen	-7.979.348	-10.978.269	-13.553.618	-15.602.734	-17.208.400	-18.951.622
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>88.000.068</b>	<b>102.621.891</b>	<b>115.799.109</b>	<b>128.106.676</b>	<b>139.747.336</b>	<b>150.682.181</b>

## 2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 pro rata een bedrag van in totaal € 10.000.000,- onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394,-) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606,-). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen.

Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 9.942.117,-.

### Resultaat

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

### Rendement

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

Tabel 4: Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	9.942.117	10.236.095	10.538.702	10.848.578	11.177.614	11.515.015
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	426.487	439.360	451.922	473.101	486.485	497.125
Toerekening exploitatiekosten	-132.509	-136.753	-142.046	-144.065	-149.084	-154.618
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>10.236.095</b>	<b>10.538.702</b>	<b>10.848.578</b>	<b>11.177.614</b>	<b>11.515.015</b>	<b>11.857.522</b>

## 2.5 Afkoop Rijk

### Garantievermogen afkoop Rijk

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

Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 25.289.462,-.

### Rendement

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

### Schade

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

De stichting heeft besloten het resterende garantievermogen vooralsnog als zodanig te handhaven. Te zijner tijd zal in overleg met de Minister voor WWI en de VNG worden bezien op welke wijze het alsdan resterende garantievermogen zal worden aangewend.

Tabel 5: Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	25.289.462	26.380.506	27.519.031	28.705.307	29.963.436	31.273.832
Rendement	1.091.044	1.138.525	1.186.276	1.258.129	1.310.396	1.356.391
Ultimo boekjaar	<b>26.380.506</b>	<b>27.519.031</b>	<b>28.705.307</b>	<b>29.963.436</b>	<b>31.273.832</b>	<b>32.630.223</b>

## 2.6 Afkoop gemeenten

### Garantievermogen afkoop gemeenten

De 564 van de destijds 636 gemeenten die het financiële risico van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming per 1 januari 1995 hebben afgekocht, hebben gezamenlijk een afkooppremie betaald van in totaal € 13,9 miljoen.

Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 20.020.839,-.

### Rendement

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

### Schade

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

De stichting heeft besloten het resterende garantievermogen vooralsnog als zodanig te handhaven. Te zijner tijd zal in overleg met de Minister voor WWI en de VNG worden bezien op welke wijze het alsdan resterende garantievermogen zal worden aangewend.

Tabel 6: Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	20.020.839	20.884.583	21.785.916	22.725.052	23.721.071	24.758.469
Rendement	863.744	901.333	939.136	996.019	1.037.398	1.073.811
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>20.884.583</b>	<b>21.785.916</b>	<b>22.725.052</b>	<b>23.721.071</b>	<b>24.758.469</b>	<b>25.832.280</b>

## 2.7 Regres afkoop

### Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2007 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 649.794,-.

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

Gelet op de liquiditeitsprognose ten aanzien van het garantievermogen afkoop Rijk en het garantievermogen afkoop gemeentegarantie zullen uit het garantievermogen regres afkoop geen betalingen worden gedaan.

De stichting heeft besloten het resterende garantievermogen voornamelijk als zodanig te handhaven. Te zijner tijd zal in overleg met de Minister voor WWI en de VNG worden bezien op welke wijze het alsdan resterende garantievermogen zal worden aangewend.

### Rendement

Er is sprake van inkomsten in verband met rendement op beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is uitgegaan van het rendement zoals Ortec dit heeft gehanteerd bij de berekening van de borgtochtprovisie (zie tabel 7).

Tabel 7: Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanvang boekjaar	649.794	677.668	706.755	737.062	769.205	802.683
Rendement	27.874	29.087	30.307	32.143	33.478	34.653
Ultimo boekjaar	<b>677.668</b>	<b>706.755</b>	<b>737.062</b>	<b>769.205</b>	<b>802.683</b>	<b>837.336</b>



# 3 Aanspraak achtervangfunctie

## 3.1 Fondsvermogen

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

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

- het totale vermogen is de som van de verschillende garantievermogens;
- de activa van de stichting bestaan behalve uit beleggingen, liquiditeiten en deposito's alleen uit overige vaste en vlottende activa die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- de passiva van de stichting bestaan naast het garantievermogen alleen uit voorzieningen, vreemd vermogen en overlopende en vlottende passiva (crediteuren, transitoria) die voor rekening van de exploitatie van de stichting komen;
- het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd;
- het bedrag voor de passiva exclusief het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd (zie tabel 8).

Tabel 8: Vaststelling fondsvermogen

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Som van de garantievermogens	511.421.236	557.416.981	601.666.721	644.941.903	687.566.328	729.782.456
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Fondsvermogen</b>	<b>511.421.336</b>	<b>557.416.981</b>	<b>601.666.721</b>	<b>644.941.903</b>	<b>687.566.328</b>	<b>729.782.456</b>

### 3.2 Verliesniveau

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

Het verliesniveau voor 2008 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2003-2007 (zie tabel 9).

Tabel 9: Vaststelling verliesniveau 2008

Jaar	(bedragen x 1000 euro)	Uitgekeerd
2003		4.355
2004		8.480
2005		14.587
2006		21.267
2007		25.900
<b>Totaal:</b>		<b>74.589</b>
Verliesniveau 2008		14.918

### 3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2008-2013 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2008 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2008 tot en met 2012. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 10).

Tabel 10: Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2008-2013

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fondsvermogen	511.421.236	557.416.981	601.666.721	644.941.903	687.566.328	729.782.456
Verliesniveau x 1½	22.376.585	30.021.607	37.946.050	45.473.794	52.312.578	58.801.286
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Opgenomen/terug- betaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

## 4 Conclusies

De uitkomst van de verschillende liquiditeitsprognoses is met name sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de schadeontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognosticeerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognoses dient dan ook in dat licht bezien te worden. Met dien verstande dat in de liquiditeitsprognoses ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames gehanteerd zijn.

Op basis van deze liquiditeitsprognoses is de verwachting dat voor de periode van 2008 tot en met 2013 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 17 april 2008



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 17 april 2008,



J. Kamminga, voorzitter

## Liquiditeitsprognose 2008-2013

(in euro's)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Exploitatie</b>						
Exploitatieopbrengsten	229.500	229.500	229.500	229.500	229.500	229.500
Exploitatiekosten	-6.408.786	-6.606.739	-6.853.533	-6.947.664	-7.181.778	-7.439.846
T.l.v. NHG garantievermogens	6.179.286	6.377.239	6.624.033	6.718.164	6.952.278	7.210.346
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NHG aankoop woning</b>						
Aanvang boekjaar	336.180.221	365.242.316	394.244.686	422.851.613	451.203.901	479.468.993
Risicovergoeding	38.838.679	39.603.792	40.468.103	41.173.240	41.968.465	42.873.089
Rendement	14.848.822	16.081.844	17.129.122	18.549.318	19.560.731	20.929.027
Regresopbrengsten	1.012.649	1.133.841	1.186.972	1.198.343	1.308.358	1.415.083
Toerekening exploitatiekosten	-3.779.236	-3.900.304	-4.051.242	-4.108.812	-4.251.996	-4.409.830
Schadebetalingen	-21.858.819	-23.916.803	-26.126.028	-28.459.801	-30.320.466	-32.333.448
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>365.242.316</b>	<b>394.244.686</b>	<b>422.851.613</b>	<b>451.203.901</b>	<b>479.468.993</b>	<b>507.942.914</b>
<b>NHG kwaliteitsverbetering</b>						
Aanvang boekjaar	71.551.162	88.000.068	102.621.891	115.799.109	128.106.676	139.747.336
Risicovergoeding	23.303.207	23.762.275	24.280.862	24.703.944	25.181.079	25.723.853
Rendement	3.376.021	4.028.443	4.557.155	5.129.790	5.550.269	6.035.766
Regresopbrengsten	16.567	149.556	323.564	541.854	668.910	772.746
Toerekening exploitatiekosten	-2.267.541	-2.340.182	-2.430.745	-2.465.287	-2.551.198	-2.645.898
Schadebetalingen	-7.979.348	-10.978.269	-13.553.618	-15.602.734	-17.208.400	-18.951.622
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>88.000.068</b>	<b>102.621.891</b>	<b>115.799.109</b>	<b>128.106.676</b>	<b>139.747.336</b>	<b>150.682.181</b>
<b>In- en verkoop woningen</b>						
Aanvang boekjaar	9.942.117	10.236.095	10.538.702	10.848.578	11.177.614	11.515.015
Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
Rendement	426.487	439.360	451.922	473.101	486.485	497.125
Toerekening exploitatiekosten	-132.509	-136.753	-142.046	-144.065	-149.084	-154.618
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>10.236.095</b>	<b>10.538.702</b>	<b>10.848.578</b>	<b>11.177.614</b>	<b>11.515.015</b>	<b>11.857.522</b>
<b>Afkoop Rijk</b>						
Aanvang boekjaar	25.289.462	26.380.506	27.519.031	28.705.307	29.963.436	31.273.832
Rendement	1.091.044	1.138.525	1.186.276	1.258.129	1.310.396	1.356.391
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>26.380.506</b>	<b>27.519.031</b>	<b>28.705.307</b>	<b>29.963.436</b>	<b>31.273.832</b>	<b>32.630.223</b>
<b>Afkoop gemeenten</b>						
Aanvang boekjaar	20.020.839	20.884.583	21.785.916	22.725.052	23.721.071	24.758.469
Rendement	863.744	901.333	939.136	996.019	1.037.398	1.073.811
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>20.884.583</b>	<b>21.785.916</b>	<b>22.725.052</b>	<b>23.721.071</b>	<b>24.758.469</b>	<b>25.832.280</b>
<b>Regres afkoop</b>						
Aanvang boekjaar	649.794	677.668	706.755	737.062	769.205	802.683
Rendement	27.874	29.087	30.307	32.143	33.478	34.653
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>677.668</b>	<b>706.755</b>	<b>737.062</b>	<b>769.205</b>	<b>802.683</b>	<b>837.336</b>
<b>Totaal</b>	<b>511.421.236</b>	<b>557.416.981</b>	<b>601.666.721</b>	<b>644.941.903</b>	<b>687.566.328</b>	<b>729.782.456</b>
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Aanspraak achtervang FONDSVERMOGEN</b>	<b>511.421.236</b>	<b>557.416.981</b>	<b>601.666.721</b>	<b>644.941.903</b>	<b>687.566.328</b>	<b>729.782.456</b>
VERLIESNIVEAU x 1½	22.376.585	30.021.607	37.946.050	45.473.794	52.312.578	58.801.286
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
<b>Leningen</b>						
Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

## Colofon

### **Uitgave**

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

Tel. (079) 368 28 00

Fax (079) 361 07 83

E-mail: [info@nhg.nl](mailto:info@nhg.nl)

Internet: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

### **Concept en ontwerp**

Smidswater, Den Haag / Breda

### **Druk**

Den Haag media groep, Rijswijk



