



Jaarverslag

2010



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Jaarverslag

2010



Inhoud

▶ 1	Verslag van de Raad van Commissarissen	7
1.1	Statutaire positie	8
1.2	Corporate governance	8
1.3	Samenstelling	9
1.4	Auditcommissie	10
1.5	Reguliere taken	10
1.6	Externe communicatie	14
1.7	Evaluatie	14
1.8	Beloningen	15
▶ 2	Verslag van de directie	17
2.1	Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	18
2.2	Resultaten	22
2.3	Risicobeheer	37
2.4	Organisatie	42
2.5	Samenwerking	44
2.6	Communicatie	47
2.7	Vooruitblik 2011	50
▶ 3	Jaarrekening 2010	53
3.1	Balans	54
3.2	Staat van baten en lasten	56
3.3	Kasstroomoverzicht	57
3.4	Algemene toelichtingen	57
3.5	Waarderingsgrondslagen	58
3.6	Risico's	60
3.7	Toelichting op de balans	62
3.8	Toelichting op de staat van baten en lasten	68
▶ 4	Overige gegevens	75
4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	76
4.2	Resultaatverdeling 2010	76
4.3	Gebeurtenissen na balansdatum	76
4.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	76



‘Voordat ik mijn woning kocht, had ik nog nooit van NHG gehoord. Mijn hypotheekadviseur wees me erop dat een NHG alleen wordt verstrekt als mijn lening bij mijn inkomen past. Dat vind ik een veilig idee.’

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 (geboortedatum: 27 augustus 1955). Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend. De heer Schiffer vervult geen nevenfuncties.

Per 1 maart 2010 is de heer D. Dresens door de algemeen directeur en met instemming van de Raad van Commissarissen benoemd tot directeur Operations. Hoewel daarmee materieel sprake is van een tweehoofdige directie, maakt de heer Dresens geen deel uit van de statutaire directie.

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

In verband met het per 1 januari 2011 voor nieuw af te geven garanties vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten en de totstandkoming per die datum van de 100% Rijksachtervang, zijn de statuten per 1 januari 2011 gewijzigd. De goedkeuringsbevoegdheden van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ten aanzien van een aantal van de besluiten van de directie, zijn daarbij per 1 januari 2011 komen te vervallen.

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 Verantwoord, gevormd door een aantal zelfstandige bestuursorganen. Het is een bewerking van de Code Tabaksblat naar een code ten behoeve van zelfstandige bestuursorganen (ZBO's).

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

Omdat de bepalingen van deze codes beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, volgt de stichting de Code goed bestuur. De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, wordt zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel 'verantwoord ondernemen' op de website van de stichting (www.nhg.nl).

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister voor Wonen, Werken en Integratie (WWI), op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
Drs. E.F. Bos (vanaf 1 februari 2010) plaatsvervangend voorzitter (vanaf 22 maart 2010)	Benoemd door de toenmalige Minister voor WWI; benoemd door de leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	24 november 1959
Drs. H.H. Apotheker (tot en met 31 december 2010)	Benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)	5 juni 1950
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
Mr. F.A.P.M. van Loon	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	16 januari 1949
Drs. C.C.M. Vendrik (vanaf 1 januari 2011)	Benoemd door de Minister van Financiën	30 januari 1963

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

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

Mevrouw Bos is per 1 februari 2010 door de toenmalige Minister voor WWI benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Met deze benoeming is voorzien in een vacature die is ontstaan vanwege het destijds door de heer Linschoten op eigen verzoek voortijdig beëindigen van het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Overeenkomstig de statuten van de stichting geldt de benoeming van mevrouw Bos tot het einde van het oorspronkelijk beoogde moment van aftreden van de heer Linschoten (31 december 2012). De Raad van Commissarissen heeft mevrouw Bos per 22 maart 2010 benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De NVB heeft de heer Van der Heijden per 1 januari 2011 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Met de statutenwijziging per 1 januari 2011 in verband met het voor nieuwe garanties vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten en de totstandkoming per die datum van de 100% Rijksachtervang, is de bevoegdheid van de VNG een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen, komen te vervallen. Hiervoor in de plaats benoemt de Minister van Financiën een lid van de Raad van Commissarissen.

In het verlengde hiervan is het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de heer Apotheker per 31 december 2010 van rechtswege beëindigd. De heer Apotheker heeft in 1992 als voorzitter van de destijds door de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) (de heer drs. E. Heerma) ingestelde 'Werkgroep ordening en optimalisering garantieverlening' mede aan de basis gestaan van de totstandkoming van de stichting. Vervolgens heeft de heer Apotheker vanaf 1 mei 2000 als lid van de Raad van Commissarissen een belangrijke bijdrage

geleverd aan de verdere ontwikkeling van de stichting. De Raad van Commissarissen is de heer Apotheker erkentelijk voor zijn inzet en betekenis voor de stichting.

De Minister van Financiën heeft per 1 januari 2011 de heer Vendrik benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

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

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

Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is voldaan aan het onafhankelijkheidsvereiste als bedoeld in artikel 8.2 van het Reglement van de Raad van Commissarissen zoals dat is vastgesteld in zijn vergadering van 14 september 2007.

1.4 Auditcommissie

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

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Heijden (voorzitter) en mevrouw Bos.

In 2010 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen. De directie van de stichting was in 2010 bij alle vergaderingen van de Auditcommissie aanwezig.

In 2010 heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, het accountantsverslag, het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, de liquiditeitsprognose en de meerjarenbegroting. Zoals inmiddels gebruikelijk zijn de jaarstukken besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting (PwC) en het actuariel onderzoek in aanwezigheid van de actuaris van de stichting (Ortec Finance).

Voorts heeft de Auditcommissie met de directie van de stichting gesproken over vraagstukken inzake de inrichting van de organisatie, waaronder de totstandkoming van een tweehoofdige directie, het risicomangement en het informatiebeleid.

1.5 Reguliere taken

1.5.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 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 2010 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter

van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg is de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

1.5.2 Toezicht

Ten behoeve van het toezicht op het beleid van de directie en de gang van zaken binnen de stichting ontvangt de Raad van Commissarissen per kwartaal een management-rapportage, welke wordt besproken in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen. De directie rapporteert in de managementrapportage over actuele ontwikkelingen en over de inhoudelijke en financiële resultaten.

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen via e-mail de persberichten van de stichting en de berichten in de media over de stichting. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de directie de Raad van Commissarissen hiermee adequaat in staat heeft gesteld zijn toezichhoudende functie te vervullen.

In de vergadering van 20 mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2009 goedgekeurd. Bij de Jaarrekening 2009 is door de externe accountant van de stichting (PwC), een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2010-2015 goedgekeurd.

In de vergadering van 20 mei 2010 is het Accountantsverslag 2009 besproken met de externe accountant (PwC). Vastgesteld is dat mede door middel van het realiseren van een SAS70 Type II verklaring de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren. De Raad van Commissarissen heeft voorts vastgesteld dat de directie adequaat reageert op aanbevelingen van de accountant.

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

1.5.3 Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 20 mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2011 te handhaven op 0,55%, overeenkomstig het advies van Ortec Finance in het kader van het jaarlijkse actuariële onderzoek naar de hoogte van de borgtochtprovisie. Overeenkomstig de per 1 januari 2011 gewijzigde statuten van de stichting heeft dit besluit de goedkeuring verkregen van de Minister van BZK.

In de vergadering van 25 oktober 2010 heeft de Raad van Commissarissen in een voltallige vergadering unaniem besloten tot wijziging van de statuten van de stichting per 1 januari 2011.

Directe aanleiding en noodzaak hiertoe is het per 1 januari 2011 voor nieuwe garanties vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten en de totstandkoming per die datum van de 100% Rijksachtervang.

Naast de hiertoe technisch benodigde wijzigingen, is sprake van een aantal wijzigingen die direct samenhangen met de veranderde risicopositie van het Rijk. Het betreft in deze op hoofdlijnen de volgende wijzigingen:

- actualisering en aanscherping van de doelstelling van de stichting;
- benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen door de Minister van Financiën in plaats van door de VNG;
- formalisering van de inspanningsverplichting van de stichting gericht op het voorkomen van aanspraken op de achtervang;

- formalisering van de verplichting dat de directie minimaal eens per jaar een besluit neemt over de hoogte van de borgtochtprovisie en de hoogte van de kostengrens;
- bevoegdheid van de Minister van BZK bij dreigende aanspraken op de achtervang van het Rijk de borgtochtprovisie en de kostengrens vast te stellen, in gevallen waarin de Minister niet instemt met het besluit van de directie;
- bevoegdheid van de Minister van BZK de directie van de stichting te kunnen schorsen en/of te kunnen ontslaan, in gevallen waarin naar het oordeel van de Minister de Raad van Commissarissen niet adequaat ingrijpt ingeval de directie handelt in strijd met de statuten.

Overeenkomstig de statuten van de stichting, zoals deze van toepassing waren tot en met 31 december 2010, heeft het besluit tot statutenwijziging de goedkeuring verkregen van de Minister van BZK en van de VNG.

In het verlengde van het per 1 januari 2011 voor nieuwe garanties vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten en de totstandkoming per die datum van de 100% Rijksachtervang was het noodzakelijk de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en alle 430 deelnemende gemeenten alsmede de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk hiermee in overeenstemming te brengen. De Raad van Commissarissen heeft er kennis van genomen dat dit proces in goed overleg met het Ministerie van BZK en de VNG per 1 januari 2011 is afgerond.

De Raad van Commissarissen heeft er kennis van genomen dat de algemeen directeur conform de eerder door de Raad van Commissarissen goedgekeurde bestuurlijke afspraak tussen de stichting en het Rijk, een bedrag van € 50 miljoen heeft overgemaakt aan het Rijk ten behoeve van een voorziening op de Rijksbegroting van het Ministerie van BZK ter dekking van het additionele risico van de 100% Rijksachtervang. Dit bedrag behoort niet tot het risicovermogen van de stichting ten behoeve van de verplichtingen die voortvloeien uit de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het betreft het resterende saldo van de bij de oprichting van de stichting door Rijk en gemeenten afgedragen premies in verband met de afkoop van het risico van de destijds nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming. Ortec Finance heeft berekend dat tegenover deze verplichtingen van de stichting geen risico's meer staan.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in de vergadering van 25 oktober 2010 goedkeuring verleend aan een aantal besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de NHG per 1 januari 2011. Het betreft:

- de continuering van de tijdelijke verhoging van de kostengrens voor de aankoop van woningen van € 265.000 naar € 350.000;
- de verhoging van de kostengrens voor woonwagendplaatsen van € 50.000 naar € 50.874 en voor woonwagens van € 130.684 naar € 132.969;
- de jaarlijkse actualisering van de financieringslastpercentages, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- de jaarlijkse actualisering van de berekeningsmethodiek in verband met de zogenoemde bijleenregeling, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- het bij de inkomenstoets verrekenen van de erfpachtcanon met de woonlasten in plaats van met het inkomen;
- de verplichting dat geldgevers bij de melding van een NHG het burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager vermelden;
- het instellen van een depotverplichting ten aanzien van energiebesparende voorzieningen, indien het bedrag groter is dan € 1.000;
- het vervallen van de mogelijkheid koopsommen in verband met woonlastenverzekeringen mee te financieren;
- het vervallen van de verplichting een bouwkundig rapport te overleggen voor appartementen met een bouwjaar van 1940 of eerder;
- het naar aanleiding van signalen hierover van de Commissie Gelijke Behandeling (CGB) actualiseren van de vereiste documenten inzake de verblijfsstatus van aanvragers;
- het verplichten van geldgevers een executoriale verkoop te laten plaatsvinden via een in samenwerking met de Koninklijke Notariële Broederschap (KNB) ingestelde regioveiling;

- een aantal wijzigingen op onderdelen van de regelgeving gericht op het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop zoveel mogelijk beperken van het verlies. Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister van BZK.

In de vergadering van 6 december 2010 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2011-2016. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

1.5.4 Advisering aan de directie

Bijzondere aandachtspunten voor de Raad van Commissarissen in 2010 waren:

- de ontwikkeling van de NHG in relatie tot de kredietcrisis;
- de implementatie van de bestuurlijke afspraken tussen de stichting, het Rijk en de VNG inzake de totstandkoming van de 100% Rijksachtervang;
- het risicobeleid van de stichting;
- de ontwikkeling van de interne organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft de actuele ontwikkelingen ten aanzien van deze onderwerpen in het afgelopen jaar nauwlettend gevolgd en de algemeen directeur hierover gevraagd en ongevraagd met advies terzijde gestaan. Gelet op zijn betrokkenheid bij deze onderwerpen hecht de Raad van Commissarissen eraan hier in zijn jaarverslag nader op in te gaan.

Kredietcrisis

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de NHG in 2010 meer dan ooit haar toegevoegde waarde heeft aangetoond. Mede onder invloed van de tijdelijke verhoging van de kostengrens is tegemoetgekomen aan de toegenomen behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan meer zekerheden. Hiermee heeft de NHG in een onder invloed van de kredietcrisis stagnerende koopwoningmarkt voor individuele kopers van woningen drempelverlagend gewerkt en hiermee voor de koopwoningmarkt een sterke marktstabiliserende functie vervuld.

Het besluit de tijdelijke verhoging van de kostengrens met een jaar te verlengen, wordt door de Raad van Commissarissen met kracht ondersteund. Daarbij gaat de Raad van Commissarissen ervan uit dat wanneer de koopwoningmarkt zich normaliseert, de NHG zich weer zal concentreren op haar primaire doelgroep.

Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies beperkt gebleven. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat dit bevestigt dat het van belang is de uitgangspunten van de stichting gericht op het veilig en verantwoord bevorderen van het eigenwoningbezit te continueren.

In samenhang hiermee is, ondanks de toename van de uitgekeerde verliezen, het weerstandsvermogen van de stichting op peil gebleven. De Raad van Commissarissen stelt vast dat, mede door het in de afgelopen jaren gevoerde premiebeleid, sprake is van een gedegen institutioneel vangnet voor de financiële risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

100% Rijksachtervang

Het jaar 2010 stond voor de stichting mede in het teken van het realiseren van het per 1 januari 2011 vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten en de totstandkoming per die datum van de 100% Rijksachtervang. Een en ander conform het advies van de Commissie 'Van Rijn' van 20 november 2008.

De Raad van Commissarissen heeft het overleg tussen partijen hierover nauwlettend gevolgd, met dien verstande dat de aandacht in het bijzonder uitging naar de mogelijke consequenties van de veranderde risicopositie van het Rijk voor de privaatrechtelijke status van de stichting.

Met de tussen de stichting en het Rijk afgesproken statutenwijziging is naar het oordeel van de Raad van Commissarissen in een goede balans tegemoetgekomen aan enerzijds de wens van de stichting de privaatrechtelijke status van de stichting te handhaven en anderzijds de wens van het Rijk de zeggenschap van het Rijk ten aanzien van de stichting te versterken. De Raad van Commissarissen is ervan overtuigd dat met de continuering van de privaatrechtelijke status, de efficiëntie en de effectiviteit van de NHG geborgd zijn.

Bij het per 1 januari 2011 voor nieuwe garanties vervallen van de 50% achtervang van de gemeenten spreekt de Raad van Commissarissen zijn dank uit aan de VNG alsmede aan haar leden voor de bijdrage aan de totstandkoming en de ontwikkeling van de stichting en van de NHG.

De Raad van Commissarissen stelt vast dat een jarenlange discussie tussen partijen over de inrichting van de achtervang van de overheid alsmede over de juridische status van de stichting thans naar genoegen van alle partijen is afgerond.

Interne organisatie

De Raad van Commissarissen is door de algemeen directeur nauw betrokken bij een aantal vraagstukken over de besturing en het management van de organisatie. Dit heeft geleid tot de totstandkoming van een tweehoofdige directie.

Voorts is de Raad van Commissarissen evenals de Auditcommissie nauw betrokken geweest bij het besluit van de directie het management en de beleidstaf van de stichting verder te versterken. Een en ander zal in de loop van 2011 gestalte krijgen.

De Raad van Commissarissen dankt de directie en de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2010 konden worden gerealiseerd.

1.6 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 Kamminga heeft de algemeen directeur in 2010 vergezeld in een aantal gesprekken met het Ministerie van Financiën en het toenmalige Ministerie van VROM, waaronder een gesprek met de toenmalige Minister voor WWI (de heer Van Middelkoop).

Het betrof gesprekken over de door het Rijk gewenste versterking van de zeggenschap ten aanzien van de stichting in verband met de veranderde risicopositie van het Rijk vanwege de totstandkoming van de 100% Rijksachtervang. De bestuurlijke afspraken hierover zijn met de statutenwijziging per 1 januari 2011 geïmplementeerd.

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

1.7 Evaluatie

- ▼ Zoals in het kader van corporate governance gebruikelijk, heeft de Raad van Commissarissen in zijn laatste vergadering van het jaar op 6 december 2010 de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede zijn eigen functioneren geëvalueerd.

De Raad van Commissarissen heeft in zijn evaluatie over 2010 in het bijzonder stilgestaan bij zijn eigen functioneren. Vastgesteld is dat de competentieprofielen van de

leden van de Raad van Commissarissen complementair zijn en dat de toegevoegde waarde hiervan zichtbaar is in de aard en de kwaliteit van de debatten en de besluitvorming. Voorts is vastgesteld dat sprake is van een open en constructieve onderlinge samenwerking. Dat geldt ook voor de samenwerking met de directie. Daarbij bewaakt de Raad van Commissarissen zijn formele verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid.

De Raad van Commissarissen wordt adequaat geïnformeerd over actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor het functioneren van de stichting. De inhoud van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de algemeen directeur worden gedeeld en de algemeen directeur houdt de leden van de Raad van Commissarissen ook buiten vergadering op de hoogte van actuele ontwikkelingen.

Met de inrichting van een Auditcommissie zijn twee leden van de Raad van Commissarissen nauw betrokken bij de ontwikkelingen binnen de organisatie. Twee andere leden van de Raad van Commissarissen fungeren in de praktijk regelmatig als klankbord voor de algemeen directeur ten aanzien van inhoudelijke vraagstukken.

De Raad van Commissarissen zal in 2011 invulling geven aan het belang van permanente educatie voor leden van de Raad van Commissarissen.

1.8 Beloningen

1.8.1 Raad van Commissarissen

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning en een reiskostenvergoeding, overeenkomstig de in 2006 door de toenmalige Minister van VROM en de VNG goedgekeurde regeling. De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

1.8.2 Algemeen Directeur

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

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

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

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

De directeur operations maakt geen deel uit van de statutaire directie. De beloning van de directeur operations behoort daarom tot de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur en vindt plaats binnen de termen van de rechtspositionele regeling die van toepassing is voor de medewerkers van de stichting.

Zoetermeer, 4 april 2011

Namens de Raad van Commissarissen,



J. Kamminga, voorzitter

‘Een jaar geleden kochten wij een oude portiekwoning in Den Haag. De verbouwing konden we bij NHG meefinancieren. Dat kwam dus erg goed uit.’



2

Verslag van de directie

2.1.1 Oprichting

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), statutair gevestigd te 's-Gravenhage, is op 10 november 1993 op verzoek van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgericht door de heer mr. J.F. Visser en de heer drs. H.J. van Herwijnen, respectievelijk voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van het toenmalige bestuur van 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 (NHG) geïntroduceerd. Het boekjaar 2010 is dus het zestiende operationele jaar van de NHG.

2.1.2 Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

Per 1 januari 2011 is voor nieuwe garanties de 50% achtervang van de gemeenten beëindigd en is per die datum sprake van 100% achtervang van het Rijk. In dit verband zijn per 1 januari 2011 de statuten van de stichting alsmede de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten hierop aangepast. Met de aangepaste achtervangovereenkomsten blijft de 50% achtervang van de gemeenten van toepassing op garanties die zijn verstrekt tot en met 31 december 2010.

In samenhang met de veranderde risicopositie van het Rijk zijn de statuten van de stichting per 1 januari 2011 op de volgende punten aangepast:

- een actualisering en aanscherping van de doelstelling van de stichting;
- de benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen door de Minister van Financiën in plaats van door de VNG;
- formalisering van de inspanningverplichting van de stichting gericht op het voorkomen van aanspraken op de achtervang;
- formalisering van de verplichting dat de directie minimaal eens per jaar een besluit neemt over de hoogte van de borgtochtprovisie en de hoogte van de kostengrens;
- de bevoegdheid van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) bij dreigende aanspraken op de achtervang van het Rijk de borgtochtprovisie en de kostengrens vast te stellen, in gevallen waarin de Minister niet instemt met het besluit van de directie;
- de bevoegdheid van de Minister van BZK de directie van de stichting te kunnen schorsen en/of te kunnen ontslaan, in gevallen waarin naar het oordeel van de Minister de Raad van Commissarissen niet adequaat ingrijpt ingeval de directie handelt in strijd met de statuten.

De toenmalige Minister voor Wonen, Werken en Integratie (WWI) heeft in het verlengde van de inwerkingtreding van de Kaderwet ZBO's per 1 februari 2007, bij schrijven van 28 januari 2008 aan de Tweede Kamer gemeld dat de stichting een privaatrechtelijke stichting is zonder wettelijke grondslag en derhalve niet valt binnen de termen van de Kaderwet ZBO's. Daarbij is wel aangegeven dat nader wordt onderzocht of de stichting alsnog door middel van het creëren van een wettelijke grondslag onder de Kaderwet ZBO's dient te worden gebracht. Met de tussen de stichting en het Rijk overeengekomen wijziging van de statuten van de stichting per 1 januari 2011 mag dit onderzoek worden beschouwd als afgerond.

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

De verstrekking van de NHG is gemandateerd aan de geldgevers en vindt plaats binnen het kader van Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen. Deze behoeven de goedkeuring van de Minister van BZK.

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 NHG, de stichting aangemerkt als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het verlengde hiervan heeft de stichting de uitvoeringspraktijk van de NHG in overeenstemming gebracht met de Awb.

2.1.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze 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 NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. 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 NHG haar betekenis als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit en ter verbetering van de kwaliteit van het eigenwoningbezit.

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

Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties die worden verstrekt vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

2.1.4 Aaa-rating Moody's Investors Service (Moody's)

De stichting heeft vanaf 15 september 2008 een Aaa-rating van ratingbureau Moody's. Deze rating is op 17 december 2010 door Moody's herbevestigd.

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

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

2.1.5 Doelstelling

De statutaire doelstelling van de stichting is met de statutenwijziging per 1 januari 2011 in overeenstemming gebracht met de actuele missie van de stichting.

“De stichting heeft als doel het bevorderen van een duurzaam gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit in Nederland, alsmede het hiertoe op de financiële markten bevorderen van de financierbaarheid van eigen woningen. Onder een ‘duurzaam gunstig klimaat’ wordt verstaan dat woonconsumenten ook bij veranderende conjuncturele omstandigheden in staat zijn op een veilige en verantwoorde wijze voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning. De stichting realiseert haar doel binnen het actuele overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt, met inachtneming van het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het functioneren van de financiële markten. In dit verband richt de stichting zich primair op:

- a. het bevorderen van het verkrijgen in eigendom van woningen, gelegen in Nederland, door natuurlijke personen;
- b. het bevorderen van kwaliteitsverbetering van woningen gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond;
- c. het bevorderen van het behoud van woningen, gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond;
- d. energieprestatieverbetering van woningen gelegen in Nederland, die in eigendom toebehoren aan natuurlijke personen en door hen worden bewoond.”

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

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het overheidsbeleid, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van de stichting. Met dien verstande dat de stichting daarbij vanuit het privaatrecht haar eigen verantwoordelijkheid heeft.

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

2.1.6 Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting

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

De wereldwijde kredietcrisis heeft vanaf 2009 voor het eerst in decennia geleid tot een stagnerende koopwoningmarkt, waarin het aantal verkopen van woningen drastisch is afgenomen. Onder invloed hiervan is sprake van een negatieve prijsontwikkeling van koopwoningen en stagneert de nieuwbouw van woningen.

In het kader van een pakket aan maatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van de kredietcrisis voor de woningmarkt, heeft de toenmalige Minister voor WWI ingestemd met het per 1 juli 2009 tijdelijk tot en met 31 december 2010 verhogen

van de kostengrens voor NHG van € 265.000 naar € 350.000. Deze maatregel is inmiddels verlengd tot 31 december 2011.

Een belangrijk aandachtspunt binnen het woonbeleid van de overheid is de startersproblematiek. Als gevolg van de bij de vraag achterblijvende woningproductie en het mede als gevolg hiervan hoge prijsniveau van koopwoningen, staat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit met name voor jonge starters met bescheiden inkomens onder druk.

In de loop van 2010 is de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor starters nog verder onder druk komen te staan door het vervallen van de koopsubsidieregeling en de uitputting van de door het Rijk door tussenkomst van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ter beschikking gestelde startersleningen. Het Kabinet Rutte heeft in het Regeerakkoord aangekondigd dat huurders van een corporatiewoning het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Blijvend aandachtspunt binnen het woonbeleid, maar ook van het integratiebeleid van de overheid, is de zorg voor de leefbaarheid in de destijds door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen krachtwijken. Tegen de achtergrond van de betekenis van het eigenwoningbezit voor de sociaal- economische ontwikkeling van buurten en wijken, kan de NHG in dit kader een belangrijke bijdrage leveren aan het overheidsbeleid in deze.

2.1.7 Strategie

De stichting streeft 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 NHG.

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

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

De kwaliteit van de borgstelling jegens de geldgevers alsmede de efficiëntie van de uitvoeringspraktijk van de NHG zijn van doorslaggevende betekenis voor de resultaten en het maatschappelijk rendement van de stichting. In de borgstellingsconstructie ligt immers besloten dat de voordelen van de borgstelling voor de geldgevers bepalend zijn voor de omvang van het profijt van de NHG voor de consument.

De kernactiviteit van de stichting is het verstrekken van NHG ten behoeve van de financiering van:

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

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

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

De strategie van de stichting is erop gericht dat de NHG met een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak, blijvend een impactvol onderdeel uitmaakt van het woonbeleid in Nederland en in het bijzonder gericht op de bevordering van het eigenwoningbezit voor huishoudens, ook met lagere inkomens.

2.1.8 De regresfaciliteit

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

2.1.9 De woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde en per 1 juli 2009 geoptimaliseerde woonlastenfaciliteit (WLF) is een versterking van de NHG als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit.

De WLF is een aanvullende borgstelling ten behoeve van het verhogen van de lening met het bedrag aan betalingsachterstanden.

Met de WLF biedt de stichting huishoudens die buiten hun schuld in de betalingsproblemen zijn gekomen een oplossing voor tijdelijke betalingsproblemen. Een ander gericht op het behoud van de eigendom van de woning voor huishoudens die als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, (echt)scheiding of overlijden van de partner in de betalingsproblemen zijn geraakt. De WLF maakt zonder extra kosten voor de consument vast onderdeel uit van de NHG en is beschikbaar voor alle huishoudens die een financiering hebben met NHG.

2.1.10 Garantie Energiebesparingskrediet (GEBK)

De stichting is verantwoordelijk voor het per 1 juli 2009 in werking getreden GEBK. Hiertoe zijn per 1 juli 2009 de statuten van de stichting aangepast en is sprake van een afzonderlijke achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk.

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

2.2 Resultaten

2.2.1 NHG

Inleiding

In het verslag van de resultaten over 2010, alsmede bij de vergelijking hiervan met vorige jaren, dient te worden bedacht dat per 1 juli 2009 de kostengrens tijdelijk is verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. In dit jaarverslag wordt, tenzij dit expliciet is vermeld, geen onderscheid gemaakt tussen leningen tot € 265.000 en leningen tussen € 265.000 en € 350.000.

In de volgende paragraaf wordt afzonderlijk verslag gedaan van de resultaten in het hogere segment.

Verhoogde kostengrens

In 2010 heeft de stichting in het segment van € 265.000 tot € 350.000 in totaal 16.060 (tweede helft 2009 : 5.918) leningen met NHG geregistreerd. Hiervan hadden er 15.835 (tweede helft 2009: 4.727) betrekking op de aankoop van een woning en 225 (tweede helft 2009: 1.191) op woningverbetering. Hierbij zij aangetekend dat de verhoogde kostengrens in 2010 uitsluitend gold voor de aankoop van woningen. De in 2010 geregistreerde garanties met betrekking tot woningverbetering betroffen leningen die in 2009 zijn verstrekt, maar pas in 2010 zijn gemeld aan de stichting.

Ten aanzien van de aankoop van woningen hadden 12.225 (tweede helft 2009: 3.995) leningen betrekking op bestaande woningen en 3.610 (tweede helft 2009: 732) leningen op nieuwbouwwoningen.

Het aantal leningen met NHG in dit nieuwe segment overtreft de verwachtingen. In de Liquiditeitsprognose 2010-2015 voor 2010 is uitgegaan van 10.000 hypotheekgaranties in dit segment.

Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2010 in het segment van € 265.000 tot € 350.000 ongeveer de helft van de verkochte bestaande woningen gefinancierd met NHG. Voor nieuwbouwwoningen is geen vergelijking mogelijk, vanwege het ontbreken van een betrouwbare bron voor het vaststellen van het aantal transacties.

In 2010 heeft de stichting in verband met de in dit segment verstrekte leningen met NHG een bedrag van € 25.424.080 (tweede helft 2009: € 7.960.720) aan borgtochtprovisie ontvangen.

Blijkens deze resultaten heeft de NHG ook in dit nieuwe segment van € 265.000 tot € 350.000 voorzien in een onder invloed van de kredietcrisis toenemende behoefte aan meer zekerheden bij zowel geldgevers als geldnemers.

Totale volume

In 2010 heeft de stichting in totaal 130.248 (2009: 97.302) leningen met NHG geregistreerd. Dat is een stijging van 34% ten opzichte van 2009.

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

Ontwikkeling van het aantal leningen met NHG

		□ NHG i.v.m. aankoop woning	■ NHG i.v.m. woning- verbetering	Totaal
2005		75.948	35.475	111.423
2006		64.166	57.653	121.819
2007		55.685	34.651	90.336
2008		63.437	20.633	84.070
2009		75.341	21.961	97.302
2010		106.189	24.059	130.248

De stijging in 2010 ten opzichte van 2009 met 32.946 hypotheekgaranties is voor 69% gerealiseerd binnen de reguliere kostengrens van € 265.000 en voor 31% in het segment van € 265.000 tot € 350.000.

Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2010 binnen de kostengrens van € 350.000 ongeveer 80% (tweede helft 2009: 72%) van de verkochte






bestaande woningen gefinancierd met NHG. Binnen de reguliere kostengrens van € 265.000 was dat ongeveer 90% (2009: 78%). Voor de nieuwbouw zijn deze vergelijkingen niet mogelijk vanwege het ontbreken van een betrouwbare bron voor het vaststellen van het aantal transacties.

Het aantal leningen met NHG overtreft de verwachtingen. In de Liquiditeitsprognose 2010-2015 is voor 2010 uitgegaan van 100.000 hypotheekgaranties, waarvan 80.000 in verband met de aankoop van woningen en 20.000 in verband met woningverbetering.





Onder invloed van de kredietcrisis is het aantal verkochte woningen in 2011 drastisch afgenomen. Het aantal geregistreerde hypotheekgaranties is daarentegen spectaculair gestegen. In relatie met de doelstelling van de stichting heeft de stichting in 2010 meer dan ooit haar toegevoegde waarde aangetoond. Daarbij heeft de NHG onder ongunstige economische omstandigheden voorzien in de hiermee direct samenhangende behoefte aan meer zekerheden. Daarmee heeft de NHG in 2010 een belangrijke functie vervuld als marktstabiliserend instrument, waardoor een verdere stagnatie van de koopwoningmarkt is voorkomen.

Aantal garanties

Top 5 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's

Rabobank		24.098
ING Bank		20.512
Aegon		11.407
ABN AMRO Bank		10.858
ABN AMRO Hypotheken Groep		9.834

Top 5 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's

Rotterdam		5.512
Amsterdam		5.042
Den Haag		3.420
Utrecht		2.806
Almere		1.763

Aankoop van woningen

In 2010 heeft de stichting 106.189 (2009: 75.341) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd. Dat is 41% meer dan in 2009.

De som van de in 2010 gewaarborgde leningen bedroeg € 19.952 miljoen (2009: € 13.427 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 105.715.947 (2009: € 62.413.503) aan borgtochtprovisie ontvangen.

Ten aanzien van NHG voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2010 € 187.893 (2009: € 178.218).

In 2010 was bij de aankoop van een woning in 84% (2009: 90%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 16% (2009: 10%) van de gevallen sprake van een nieuwbouwwoning.

In 75% (2009: 73%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 25% (2009: 27%) van de gevallen van een appartement.

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 47.250 (2009: € 43.445). De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 32 jaar (2009: 31 jaar).

Verbetering van de kwaliteit van eigen woningen

In 2010 heeft de stichting 24.059 (2009: 21.961) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen geregistreerd. Dit is 10% meer dan in 2009.

De som van de in 2010 gewaarborgde leningen bedroeg € 3,862 miljoen (2009: € 3,258 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 20.590.190 (2009: € 14.750.888) aan borgtochtprovisie ontvangen.

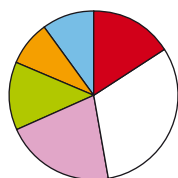
In 12% (2009: 15%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 88% (2009: 85%) van de gevallen van een volledige herfinanciering. Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met NHG doorgaans door de lagere totale rentelasten per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met NHG.

Ten aanzien van NHG voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2010 € 160.507 (2009: € 148.343). In 92% (2009: 93%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 8% (2009: 7%) van de gevallen van een appartement.

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 53.838 (2009: € 55.834). De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 40 jaar (2009: 41 jaar).

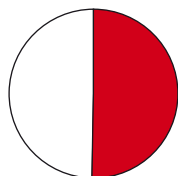
Het substantiële aantal hypotheekgaranties in verband met de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bevestigt dat deze garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is sprake van een additioneel beleidsinstrument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

Verdeling naar leeftijdscategorieën



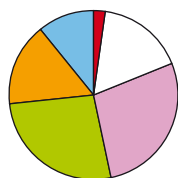
Tot 25 jaar	16,1 %	Vanaf 45 jaar	9,9 %
25 tot 30 jaar	31,4 %		
30 tot 35 jaar	20,9 %		
35 tot 40 jaar	13,2 %		
40 tot 45 jaar	8,5 %		

Verdeling naar type verdiener



Eenverdiener	50,4 %
Tweeverdiener	49,6 %

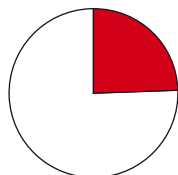
Verdeling naar huishoudinkomen



Tot € 20.000	2,4 %	€ 60.000 en hoger	10,8 %
€ 20.000 - € 30.000	16,5 %		
€ 30.000 - € 40.000	28,0 %		
€ 40.000 - € 50.000	26,5 %		
€ 50.000 - € 60.000	15,8 %		

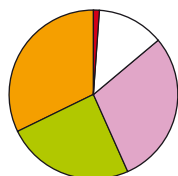
Profiel woning en lening voor aankoop

Verdeling woning naar type woning



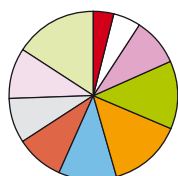
Appartement	24,7 %
Eengezinswoning	75,3 %

Verdeling naar koopsom



Tot € 100.000	1,3 %
€ 100.000 - € 150.000	12,6 %
€ 150.000 - € 200.000	29,6 %
€ 200.000 - € 250.000	24,5 %
Vanaf € 250.000	32,0 %

Verdeling naar leningbedrag



Tot € 100.000	4,0 %	€ 180.000 - € 200.000	11,3 %
€ 100.000 - € 120.000	5,3 %	€ 200.000 - € 220.000	9,1 %
€ 120.000 - € 140.000	9,2 %	€ 220.000 - € 240.000	8,6 %
€ 140.000 - € 160.000	12,9 %	€ 240.000 - € 265.000	9,6 %
€ 160.000 - € 180.000	14,2 %	Vanaf € 265.000	15,8 %

2.2.2 Aanspraken op de borgstelling

In 2010 heeft de stichting in totaal 1.335 (2009: 753) verliesdeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van een woning gefinancierd met NHG. Dat is 77% meer dan in 2009.

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

Ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties	Declaraties				
	Afgewezen of geen verlies	Gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per afsluitdatum boekjaar		
2006		764	101 (13%)	663 (87%)	0 (0%)
2007		950	135 (14%)	815 (86%)	0 (0%)
2008		921	209 (23%)	712 (77%)	0 (0%)
2009		753	147 (20%)	606 (81%)	0 (0%)
2010		1.335	183 (14%)	1.129 (85%)	23 (2%)

In onderstaand overzicht wordt weergegeven per jaar van declaratie de ontwikkeling van de bedragen van de verliesdeclaraties en de mate waarin deze door de stichting zijn gehonoreerd (bruto payout-ratio).

(alle bedragen zijn in euro's)	Gedeclareerde bedragen	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per afsluitdatum boekjaar
2006	27.188.455	20.715.431 (76%)	0 (0%)
2007	32.962.903	25.632.847 (78%)	0 (0%)
2008	32.709.320	21.009.850 (64%)	0 (0%)
2009	28.477.814	19.093.449 (67%)	0 (0%)
2010	51.076.621	37.327.522 (73%)	1.213.137 (2%)

In 2010 is de mate waarin de stichting verliesdeclaraties heeft gehonoreerd ten opzichte van 2009 sterk gestegen. Hiermee wordt zichtbaar dat de geldgevers de processen alsmede de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met NHG in de afgelopen jaren hebben aangescherpt. De stichting ondersteunt het beleid van de geldgevers in deze door middel van haar accountmanagement en het aanbieden van trainingen voor medewerkers van geldgevers die betrokken zijn bij de acceptatie en het intensief beheer van leningen met NHG. Rekening houdende met het tijdsverloop tussen het moment van de acceptatie van de lening en het moment van een eventuele verliesdeclaratie, is de verwachting dat de mate waarin de stichting verliesdeclaraties kan honoreren de komende jaren verder zal toenemen.

In dit overzicht, dat jaarlijks wordt gepubliceerd in het jaarverslag van de stichting, wordt uitgegaan van de daadwerkelijk door de geldgevers gedeclareerde bedragen. Dit betekent dat dit overzicht de bruto payout-ratio weergeeft.

De payout-ratio is voor geldgevers van belang voor het kunnen vaststellen van het operationeel risico van portefeuilles van leningen met NHG. Enerzijds in verband met de waardering van deze hypotheekportefeuilles op de balans van de geldgevers en

anderzijds in verband met het kunnen beoordelen van de kwaliteit van de interne processen bij zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG. De payout-ratio is ook van belang voor de waardering van portefeuilles met NHG-leningen door ratinginstituten.

De bruto payout-ratio geeft echter geen zuiver beeld van de mate waarin de stichting verliesdeclaraties van geldgevers honoreert, omdat hierin de door de geldgevers gedeclareerde bedragen niet zijn gecorrigeerd voor ten onrechte door de geldgevers gedeclareerde bedragen die niet behoren tot het geborgde verlies. In de meeste gevallen betreft dit het door de geldgevers bij de declaratie buiten beschouwing laten van de annuïtaire afloop van de borgstelling. Daarnaast betreft het de declaratie van niet declarabele kosten en rekenfouten.

Tegen deze achtergrond zal de stichting in het vervolg uitsluitend de netto payout-ratio publiceren. Met in achtneming van het feit dat nog ten aanzien van 2% van de gedeclareerde bedragen een beoordeling door de stichting dient plaats te vinden bedraagt de netto payout-ratio over 2010 thans 94%. De netto payout-ratio ligt dus op een aanzienlijk hoger niveau dan de bruto payout-ratio.

Van de 1.335 (2009: 753) in 2010 ontvangen verliesdeclaraties, zijn bij de afsluiting van het boekjaar door de stichting 1.129 (2009: 606) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en 183 (2009: 147) door de stichting afgewezen. Bij afsluiting van het boekjaar waren er nog 23 in behandeling.

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 37.327.522 (2009: € 19.093.449) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 95% meer dan in 2009. Het in 2010 uitbetaalde bedrag in verband met verliesdeclaraties is lager dan verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2010-2015 (€ 41.024.862). De toename van de verliezen is dus in lijn met de verwachtingen.

Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie is € 33.062 (2009: € 31.507). Dat is 5% meer dan in 2009.

De gedwongen verkopen in 2010 werden in 43% (2009: 33%) van de gevallen veroorzaakt door (echt)scheiding en in 19% (2009: 11%) van de gevallen door werkloosheid. In 37% (2009: 55%) van de gevallen was sprake van wanbetaling en/of overkreditering. In 1% (2009: 1%) van de gevallen was arbeidsongeschiktheid de oorzaak van de gedwongen verkoop.

Dat in totaal 62% (2009: 44%) van de gedwongen verkopen is veroorzaakt door (echt)scheiding en werkloosheid bevestigt dat de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies sterk gerelateerd is aan de kredietcrisis en de hieraan gerelateerde prijzending van woningen. Met name bij een volledige financiering leidt bij (echt)scheiding een onvermijdelijke gedwongen verkoop dan vaker tot een verlies.

Tegen de achtergrond van de kredietcrisis en de daarmee toegenomen werkloosheid valt het op dat het aantal gedwongen verkopen met verlies als gevolg van werkloosheid beperkt is gebleven. Hierbij mag worden verondersteld dat het sociale verzekeringsstelsel, alsmede de deeltijd-WW een belangrijke rol hebben gespeeld in het voorkomen van onoplosbare betalingsachterstanden van eigenaar-bewoners.

Dit in tegenstelling tot landen waarin verlies van werk direct leidt tot een zodanig substantiële inkomensdaling dat onmiddellijke verkoop van de woning onvermijdelijk is. Daarnaast speelt een rol dat geldgevers bij tijdelijke betalingsachterstanden als gevolg van werkloosheid doorgaans bereid zijn, ter voorkoming van onnodige gedwongen verkopen met verlies, met de geldnemer een tijdelijk alternatieve betalingsregeling te treffen.

In 70% (2009: 64%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een onderhandse verkoop en in 30% (2009: 36%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop. Dat de gedwongen verkoop in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvindt, is een trendbreuk die zich vanaf 2008 heeft ingezet als resultaat van het beleid van de stichting gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

Van de in 2010 ontvangen verliesdeclaraties heeft 95% (2009: 94%) betrekking op de aankoop van een woning en 5% (2009: 6%) op de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning. Het betrof in 98% (2009: 97%) van de gevallen een bestaande woning en in 2% (2009: 3%) een nieuwbouwwoning. In 62% (2009: 61%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 38% (2009: 39%) van een appartement.

Ook in 2010 is in het kader van het beleid van de stichting gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, de focus gericht op de gemeente Rotterdam alsmede een aantal aan Rotterdam grenzende gemeenten, de gemeente Den Haag en een aantal gemeenten in Limburg.

In 2010 heeft 35% (2009: 46%) van de gedeclareerde bedragen betrekking op gedwongen verkopen in deze gemeenten. Weliswaar is ook in 2010 weer sprake van een verdere daling van het aantal gedwongen verkopen met verlies in deze gemeenten, maar hierbij dient wel te worden bedacht dat het aantal hypotheekgaranties in deze gemeenten slechts 11% is van het landelijke totaal. Tegen deze achtergrond zal ook in 2010 de focus van het beleid in deze gericht zijn op deze gemeenten.



De gedwongen verkopen in de genoemde gemeenten betreffen met name appartementen in de oudere wijken. De directe oorzaak van de gedwongen verkoop is veelal wanbetaling en/of overkreditering. Voorts is in veel gevallen sprake van een executoriale verkoop in plaats van een onderhandse verkoop. Als gevolg hiervan is het gemiddelde verlies in deze gemeenten aanzienlijk hoger in vergelijking met verliesdeclaraties in de rest van het land. De desbetreffende verliesdeclaraties worden met name veroorzaakt door de sociale problematiek in deze wijken.

Onttrekkingen in verband met verliesdeclaraties worden in de jaarrekening verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. In 2010 is € 49.992.194 (2009: € 22.029.117) aan verliesbetalingen verantwoord, waarbij een bedrag van € 15.125.541 betrekking heeft op in 2011 te ontvangen verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2010 of eerdere jaren.

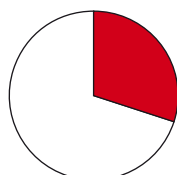
Weliswaar is in 2010 sprake van een forse toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies, maar tegen de achtergrond van de kredietcrisis en het totale volume aan actieve hypotheekgaranties mag de totale omvang hiervan, ook gezien in internationaal perspectief, bescheiden worden genoemd. Dit mag mede worden toegerekend aan het beleid van de stichting gericht op het voor consumenten verantwoord financieren van het eigenwoningbezit. Dit bevestigt de betekenis van de NHG als referentiepunt voor het verantwoord financieren van het eigenwoningbezit.

Voorts heeft de stichting in 2010 tevens meer dan ooit haar betekenis gehad als vangnet voor het opvangen van verliezen als gevolg van gedwongen verkopen voor zowel geldgevers als geldnemers. Dit sterkt de stichting erin haar uitgangspunten ten aanzien van het veilig en verantwoord financieren van het eigenwoningbezit te continueren.

Top 5 gemeenten gedwongen verkopen met verlies

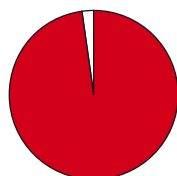
Rotterdam		199
Den Haag		136
Heerlen		24
Schiedam		23
Almere		22

Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



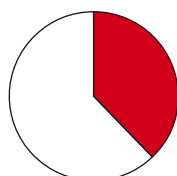
■ Executoriaal	30%
□ Onderhands	70%

Verdeling naar bouw woning



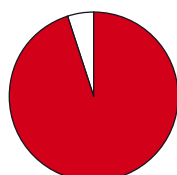
■ Bestaande woning	98%
□ Nieuwbouwwoning	2%

Verdeling naar type woning



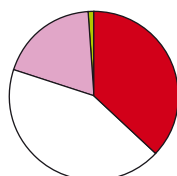
■ Appartement	38%
□ Eengezinswoning	62%

Verdeling naar soort garantie



■ Aankoop	95%
□ Kwaliteitsverbetering	5%

Verdeling naar oorzaak van gedwongen verkoop



■ Wanbetaling/Overkreditering	37%
□ (Echt)scheiding	43%
■ Werkloosheid	19%
■ Arbeidsongeschiktheid	1%

2.2.3 De regresfaciliteit

In 2010 heeft de stichting in 67% (2009: 59%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtgescholden. De verdere toename ten opzichte van 2009 hangt direct samen met het feit dat gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden. Bij executoriale verkoop vindt doorgaans geen kwijtschelding plaats, omdat de debiteur dan niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde 'te goeder trouw' criterium.

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

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

2.2.4 De woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde en per 1 juli 2009 geoptimaliseerde woonlastenfaciliteit (WLF) is in 2010 3 keer (2009: 7) toegepast.

Van de WLF wordt weinig gebruik gemaakt. Achtergrond hiervan is dat geldgevers bij betalingsproblemen van tijdelijke aard in de meeste gevallen zelf al uitstel van betaling toestaan. Ervan uitgaande dat dit in voorkomende gevallen leidt tot een oplossing doet men geen beroep op de WLF van de NHG. In gevallen waarin uitstel van betaling geen oplossing lijkt ter voorkoming van een gedwongen verkoop, biedt ook de WLF geen soelaas.

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

2.2.5 Beperking oneigenlijke verliezen

Intensief beheer

Het intensief beheer is een belangrijk onderdeel van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Daarbij worden de ontwikkelingen ten aanzien van probleem dossiers nauwlettend gevolgd en wordt zo nodig in overleg met de geldgever en de geldnemer de mogelijkheid van het voorkomen van een gedwongen verkoop bezien. Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop wordt de onderhandse verkoop gestimuleerd, teneinde een additioneel verlies als gevolg van een executoriale verkoop te voorkomen.

De stichting heeft in 2010 in totaal 3.016 (2009: 2.388) nieuwe meldingen van geldgevers ontvangen ten aanzien van knelpunten bij leningen die mogelijk kunnen leiden tot een gedwongen verkoop. Het betreft met name voortdurende betalingsachterstanden en beslaglegging door derden.

Hoewel de resultaten zich in de jaarrekening niet laten kwantificeren, is de stichting ervan overtuigd dat het intensief beheer een belangrijk onderdeel is van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. De communicatie met de geldgevers over probleem dossiers optimaliseert de aandacht van geldgevers voor het intensief beheer ten aanzien van leningen met NHG.

Bewaking veilingopbrengsten

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, bewaakt de stichting op de veiling de opbrengst van woningen die zijn gefinancierd met NHG. In gevallen waarin een niet reële opbrengst dreigt, kan de stichting besluiten woningen aan te kopen.

De stichting heeft in 2010 in totaal 18 (2009: 5) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2010 in totaal 10 (2009: 15) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2010 nog 13 (2009: 5) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 10 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een negatief resultaat geboekt van € 6.687 (2009: negatief resultaat € 132.741).

Tegen de achtergrond van het negatieve resultaat van de transacties is de stichting terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Daarbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling voor de stichting geen doel op zich is. De stichting richt zich door haar betrokkenheid op de veiling primair op het bevorderen van een zo hoog mogelijke opbrengst teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken. Gelet op de specifieke dynamiek van de veilingpraktijk loopt de stichting echter het risico in voorkomende gevallen genoodzaakt te zijn een woning aan te kopen die het verkoopresultaat negatief beïnvloedt. De stichting streeft ernaar dat de verkoopopbrengsten ten aanzien van woningen die worden gekocht op de veiling per saldo minimaal kostendekkend zijn.

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

Incasso regresvorderingen

In het boekjaar 2010 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 2.335.239 (2009: € 2.146.305) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2010 gehonoreerde verlies-declaraties. Hierbij dient te worden bedacht dat het merendeel van deze opbrengsten onderdeel uitmaakt van betalingsregelingen met een looptijd van doorgaans drie jaren. Dit betekent dat de resultaten op jaarbasis de komende jaren zullen cumuleren.

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

Dat de regresinkomsten onder invloed hiervan de afgelopen jaren zijn toegenomen, laat onverlet dat deze in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt zijn. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld is te verhalen. Voorts zijn veel debiteuren niet te traceren. Van de in totaal 2.501 regresdossiers die per 31 december 2010 in behandeling zijn (verliesbedrag € 85.618.284), zijn de debiteuren ten aanzien van 854 dossiers nog niet getraceerd, of is op dit moment geen verhaal mogelijk (verliesbedrag € 31.746.590).

2.2.6 Beleggingen

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

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2010 € 643.500.030 (2009: € 566.851.903).

In het boekjaar 2010 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 21.170.403 (2009: € 23.615.732).

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

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2010 is opgebouwd.

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaaarde	
Ontvangen rente	€	24.639.339 (3,75%)	€	24.639.339 (3,75%)
Gerealiseerd koersresultaat	€	240.566 (0,04%)	€	1.621.689 - (0,25%-)
Gerealiseerd rendement	€	24.879.905 (3,79%)	€	23.017.650 (3,50%)
Amortisatie	€	2.229.515 - (0,34%-)		
Afwaardering	€	1.479.987 - (0,23%-)		
Ongerealiseerd koersresultaat			€	3.976.948 (0,61%)
Rendement	€	21.170.403 (3,22%)	€	26.994.598 (4,11%)
Gemiddeld belegd vermogen	€	656.478.245	€	656.478.245

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2010 3,22% (2009: 4,28%).

Het volgens de money-weighted-return-methode (op basis van marktwaaarde) berekende rendement bedraagt in 2010 4,11% (2009: 6,16%). Dit is een hoger rendement dan wordt aangehouden in de modellen van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose (2,82%).

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 1,75% tot 7,31%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 3,89% (2009: 4,06%).

Het in 2010 gerealiseerde rendement is lager dan in 2009. Dit vloeit rechtstreeks voort uit de ontwikkelingen op de financiële markten.

2.2.7 Garantievermogen

Overheveling € 50 miljoen naar Rijksbegroting

In het verlengde van de bestuurlijke afspraken in het kader van het per 1 januari 2011 realiseren van de 100% Rijksachtervang, heeft de stichting in het boekjaar 2010 een bedrag van € 50 miljoen doen toekomen aan het Rijk ten behoeve van een voorziening op de Rijksbegroting van het Ministerie van BZK ter dekking van het additionele risico als gevolg van de veranderde risicopositie van het Rijk.

Dit bedrag behoorde niet tot het risicovermogen van de stichting ten behoeve van de verplichtingen die voortvloeien uit de NHG. Het betrof het resterende saldo van de bij de oprichting van de stichting door Rijk en gemeenten afgedragen premies in verband met de afkoop van het risico van de destijds nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming. Ortec Finance heeft berekend dat tegenover deze verplichtingen van de stichting geen risico's meer staan.

Garantievermogen stichting

Met inachtneming van de hiervoor genoemde onttrekking van € 50 miljoen is het totale garantievermogen van de stichting in 2010 toegenomen met € 45.925.615 van € 610.201.331 naar € 656.126.945.

Garantievermogen NHG

Het totale garantievermogen van de NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2010 toegenomen met € 94.171.895 van € 549.000.933 naar € 643.172.828.

Hiermee is in 2010 het garantievermogen van de NHG sterker gestegen dan is verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2010-2015 voor 2010 (€ 611.268.604). Daarbij zijn de hogere uitgaven vanwege het toegenomen aantal verliesdeclaraties ruimschoots gecompenseerd door hogere inkomsten aan borgtochtprovisie vanwege het hogere aantal nieuwe garanties.

Het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2010 toegenomen met € 17.543 miljoen van € 108.879 miljoen naar € 126.422 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.

	Gegarandeerd vermogen NHG (x 1 mln. euro)	Garantievermogen NHG (x 1 mln. euro)	Garantievermogen t.o.v. gegarandeerd vermogen in %
2006	90.878	371	0,41
2007	95.681	408	0,43
2008	98.255	470	0,48
2009	108.879	549	0,50
2010	126.422	643	0,51

Dit betekent dat het weerstandsvermogen van de stichting in 2010 ten opzichte van 2009 ondanks de toegenomen verliezen verder is toegenomen.

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

Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

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

Sinds 2000 zijn ten aanzien van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming geen verliesdeclaraties meer ontvangen. Mede op basis hiervan gaat de stichting ervan uit dat tegenover dit garantievermogen geen risico's meer staan. In het verlengde hiervan zijn in het boekjaar 2010 door de stichting in dit kader geen verliesdeclaraties ontvangen.

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. Bovendien is dit niet langer relevant vanwege het feit dat blijkens de berekeningen van Ortec Finance geen verliesdeclaraties meer mogen worden verwacht.

Het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming, is in 2010 afgenomen met € 48.362.996 van € 50.824.356 naar € 2.461.360. Het betreft het saldo van het in 2010 toegerekende rendement van € 1.637.004 en de overheveling van € 50 miljoen naar het Rijk ten behoeve van een voorziening op de Rijksbegroting van het

Ministerie van BZK ter dekking van het additionele risico in verband met de 100% Rijksachtervang vanaf 1 januari 2011.

Mede tegen de achtergrond van het feit dat tegenover het resterende vermogen in deze voorziening geen verplichtingen meer staan, zal de stichting in 2011, na overleg met het Ministerie van BZK, een besluit nemen over het vrijvallen alsmede de aanwending van het resterend saldo.

Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen aankoop woningen is in 2010 toegenomen met € 116.715 van € 10.376.042 naar € 10.492.757.

2.2.8 Overige resultaten

Bezwaarschriften geldgevers

In 2010 heeft de stichting in totaal 146 (2009: 151) nieuwe bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties.

Van de hiermee in totaal 148 (inclusief de overloop uit 2009) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2010 92 geheel of gedeeltelijk gehonoreerd, 32 afgewezen en 18 ingetrokken door de geldgever. Aan het einde van het boekjaar 2010 waren nog 6 bezwaarschriften in behandeling.

Het aantal bezwaarschriften van geldgevers is in 2010 ondanks de toename van het aantal verliesdeclaraties iets lager dan in 2009. Achtergrond hiervan is dat de mate waarin verliesdeclaraties door de stichting zijn gehonoreerd, is toegenomen.

Dat meer dan de helft van de bezwaarschriften van de geldgevers wordt gehonoreerd, heeft in de meeste gevallen te maken met het door de geldgevers bij het bezwaarschrift alsnog overleggen van ontbrekende documenten of informatie.

De geldgevers waarvan het bezwaarschrift is afgewezen, hebben afgezien van de mogelijkheid de gang naar de rechter te maken.

Bezwaarschriften geldnemers

In 2010 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), in totaal 129 (2009: 97) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen.

Van de hiermee in totaal 145 (inclusief de overloop uit 2009) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2010, na een hoorzitting conform de Awb, 36 gehonoreerd en 59 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2010 waren nog 50 bezwaarschriften in behandeling.

De toename van het aantal bezwaarschriften van geldnemers vloeit rechtstreeks voort uit de toename van het aantal verliesdeclaraties, met dien verstande dat het aantal bezwaarschriften in mindere mate is gestegen dan het aantal verliesdeclaraties.

Dat ongeveer een derde van de bezwaarschriften aan het einde van het boekjaar nog in behandeling is, heeft te maken met het feit dat het merendeel van de bezwaarschriften is ingediend in de tweede helft van het jaar.

Ongeveer een kwart van de bezwaarschriften van de geldnemers is gehonoreerd. Dit heeft in de meeste gevallen te maken met het door de geldnemers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe feiten en documenten.

In 2010 hebben 9 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. In 2010 is het in 12 gevallen (inclusief de

overloop uit 2009) gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in alle gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond is verklaard. Aan het einde van 2010 moest de rechter nog ten aanzien van 6 beroepszaken uitspraak doen.

In 2010 hebben 2 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard een hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze geldnemers hebben in 2010 hun beroep alsnog ingetrokken.

Hardheidsclausule

De NHG kent een hardheidsclausule op basis waarvan de stichting kan afwijken van de regelgeving, indien de gevolgen van handhaving ervan naar het oordeel van de stichting voor de aanvragers onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het te dienen doel.

In 2010 heeft de stichting desgevraagd ten aanzien van 27 aanvragers de hardheidsclausule toegepast. Het betrof vooral de toepassing van de regelgeving ten aanzien van verblijfsvergunningen, vanwege het feit dat de praktijk zich niet volledig laat vangen door de regelgeving. Mede in het verlengde hiervan is de regelgeving ten aanzien van verblijfsvergunningen per 1 januari 2011 geactualiseerd.

Letters of comfort; securitisatie

In 2010 heeft de stichting 4 (2009: 6) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 16.066 (2009: 40.589) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal € 2.825 miljoen (2009: € 6.400 miljoen) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 65 letters of comfort afgegeven voor in totaal 317.477 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal € 47.546 miljoen.

Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG. In verband met de hiertoe benodigde matching van bestanden brengt de stichting voor het afgeven van een letter of comfort een kostendekkende vergoeding in rekening. Over 2010 is in dit verband een bedrag ontvangen van € 17.500 (2009: € 17.500).

De ratinginstituten staan blijkens hun periodieke herbeoordeling van de kwaliteit van gesecuritiseerde hypotheekportefeuilles in toenemende mate kritisch tegenover de kwaliteit van portefeuilles met leningen met NHG. Achtergrond hiervan is met name de annuïtaire afbouw van de borgstelling en het operationele risico vanwege het feit dat de stichting niet alle verliesdeclaraties (volledig) honoreert. De kans op een lagere rating kan leiden tot een verminderde belangstelling voor securitisatie van leningen met NHG. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de NHG voor de geldgevers en in het verlengde hiervan tot een lager rentevoordeel voor geldnemers.

Begin 2010 heeft Fitch Ratings een mogelijke downgrading van gesecuritiseerde portefeuilles van leningen met NHG aangekondigd. Vervolgens heeft Fitch Ratings in een 'exposure draft' kenbaar gemaakt welke analyse hieraan ten grondslag ligt. Naar aanleiding hiervan heeft in 2010 intensief overleg plaatsgevonden met Fitch Ratings, waarin met name een aantal belangrijke feitelijke onjuistheden in de analyse van Fitch Ratings zijn weggenomen. Mede op basis hiervan heeft Fitch Ratings haar oordeel opgeschort. De verwachting is dat Fitch Ratings in de eerste helft van 2011 met een nieuw standpunt komt.

GEBK

In het kader van de per 1 juli 2009 in werking getreden GEBK is in 2009 met 3 geldgevers een borgtochtovereenkomst afgesloten. Aan elk van deze geldgevers is in 2009 van het beschikbare garanti kapitaal op de Rijksbegroting van VROM (€ 35 miljoen), een eerste tranche van € 1,5 miljoen aan garanti kapitaal toegekend. Op basis hiervan

zijn in het boekjaar 2010 in totaal 550 (2009: 129) leningen verstrekt voor een totaalbedrag aan leningen van € 6,9 miljoen (2009: € 1,5 miljoen). In 2010 zijn geen tranches toegekend.

In 2010 heeft de stichting evenals in 2009 geen verliesdeclaraties ontvangen.

De stichting heeft als voorschot voor de uitvoering van deze regeling een bedrag van € 2 miljoen ontvangen. Hieruit worden tevens de uitvoeringskosten bestreden. De uitvoeringskosten bedroegen in 2010 € 8.960; in 2009 bedroegen de uitvoeringskosten inclusief de eenmalige opstartkosten € 210.871. Aan het einde van het boekjaar resteerde na toevoeging van het hierop verkregen rendement een bedrag van € 1.824.877 (2009: € 1.796.683).

2.3 Risicobeheer

2.3.1 Inleiding

Het risicobeheer heeft de voortdurende aandacht van de directie.

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

Binnen de stichting is de aandacht en de verantwoordelijkheid voor het risicobeheer belegd bij de manager Finance & Control, die tevens optreedt als secretaris van de Auditcommissie. Deze functie is vanaf 31 december 2010 vacant. Er wordt naar gestreefd deze functie uiterlijk in het tweede kwartaal 2011 in te vullen.

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

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

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

Deze documenten worden zonodig jaarlijks geactualiseerd.

Gestart is met de ontwikkeling van een intern fraudepreventieplan. Dit plan zal in de loop van 2011 worden afgerond en geïmplementeerd.

2.3.2 In Control Statement

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

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

In 2010 is de SAS 70 Type II verklaring geprolongeerd. Deze is tot stand gekomen aan de hand van een assurance rapport van de externe auditor van de stichting (PwC).

In Control Statement

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

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2010 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van SAS 70 Type II. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.

De algemeen directeur verklaart op basis hiervan dat de genomen maatregelen van interne controle adequaat zijn en dat de financiële verslaggeving voldoende zekerheid verschaft dat deze verantwoording geen materiële onjuistheden bevat.

Zoetermeer, 4 april 2011

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

2.3.3 Informatiebeleid

Mede onder invloed van de kredietcrisis is de productie van de NHG de afgelopen jaren in een hoog tempo gestegen. Dit geldt zowel voor het aantal te verwerken en te beheren garanties als voor de verliesdeclaraties, regreszaken en bezwaarschriften. De omvang alsmede de groei van de te beheren informatie stelt in toenemende mate hogere eisen aan de kwaliteit van de informatievoorziening van de stichting. Dit geldt zowel voor de systemen die de productie ondersteunen als voor de applicaties ten behoeve van het realiseren van adequate managementinformatie.

Teneinde de kwaliteit van de informatievoorziening ook voor de toekomst te kunnen blijven waarborgen heeft de stichting eind 2010 besloten het informatiebeleid en de informatiesystemen aan de hand van een aantal externe audits integraal te heroverwegen. De uitkomsten hiervan zullen in de loop van de eerste helft van 2011 worden meegenomen in een alsdan te realiseren informatiebeleidsplan 2011-2013.

Tegen de achtergrond van het voorgestelde, is in 2010 tevens besloten het ICT-management te versterken. In de vacature van manager ICT is per 1 februari 2011 voorzien.

Binnen de informatievoorziening van de stichting is RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) de maatwerkapplicatie waarop de garantieadministratie van de stichting plaatsvindt. Dit systeem is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden. Hiervan is in 2010 door de geldgevers bij 97% van de meldingen van hypotheekgaranties gebruikgemaakt. Het streven is dat alle geldgevers op enig moment zijn aangesloten op RADAR. Met deze aansluiting kunnen geldgevers garantiemeldingen en afgeloste leningen elektronisch aanleveren. De ontwikkeling en het onderhoud van RADAR zijn uitbesteed aan Everest.

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zijn ten behoeve van de ondersteuning van de hiermee samenhangende werkprocessen de maatwerkapplicaties RIS (Regres Informatie Systeem) en IBIS (Intensief Beheer Informatie Systeem) gerealiseerd. Het streven is erop gericht deze applicaties te

integreren in RADAR. In afwachting van de integrale heroverweging van de informatiesystemen alsmede de totstandkoming van het Informatiebeleidsplan 2011-2013 is hier voornamelijk van afgezien. De ontwikkeling en het onderhoud van RIS en IBIS zijn uitbesteed aan Laarhoven Automatisering.

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

Voor een volledigheidscronde door middel van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties beschikt de stichting over een match-engine. In 2010 is besloten deze match-engine in samenwerking met de leverancier hiervan te optimaliseren.

Achtergrond hiervan is het optimaliseren van de efficiëntie van het matchingsproces. Het huidige matchingsproces is vanwege de alsnog vereiste handmatige controles nog steeds arbeidsintensief. De ontwikkeling en het onderhoud van de match-engine zijn uitbesteed aan Laarhoven Automatisering.

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

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

2.3.4 Borgtochtprovisie

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

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

De stichting vraagt jaarlijks advies aan het door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Tot en met de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2005 is de stichting in dit kader geadviseerd door Hewitt Associates. In 2005 heeft de Raad van Commissarissen besloten zich in het vervolg te laten adviseren door Ortec Finance. In dit kader is aan Ortec Finance opdracht gegeven een scenario-analysemodel te ontwikkelen voor de jaarlijkse berekening van de borgtochtprovisie vanaf 1 januari 2006.

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

De opslag in verband met de exploitatiekosten wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds

de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de hoogte van de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden uit de borgtochtprovisie.

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

Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2011 van 0,55% (2010: 0,55%) als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie :0,303% (2010: 0,318%);
- opslag exploitatiekosten :0,057% (2010: 0,066%);
- risico-opslag :0,190% (2010: 0,166%).

Ondanks het feit dat de noodzakelijke risicodekkende premie is gedaald, is tegen de achtergrond van de onzekerheden over de ontwikkeling van de risico's als gevolg van de kredietcrisis, er veiligheidshalve voor gekozen de borgtochtprovisie te handhaven op 0,55%.

2.3.5 Beleggingsbeleid

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

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

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

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

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

In 2010 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen waarvan de stichting obligaties in eigendom heeft, voortdurend gevolgd. Mede tegen deze achtergrond is in 2010 een aantal obligaties verkocht waarvan de rating onder de toegestane norm dreigde te komen.

2.3.6 Volledigheidscontrole

De stichting heeft in 2010 intensief gewerkt aan een volledigheidscontrole van haar garantiebesteding door middel van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties. Intensief, omdat in de jaren voorafgaand slechts één keer eerder een volledigheidscontrole is uitgevoerd en delen van de database inmiddels verouderde gegevens bevatten. De controle zal vanaf 2011 jaarlijks plaatsvinden en is van belang voor een zuiver inzicht in het aantal actieve garanties en daarmee in de omvang van het gegarandeerd vermogen. Per ultimo 2010 is 83% van de garanties gematcht aan de hand van door de geldgevers aangeleverde bestanden.

Uit de volledigheidscntrole is gebleken dat circa 3.500 garanties ten onrechte nog niet zijn gemeld door de desbetreffende geldgevers. Hiervan zijn 436 garanties in 2010 gemeld, uit hoofde waarvan een bedrag van € 190.910 bij de desbetreffende geldgevers is geïncasseerd. De resterende garanties zullen in 2011 door de desbetreffende geldgevers worden gemeld, waarna de borgtochtprovisie voor deze garanties door de stichting zal worden geïncasseerd. Hiermee zal een bedrag zijn gemoeid van circa € 1,5 miljoen.

Verder is gebleken dat 46.122 garanties voor een totaal nominaal bedrag van circa € 4,8 miljard ten onrechte nog niet door de desbetreffende geldgevers zijn afgemeld bij de stichting. Deze afmeldingen zullen in 2011 plaatsvinden en zijn derhalve niet verwerkt in de jaarcijfers over 2010.

Daarnaast is nog sprake van 50.000 garanties met een totaal nominaal bedrag van circa € 4,9 miljard, waarvan nog nader wordt onderzocht of en in hoeverre deze eveneens kunnen worden afgemeld.

Na deze eenmalige inhaalslag zal de jaarlijkse volledigheidscntrole naar verwachting veel minder bevindingen opleveren, mede vanwege de in de loop der jaren sterk verbeterde discipline van melden en afmelden door geldgevers.

2.3.7 Beperking oneigenlijke verliezen

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

De verliesdeclaraties waarbij sprake bleek van hypotheekfraude betreffen leningen die zijn verstrekt in de periode 2003-2006. Onder invloed van het fraudepreventiebeleid van zowel de stichting als de geldgevers zijn sindsdien niet of nauwelijks nieuwe fraudegevallen waargenomen. Aangezien het merendeel van de verliesdeclaraties betrekking heeft op aankopen van woningen van gemiddeld 3 jaar daarvoor, zijn vanaf 2009 geen verliesdeclaraties in verband met de hypotheekfraude uit de hiervoor genoemde periode ontvangen.

Onder invloed van het beleid van de stichting in 2010, is de mate waarin de gedwongen verkoop onderhands heeft plaatsgevonden in plaats van executoriaal, verder gestegen. Een en ander laat onverlet dat de stichting in 2010 haar per 1 januari 2007 geïntroduceerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen heeft gecontinueerd. In het verlengde hiervan heeft de stichting de regelgeving per 1 januari 2011 op een aantal onderdelen aangescherpt, gericht op het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling. Voorts zijn de geldgevers vanaf 1 januari 2011 verplicht bij een onvermijdelijke verkoop via de veiling, de woning aan te bieden bij een door de KNB ingestelde Regioveiling.

Per 1 mei 2010 heeft de stichting de door de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs (NVM, VBO, VastgoedPRO) opgestelde taxatienormen onverkort overgenomen. De stichting heeft eind 2010 aan deze brancheverenigingen kenbaar gemaakt zich, onder voorbehoud van de in deze benodigde goedkeuring van de Minister van BZK, te committeren aan de door hen ontwikkelde en per 1 juli 2011 te introduceren certificeringsregeling ten aanzien van validatie-instituten. Naar het oordeel van de stichting wordt met deze door zelfregulering tot stand gebrachte nieuwe infrastructuur voor de realisatie van taxatierapporten een doorslaggevende stap gezet in het voorkomen van hypotheekfraude door middel van onjuiste taxatierapporten.

Daarnaast is het in het belang van alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen dat kan worden vertrouwd op een adequate totstandkoming van de waardebeoordeling van het onderpand.

2.4 Organisatie

▼ 2.4.1 Management

De betekenis van de NHG is mede onder invloed van de kredietcrisis in een stroomversnelling geraakt. Dit uit zich in een toenemende bestuurlijke en maatschappelijke aandacht voor de stichting en in een verdere toename van de productie ten aanzien van het aantal garanties, verliesdeclaraties en regresdossiers. Als gevolg hiervan nemen de eisen die worden gesteld aan de kwaliteit van de organisatie navenant toe. Dat geldt zowel voor het management en de medewerkers als voor de processen, de informatievoorziening en het risicomanagement. Teneinde de kwaliteit van de organisatie ook voor de toekomst te kunnen blijven waarborgen, is in 2010 gestart met een intensief veranderingsproces.

Belangrijk onderdeel van het veranderingsproces is de versterking van het management en de strategische besluitvorming. Dit heeft in 2010 geleid tot een aantal besluiten, waarvan een aantal reeds in 2010 is geïmplementeerd.

Vanaf 1 maart 2010 is sprake van een tweehoofdige directie, bestaande uit de heer K.J.R. Schiffer als algemeen directeur en voornamelijk enig bestuurder en de heer D. Dresens als directeur Operations.

De aandacht van de algemeen directeur is met name gericht op de strategie, het fonds- en risicobeheer en de communicatie. De aandacht van de directeur Operations is met name gericht op het management en de bedrijfsvoering.

In 2010 is besloten het management ten aanzien van het risicomanagement en de informatievoorziening te versterken. Dit heeft geleid tot een vacature voor manager Finance & Control en een vacature voor manager ICT. De vacature voor manager ICT is per 1 februari 2011 vervuld; voor de vacature voor manager Finance & Control is de werving gestart.

Voorts is besloten de beleidsstaf uit te breiden met twee beleidsadviseurs. Dit zal vanwege de pensionering van een van de huidige beleidsadviseurs per saldo een uitbreiding met 1 beleidsadviseur betekenen. De werving voor beide vacatures is gestart.

Met het vervullen van een vacature voor een jurist is per 1 september 2010 een stafafdeling Juridische Zaken bestaande uit twee juristen geformeerd.

Per 1 januari 2011 is een stafafdeling Communicatie ingericht. In de vacature voor teamleider Corporate Communications is per 1 januari 2011 voorzien.

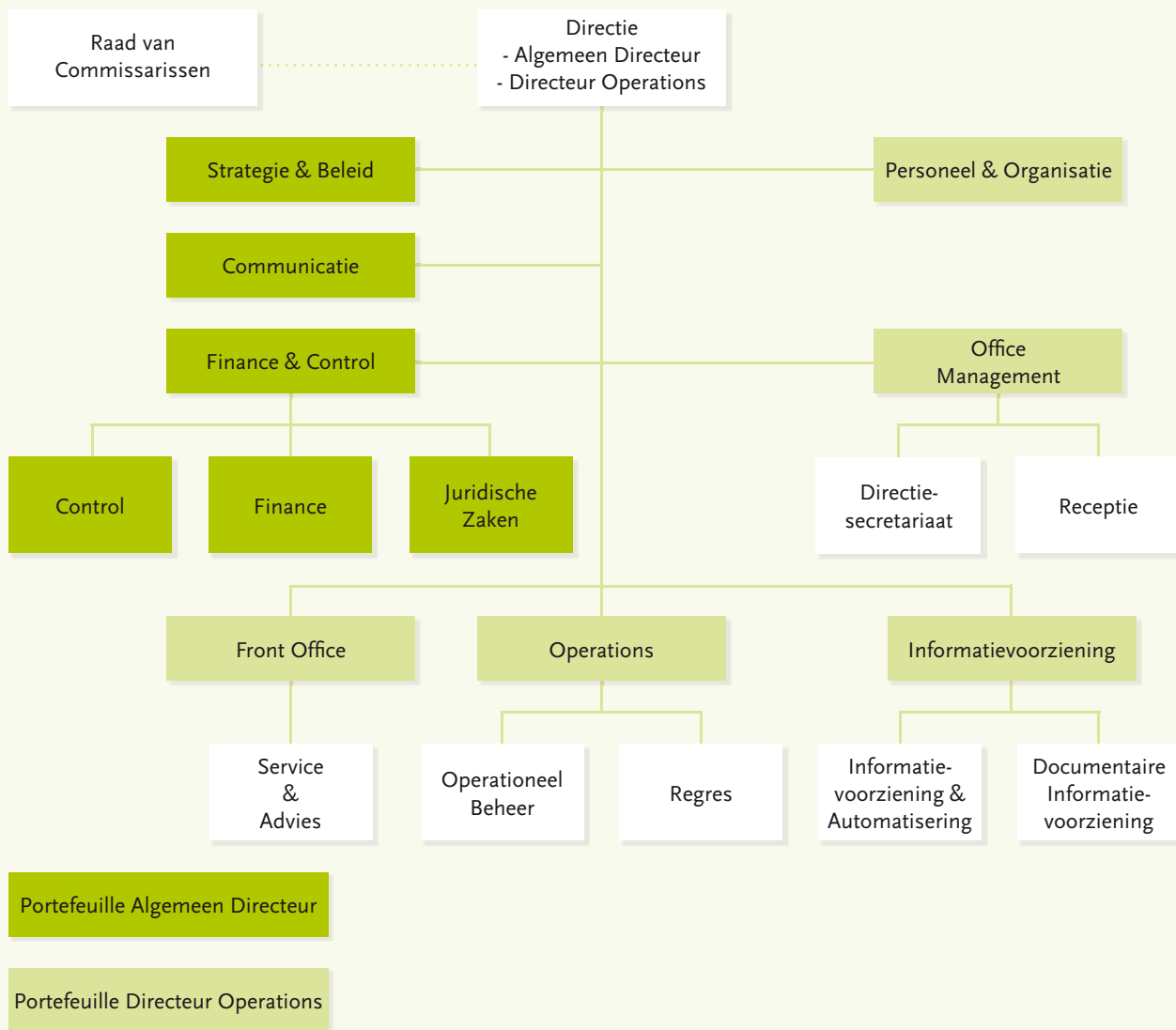
De twee medewerkers communicatie die onderdeel uitmaakten van de afdeling Front Office zijn in deze nieuwe stafafdeling onderbracht.

De afdeling Service & Advies, ook onderdeel van Front Office, zal in 2011 onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Operations worden gebracht. De functie van manager Front Office komt hiermee te vervallen.

De geïnitieerde wijzingen in de organisatie worden ondersteund door de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen van de stichting. De Ondernemingsraad heeft over deze wijzigingen positief geadviseerd.

Met inachtneming van het voorgestelde kan het organigram van de stichting per 31 december 2010 als volgt worden weergegeven.

Organisatieschema Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



2.4.2 Personele organisatie

Het personeelsbeleid is 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.

Op 31 december 2010 bestond de personele organisatie uit 55 personen (2009: 53). Daarbij was in 'full time equivalenten' sprake van 51,4 fte's (2009: 49,8). In 2010 zijn 8 (2009: 7) nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 6 (2009: 3) medewerkers is in 2010 afscheid genomen.

In 2010 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 41,0 jaar (2009: 40,9). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 3,9 (2009: 3,5).

In 2010 bedroeg het ziekteverzuim 3,5% (2009: 3,3%). Het ziekteverzuim in 2010 is iets hoger dan in 2009. Achtergrond hiervan is de langdurige ziekte (16 weken) van een inmiddels weer herstelde medewerker. Hiervoor gecorrigeerd zou het ziekteverzuim 3,0% bedragen.

In 2010 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers in totaal € 132.314 (2009: € 153.794). Dit is 4,9% (2009: 6,8%) van de totale loonsom. Dat de kosten in 2010 lager zijn dan in 2009 hangt samen met het feit dat in 2009 incidenteel sprake was van hogere kosten in verband met een PRINCE2-opleiding voor circa 30 medewerkers van de stichting.

2.4.3 Ondernemingsraad

Vanaf 2 maart 2009 is de Personeelsvertegenwoordiging (PVT) opgevolgd door een Ondernemingsraad (OR) bestaande uit 3 personen. Aangezien sprake was van meerdere kandidaten is de OR tot stand gekomen op basis van verkiezingen.

De OR is in 2010 nauw betrokken geweest bij de veranderingen in de organisatie, waarbij de OR constructief heeft meegedacht met de directie. In het verlengde hiervan heeft de OR positief geadviseerd over de in paragraaf 2.4.1 genoemde wijzigingen in de organisatie.

De OR heeft in 2010 ingestemd met:

- de aanschaf van een dienstauto ten behoeve van de afdeling Service & Advies;
- een aantal wijzigingen in de rechtspositionele regeling van de stichting;
- het inroosteren van een verplicht op te nemen ADV-dag;
- een aanscherping van het rookbeleid van de stichting.

De OR en de stichting hechten eraan dat de stichting milieubewust opereert. Tussen de directie en de OR is afgesproken dat de besluiten van de stichting mede worden getoetst op hun effecten voor het milieu. Mede in dit verband wordt gestreefd naar verdere digitalisering van zowel de interne als de externe processen.

De stichting volgt de Algemene Bank-CAO. Vanwege het uitblijven van een nieuwe CAO is uitgebreid met de OR van gedachten gewisseld over de consequenties hiervan voor de medewerkers van de stichting. Mede op basis hiervan heeft de directie met instemming van de OR besloten de salarissen per 1 maart 2010 structureel te verhogen conform inflatie met 1,2%. Daarbij heeft de directie vastgelegd dat hieraan bij het ook in 2011 uitblijven van een nieuwe CAO geen rechten kunnen worden ontleend.

De directie dankt de OR voor haar constructieve bijdrage aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie.

2.4.4 Exploitatiekosten

In 2010 bedroeg het saldo uit exploitatie € 7.496.164 (2009: € 6.903.461). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2010 (€ 7.995.147) gebleven.

2.5 Samenwerking

▼ 2.5.1 Rijk en gemeenten

Op basis van de statuten zoals deze golden tot 31 december 2010 waren de toenmalige Minister voor WWI en de VNG en de hieraan gerelateerde achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten in 2010 de belangrijkste stakeholders van de stichting.

In dit verband heeft ook in 2010 periodiek overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het toenmalige Ministerie van VROM en de VNG 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.

Met de statutenwijziging per 1 januari 2011 in verband met de totstandkoming van de 100% Rijksachtervang is de rol van de VNG als stakeholder vervallen. Vanaf 1 januari 2011 is op basis van de gewijzigde statuten de Minister van BZK de belangrijkste stakeholder van de stichting. Bovendien is de Minister van BZK de contractpartner in het kader van de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk. Hierbij dient

echter te worden bedacht dat ook de Minister van Financiën vanwege zijn in de nieuwe statuten opgenomen bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen, als belangrijke stakeholder dient te worden beschouwd.

Vooruitlopend hierop is reeds in 2010, zowel bilateraal als plenair, overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het toenmalige Ministerie van VROM, maar ook met vertegenwoordigers van het Ministerie van Financiën.

In 2010 concentreerde het overleg met de hiervoor genoemde partijen zich op de implementatie van de 100% Rijksachtervang. Daarbij heeft intensief overleg plaatsgevonden over de inhoud van de te wijzigen statuten van de stichting, alsmede de inhoud van de gewijzigde achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten. Daarnaast is zoals gebruikelijk gesproken over de door de stichting voorgenomen besluiten tot wijziging van de Voorwaarden en Normen per 1 januari 2011.

Op 28 april 2010 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de stichting en de toenmalige Minister voor WWI (de heer Van Middelkoop). Op 29 september 2010 heeft overleg plaatsgevonden tussen de stichting en de Secretaris Generaal van Financiën (de heer Gerritse) en de Directeur Generaal van WWI (de heer Frequin). Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over de inhoud van de statutenwijziging per 1 januari 2011.

2.5.2 Geldgevers

De Nationale Hypotheek Garantie wordt in mandaat uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de NHG is het van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers. Op basis van de statuten van de stichting heeft de NVB de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de NVB namens de geldgevers een belangrijke stakeholder van de stichting.

Tegen deze achtergrond vindt eens per twee maanden overleg plaats over actuele ontwikkelingen die voor beide organisaties relevant zijn. In 2010 is onder meer gesproken over:

- het verplichten van geldgevers bij de melding van NHG het BSN door te geven;
- de voorstellen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) inzake de voorwaarden voor hypotheekverstrekking;
- de totstandkoming van een nieuwe infrastructuur ten aanzien van taxaties ter verbetering van de kwaliteit van taxatierapporten;
- de door de stichting voorgenomen besluiten tot wijziging van de Voorwaarden en Normen per 1 januari 2011.

In 2010 is het op de geldgevers gerichte accountmanagement geïntensiveerd. Doel hiervan is het bevorderen van de samenwerking met de geldgevers gericht op de optimalisering van de processen, zowel ten aanzien van acceptatie van leningen met NHG als van het intensief beheer bij betalingsachterstanden. In dit verband zijn binnen de stichting multidisciplinaire teams geformeerd, die structureel met de met name grotere geldgevers samenwerken.

Voorts is in 2010 gestart met een periodiek overleg met de geldgevers over de praktijkervaringen met de regelgeving. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de beleidsontwikkeling ten aanzien van de regelgeving.

2.5.3 Vereniging Eigen Huis

De stichting heeft primair tot doel het eigenwoningbezit voor woonconsumenten te bevorderen. In het verlengde hiervan hecht de stichting grote waarde aan het draagvlak voor de NHG bij de Vereniging Eigen Huis (VEH).

Op basis van de statuten van de stichting heeft de VEH de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de VEH namens de woonconsumenten een belangrijke stakeholder van de stichting.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2010 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de VEH.

In 2010 hebben regelmatig, maar veelal ad hoc, contacten plaatsgevonden tussen de stichting en de VEH. Eind 2010 is met de VEH afgesproken structureel periodiek overleg in te richten tussen de stichting en de VEH. Hiermee is in januari 2011 een start gemaakt.

In 2010 heeft de VEH in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de NHG.

2.5.4 Overige externe contacten

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

De stichting onderhoudt op directieniveau structurele contacten met organisaties die betrokken zijn bij de koopwoning- en hypotheekmarkt. In 2010 is in dit verband onder meer gesproken met de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs (NVM, VBO, VastgoedPRO), de SEV en de SVn. Daarnaast worden op directieniveau periodiek gesprekken gevoerd met de grotere geldgevers en organisaties van tussenpersonen. Voorts heeft de stichting in 2010 contacten onderhouden met de AFM. Een en ander tegen de achtergrond van het toetsingskader voor hypothecaire leningen. In dit verband heeft de stichting het consultatiedocument van de AFM becommentarieerd en hierover met de AFM overleg gevoerd, waaronder een gesprek met de bestuursvoorzitter, de heer drs. J.F. Hoogervorst.

In 2010 heeft de stichting contacten onderhouden met een aantal leden van de Tweede Kamer over de betekenis van de NHG.

2.5.5 NHG-kennisnetwerk

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruikmaken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal ruim 1,2 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 6.200 verliesdeclaraties. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. Maar niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Hierna wordt op hoofdlijnen aangegeven welke activiteiten in dit kader in 2010 hebben plaatsgevonden.

In 2009 is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de Rotterdam School of Management (RSM) van de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Daarbij is sprake van een financiële bijdrage van € 65.000 per jaar ten behoeve van kennisverwerving,

publicaties en seminars over voor de stichting relevante onderwerpen. Het programma wordt jaarlijks in overleg met de stichting vastgesteld. Voorts is hierin overeengekomen dat de stichting ten behoeve van onderzoeksdoeleinden haar data beschikbaar kan stellen. Er is sprake van een 4-jarige samenwerkingsovereenkomst.

De belangstelling voor de NHG vanuit het buitenland is onverminderd groot. Met name vanuit opkomende economieën is er vraag naar informatie over de werking en de betekenis van de NHG. 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.

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met APEP jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten (Washington en New York), Denemarken (Kopenhagen) en Zweden (Stockholm) en het Verenigd Koninkrijk (Londen) en Rusland (Moskou) is in 2010 opnieuw een studiereis georganiseerd naar het Verenigd Koninkrijk (Londen).

Aan deze studiereis is naast vertegenwoordigers van de geldgevers, het intermediair, een consultancy organisatie en de makelaardij, deelgenomen door een vertegenwoordiger van het Ministerie van BZK, VEH en het BKR. De heer J. Kamminga, voorzitter van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider.

In 2010 is tegen de achtergrond van de ontstaansgeschiedenis van de kredietcrisis opnieuw gekozen voor het Verenigd Koninkrijk onder het motto van de reis 'lessen geleerd van de kredietcrisis'. In Londen werden diverse organisaties uit de keten van de koopwoning- en hypotheekmarkt bezocht waartoe de toezichthouder op financieel gebied, de Centrale Bank alsmede geldgevers, belangenorganisaties, een ratingbureau en de Nederlandse ambassade. In de gesprekken met deze partijen kwamen met name de verwachtingen over de ontwikkeling van de Engelse koopwoning- en hypotheekmarkt na de kredietcrisis naar voren. Maar ook hadden de gesprekken tot doel kennis te nemen van de maatregelen die in het Verenigd Koninkrijk zijn genomen om de gevolgen van de kredietcrisis te bestrijden en zijn er parallellen getrokken met de Nederlandse situatie.

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

2.6 Communicatie

▼ 2.6.1 Inleiding

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

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

2.6.2 Mediabeleid

Met het mediabeleid wordt beoogd de naamsbekendheid en het maatschappelijk draagvlak voor de NHG te onderhouden. Daarbij wordt zo veel mogelijk creatief gebruikgemaakt van 'free publicity'.

In 2010 heeft de NHG onder invloed van haar toenemende betekenis als beleidsinstrument in het kader van de kredietcrisis uitzonderlijk veel aandacht in de media gekregen. Ook in 2010 hebben de media een blijvende interesse getoond in de

standpunten van de stichting inzake actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft in 2010 in totaal 6 persberichten uitgegeven. Hiervan hadden er 4 betrekking op de jaar- en kwartaalcijfers van de stichting. Voorts is een persbericht uitgegeven over het per 1 mei 2010 overnemen van de taxatienormen van de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. Ook is een persbericht uitgegeven over de uitkomsten van een in 2010 in opdracht van de stichting door Maurice de Hond uitgevoerd onderzoek naar de woonvoorkeur van verhuisgeneigde huurders.

In 2010 is veel aandacht besteed aan de persberichten van de stichting, zowel in de landelijke en de regionale dagbladen als op internet. Voorts hebben met de algemeen directeur in 2010 naar aanleiding van de persberichten interviews voor radio en TV plaatsgevonden.

In het kader van het mediabeleid schrijft de algemeen directeur columns voor Huis (4 keer per jaar), De Hypotheekadviseur (6 keer per jaar) en voor Metro (eens per 2 weken).

Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de NHG in de media gemeten. In 2010 bedroeg de commerciële waarde hiervan € 4,9 miljoen (2009: € 6,2 miljoen).

Jaarlijks laat de stichting door Blauw Research binnen de doelgroep een onderzoek verrichten naar de naamsbekendheid en het imago van de NHG. In 2010 is zowel de spontane naamsbekendheid (20%) als de geholpen naamsbekendheid (76%) ten opzichte van 2009 ongeveer gelijk gebleven. Ook het imago van de NHG is ongewijzigd. Ruim 8 van de 10 ondervraagden is positief over de NHG; bijna een kwart zelfs zeer positief.

2.6.3 Internet

De website www.nhg.nl is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Deze richt zich primair op de ondersteuning van de bij de NHG betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument). Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel betreffende aangelegenheden van corporate governance. De website is in 2010 gemiddeld 85.000 (2009: 90.000) keer per maand bezocht.

Per 1 januari 2011 is een nieuw onderdeel van de NHG-website operationeel. Het betreft de digitalisering van de Voorwaarden en Normen. Vanaf 1 januari 2011 vindt de publicatie van de regelgeving niet langer plaats door middel van een brochure. De Voorwaarden en Normen kunnen vanaf deze datum uitsluitend nog via de NHG-website worden benaderd. De vormgeving van de regelgeving is hiertoe door middel van een nieuwe modulaire opzet aangepast. Daarnaast is per onderdeel van de regelgeving een toelichting en daar waar dit van toepassing is een rekenvoorbeeld beschikbaar.

Voor gebruikers van de regelgeving die daaraan behoefte hebben, is de integrale tekst van de regelgeving en van de toelichting en rekenvoorbeelden op de NHG-website in pdf beschikbaar. Achtergrond van de digitalisering is primair een verbetering van de toegankelijkheid van de regelgeving teneinde de telefonische bevraging hierover terug te dringen. Daarnaast is sprake van kostenbesparing en toegenomen flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de regelgeving alsmede eventueel benodigde aanpassingen van de toelichting.

Het in 2009 verlengde contract met Funda (www.funda.nl) loopt tot en met 31 december 2011. Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met NHG mogelijk is en wordt de bezoeker middels een hyperlink verwezen naar de NHG-website. In samenwerking met Funda worden de resultaten

continu gemonitord en de uitingen aangepast, teneinde de aandacht voor de NHG te optimaliseren.

Via de website van Funda zijn in 2010 gemiddeld 14.000 (2009: 14.500) bezoekers per maand op de NHG-website terecht gekomen.

2.6.4 Accountmanagement

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

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

De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de NHG, is in 2010 in totaal 10 keer verschenen. De nieuwsbrief wordt digitaal verspreid via e-mail aan ongeveer 7.400 abonnees.

De stichting beantwoordt vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de NHG. In 2010 zijn circa 88.000 (2009: 79.000) vragen telefonisch beantwoord. Dit is 11% meer dan in 2009.

Daarnaast zijn in 2010 in totaal 6.500 (2009: 6.700) schriftelijke vragen beantwoord. Dit is 3% minder dan in 2009. Deze toename van vragen mag worden toegerekend aan de toenemende belangstelling voor leningen met NHG. Met dien verstande dat de toename van het aantal vragen in verhouding minder is dan de toename van het aantal verstrekte garanties.

Voorts verzorgt de stichting trainingen voor medewerkers van geldgevers en het intermediair. In 2010 hebben in totaal 134 (2009: 113) trainingen plaatsgevonden ten behoeve van in totaal 1.462 deelnemers (2009: 1.572). De nog steeds toenemende behoefte aan NHG-trainingen vloeit voort uit de toegenomen aandacht van geldgevers voor het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

In het kader van het accountmanagement hebben ook in 2010 afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers. Daarbij kan het gaan om concrete dossiers en knelpunten in de uitvoering, maar ook over de ontwikkelingen in de NHG-portefeuille van de desbetreffende geldgever. Met deze gesprekken wordt beoogd de geldgevers te ondersteunen bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. Tegen de achtergrond van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen ligt daarbij het accent op het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

2.6.5 Congressen

De algemeen directeur heeft in 2010 gesproken op een aantal congressen op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt, waaronder het 19e hypotheekenevent, het jubileumcongres van de VBO, de studiedag 'De aanpak van hypotheekfraude' en het seminar Wonen van Rabobank Nederland.

2.6.6 NHG-speelhuizen voor krachtwijken

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

Begin 2010 plaatste de stichting in samenwerking met de gemeente Heerlen een NHG-speelhuis in de wijk Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig. Obvion is de sponsor van dit speelhuis in Heerlen. De heer T. Gresel, toenmalige burgemeester van Heerlen opende het speelhuis op 10 maart 2010.

In het voorjaar van 2010 plaatste de stichting een NHG-speelhuis in de wijk Hatert te Nijmegen. De heer J. van der Meer, wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling van Nijmegen opende dit speelhuis op 30 juni 2010.

In december 2010 realiseerde de stichting een NHG-speelhuis in de achterstandswijk Charlois in Rotterdam-Zuid. Vanwege het winterse weer is afgezien van een formele opening.

Thans staan NHG-speelhuizen in de wijken Heechterp-Schieringen te Leeuwarden, de Schilderswijk te Den Haag, Overvecht te Utrecht, Overschie te Rotterdam, Meezenbroek-Schaesbergerveld-Palemig te Heerlen, Hatert te Nijmegen en Charlois te Rotterdam-Zuid.

2.7 Vooruitblik 2011

▼ De kredietcrisis heeft ook in Nederland geleid tot een stagnering van de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarbij is zichtbaar geworden dat aan de eigendom en financiering van een woning voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's zijn verbonden. Ook in 2011 zal sprake zijn van blijvende onzekerheden over de ontwikkeling van de economie en daarmee ook over de ontwikkeling van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

In 2010 heeft de NHG meer dan ooit haar meerwaarde aangetoond. Enerzijds als direct vangnet voor de individuele financiële risico's van het eigenwoningbezit en anderzijds als marktstabiliserend instrument ten behoeve van de continuïteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt in ongunstige conjuncturele omstandigheden. Tegen deze achtergrond zal de stichting ook in 2011 haar uitgangspunten ten aanzien van het veilig en verantwoord financieren bewaken.

Onder invloed van een afnemende koopkracht van huishoudens zal de leencapaciteit van huishoudens in 2011 lager zijn dan die in 2010. Rekening houdende met de prijsontwikkeling van koopwoningen zal dit voor het merendeel van de kopers binnen het bereik van de NHG geen effect behoeven te hebben op de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit.

Punt van zorg is wel de substantieel lagere leencapaciteit voor éénverdieners met een inkomen van € 23.000 of lager en tweeverdieners waarbij het hoogste van beide inkomens € 23.000 of lager is. Dit is op basis van de ervaringscijfers van de stichting naar schatting ongeveer 7% van de potentiële kopers binnen het bereik van de NHG. In de loop van 2011 zal de stichting in overleg met de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen voor deze specifieke doelgroep de mogelijkheid en wenselijkheid van drempelverlagende maatregelen bezien.

De stichting verwacht dat in 2011 ongeveer 120.000 huishoudens gebruik zullen maken van NHG, waarvan ongeveer 95.000 in verband met de aankoop van een woning en ongeveer 25.000 in verband met woningverbetering.

Voor de langere termijn dient de stichting rekening te houden met de eventuele effecten van de introductie van Basel III vanaf 2013. De stichting zal de ontwikkelingen in deze nauwlettend volgen.

Onder invloed van de effecten van de kredietcrisis is de stichting in het afgelopen jaar zoals verwacht geconfronteerd met een toename van verliezen in verband met gedwongen verkopen van woningen die zijn gefinancierd met NHG. Deze toename is

met name veroorzaakt door een stijging van het aantal gevallen waarin werkloosheid en echtscheiding leidde tot een onvermijdelijke gedwongen verkoop met verlies. Hierbij dient echter te worden bedacht dat tegen de achtergrond van de omvang van de kredietcrisis, alsmede het aantal leningen waarvoor de stichting borg staat, de totale omvang van de verliezen, ook in internationaal perspectief, als bescheiden mag worden beschouwd. Dit bevestigt de betekenis van de beleidsuitgangspunten van de stichting, gericht op het veilig en verantwoord financieren van het eigenwoningbezit.

Voor 2011 houdt de stichting er rekening mee dat sprake zal zijn van een vooralsnog blijvend hoger niveau aan verliezen. Enerzijds vanwege het na-ijlen van de effecten van de kredietcrisis en anderzijds vanwege de toename van het volume aan geborgde leningen. Hiermee is bij de vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2011 rekening gehouden.

De stichting zal zich in 2011, in nauw overleg met de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen, beraden over het al dan niet continueren van de tijdelijke verhoging van de kostengrens tot € 350.000 per 1 januari 2012. Enerzijds met het oog op de betekenis hiervan voor de koopwoning- en hypotheekmarkt, en anderzijds vanwege de betekenis hiervan voor de strategische positionering van de stichting.

De betekenis van de NHG is de afgelopen jaren in hoog tempo toegenomen. Dit stelt navenant nieuwe en hogere eisen aan de kwaliteit van de organisatie. In het verlengde hiervan zal de stichting ook in 2011 verder investeren in de kwaliteit van de organisatie. Daarbij zal het accent liggen op de strategische besluitvorming, de informatievoorziening en de efficiëntie van de processen.

Het saldo uit exploitatie van de stichting is in 2011 begroot op € 8.939.230 (2010: € 7.995.147). De toename van de exploitatiekosten liggen in het verlengde van de in 2010 genomen besluiten ter verdere versterking van de organisatie. De begroting voor 2011 is als onderdeel van de Meerjarenbegroting 2011-2016 vastgesteld door de algemeen directeur en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in zijn vergadering van 6 december 2010.

Op basis van de Meerjarenbegroting 2011-2016 wordt verwacht dat in 2011 het totale garantievermogen van de stichting toeneemt met € 94.298.270 van € 656.126.945 naar € 750.425.215. 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 2011 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

Zoetermeer, 4 april 2011



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

‘Wegens echtscheiding moesten we ons huis verkopen. Als de verkoop niet voldoende opbrengt om onze hypotheek af te lossen, neemt NHG de restschuld van ons over.’



3

Jaarrekening

3.1 Balans (na resultaat-toewijzing) ▼

ACTIVA (alle bedragen zijn in euro's)	Ref.	31-12-2010		31-12-2009
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	4.185.503		4.272.962
Machines, installaties en apparatuur	3.7.1	77.481		90.247
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	1.569.581		1.785.473
			5.832.565	6.148.682
Financiële vaste activa				
Beleggingen	3.7.1		617.898.498	547.281.447
Totaal vaste activa			623.731.063	553.430.129
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraad woningen	3.7.2		1.116.354	419.041
Vorderingen				
Debiteuren	3.7.2	8.325.875		6.839.821
Overlopende activa	3.7.2	23.011.655		19.386.479
			31.337.530	26.226.300
Liquide middelen	3.7.3		72.289.867	41.346.407
Totaal vlottende activa			104.743.751	67.991.748
Totaal activa			728.474.814	621.421.877

PASSIVA (alle bedragen zijn in euro's)		Ref.	31-12-2010	31-12-2009
Garantievermogen				
Garantievermogen NHG aankoop woning	3.7.2	516.943.813	444.667.618	
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	3.7.2	126.229.015	104.333.31	
Garantievermogen afkoop Rijk	3.7.2	-	27.958.264	
Garantievermogen afkoop gemeenten	3.7.2	-	22.133.642	
Garantievermogen regres afkoop	3.7.2	2.461.360	732.450	
Garantievermogen in- en verkoop woningen	3.7.2	10.492.757	10.376.042	
			656.126.945	610.201.331
Voorzieningen				
Pensioenvoorziening	3.7.2		37.337	53.626
VLOTTENDE PASSIVA				
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	3.7.3	675.470	944.661	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.7.3	235.442	192.049	
Overlopende passiva	3.7.3	71.399.620	10.030.210	
			72.310.532	11.166.920
Totaal passiva			728.474.814	621.421.877

3.2 Staat van baten en lasten



(alle bedragen zijn in euro's)	Ref.	Realisatie 2010	Begroting 2010	Realisatie 2009
ACTIVITEITEN				
Baten				
Borgtochtprovisie	3.8.1	128.924.309	101.622.200	77.798.043
Baten uit beleggingen	3.8.2	21.170.403	24.600.000	23.615.732
Regres	3.8.3	3.945.075	2.500.000	8.903.749
		154.039.787	128.722.200	110.317.524
Lasten				
Kosten regres		539.262	500.000	535.386
Kosten in- en verkoop woningen		86.553	150.000	69.241
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	49.992.194	32.812.500	22.029.117
		50.618.009	33.462.500	22.633.744
Saldo uit activiteiten		103.421.778	95.259.700	87.683.780
EXPLOITATIE				
Baten	3.8.5	118.343	126.000	294.072
Lasten				
Personeelskosten	3.8.6	4.240.883	4.225.216	3.645.794
Huisvestingskosten	3.8.7	182.625	178.930	170.678
Kantoorkosten	3.8.7	126.398	138.855	130.679
Afschrijvingskosten	3.8.7	871.049	915.159	791.332
Normering en beleidskosten	3.8.7	272.673	249.800	281.033
Automatiseringskosten	3.8.7	983.664	1.100.374	1.150.544
Organisatiekosten	3.8.7	480.255	391.600	533.671
Communicatiekosten	3.8.7	390.066	458.530	434.968
Raad van Commissarissen	3.8.7	66.894	62.683	58.834
Onvoorzien		-	400.000	-
		7.614.507	8.121.147	7.197.533
Saldo uit exploitatie		-7.496.164	-7.995.147	-6.903.461
Saldo baten en lasten		95.925.614	87.264.553	80.780.319

3.3 Kasstroomoverzicht ▼

(alle bedragen zijn in euro's)	Ref.	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten	3.2	95.925.614	80.780.319
Aanpassingen voor:			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	871.049	791.332
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	3.708.502	861.138
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	-5.808.543	-8.564.647
Mutatie voorzieningen	3.7.2	-16.289	-63.803
Mutatie 100% Rijksachtervang	3.7.2	-50.000.000	-
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	61.143.612	6.264.237
Kasstroom uit operationele activiteiten		105.823.945	80.068.576
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	3.7.1	554.932	948.320
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-	-667
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	74.325.553	54.614.755
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		74.880.485	55.562.408
Mutatie liquide middelen		30.943.460	24.506.168
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	72.289.867	41.346.407
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	41.346.407	16.840.239
Mutatie liquide middelen		30.943.460	24.506.168

3.4 Algemene toelichtingen

3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

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

3.4.2 Schattingen

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

In 2010 is de schattingsmethodiek met betrekking tot de verliesdeclaraties aangescherpt. Voorheen werd uitgegaan van de binnengekomen verliesdeclaraties tot de datum van afsluiting van het boekjaar.

Mede vanwege het vroeger afsluiten van het boekjaar en door een toename van de verliesdeclaraties is deze methodiek herzien. Op basis van ervaringscijfers is een inschatting gemaakt van wat de Stichting verwacht aan nog te ontvangen verliesdeclaraties per 31 december 2010. Deze ervaringscijfers wijzen uit dat ongeveer 1/3 van alle in het boekjaar onstane verliezen pas bij de Stichting binnenkomen in het jaar daaropvolgend. Deze constatering is verwerkt in de voltteende passiva en heeft een eenmalig last van € 4.032.780 tot gevolg.

3.4.3 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de rente op de liquide middelen en de opbrengsten van coupons zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

3.5 Waarderingsgrondslagen

▼ 3.5.1 Algemeen

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ).

3.5.2 Materiële vaste activa

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

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

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

3.5.3 Financiële vaste activa

De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de gearmorteerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd. Het toepassen van deze methode leidt niet tot belangrijke verschillen ten opzichte van het toepassen van de effectieve rentemethode.

3.5.4 Voorraad woningen

De per balansdatum in bezit zijnde woningen worden gewaardeerd op het laagste van de aankoopprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn. Dit zijn onder meer gegevens over gerealiseerde waarde uit verkopen na balansdatum (voor zover beschikbaar) en/of taxatierapporten.

3.5.5 Vorderingen en schulden

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

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

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

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

3.5.6 Liquide middelen

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

3.5.7 Garantievermogen

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens. De beleggingsresultaten worden naar rato van het garantievermogen toegevoegd aan de verschillende garantievermogens.

De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens, met dien verstande dat de regresinkomsten in verband met door de stichting gehonoreerde verliesdeclaraties uit gemeentegaranties met rijksdeelneming worden toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop.

Het verkoopresultaat op de ingekochte woningen wordt toegevoegd aan dan wel in mindering gebracht op het garantievermogen in- en verkoop woningen. De bijkomende kosten in verband met de inkoop, het beheer en de verkoop van woningen worden op het moment van ontstaan ten laste gebracht van het garantievermogen in- en verkoop woningen. De gehonoreerde verliesdeclaraties worden ten laste gebracht van de desbetreffende garantievermogens. De exploitatiekosten worden na aftrek van de baten naar rato van het garantievermogen ten laste gebracht van de verschillende garantievermogens, met uitzondering van de garantievermogens afkoop Rijk, afkoop gemeenten en regres afkoop.

3.5.8 Pensioenen

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

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als

overlopende activa. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioen-uitvoerder en/of medewerkers wordt een voorziening opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de baten en lasten gebracht.

3.5.9 Baten en lasten

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

Onder borgtochtprovisie worden de door de eigenaar-bewoner betaalde bedragen in verband met de borgstellingen verantwoord, hierbij wordt rekening gehouden met na balansdatum ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op een verstreken periode.

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

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

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

3.5.10 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

3.6 Risico's

▼ 3.6.1 Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico dat ontstaat indien de tegenpartij van een financieel instrument in gebreke blijft.

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de

toenmalige Minister van VROM en door de VNG, alsmede de hierop gebaseerde afspraken met de banken, wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA rating afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA rating. Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. Mede tegen deze achtergrond is het jaarlijks opnieuw vaststellen van de liquiditeitsprognose van belang. Uit de liquiditeitsprognose kan worden opgemaakt dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de obligaties voor het einde van de looptijd moeten worden verkocht. Uitgaande van deze uitkomst is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 5,0 jaar (2009: 5,2 jaar). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 2,5% (2009: 2,9%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2011	49.934.262
2012-2016	457.548.024
2017-2021	228.097.270
2022-2025	9.432.500
Totaal	745.012.056

3.6.3 Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat de stichting op enig moment niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Dit risico is niet aanwezig vanwege het feit dat de stichting achtervangovereenkomsten heeft gesloten met het Rijk en met de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen. Uit het door Ortec Finance opgestelde actuair rapport 'Premieberekening 2011 en Analyse Risicobuffer' blijkt eveneens dat het garantievermogen naar verwachting ruim voldoende is om alle toekomstige verliezen te kunnen dragen, zonder aanspraak te maken op de achtervang.

3.6.4 Significante concentraties beleggingsportefeuille

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut van de stichting en de hierop gebaseerde afspraken met de banken. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 5% is belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating (huidige niveau: 3,5%) en dat van de portefeuille maximaal 15% is belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (huidige niveau: 9,0%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (huidige niveau: 38,7%).

3.7 Toelichting op de balans

▼ 3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2010 weergegeven.

(alle bedragen zijn in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Machines, instal- laties, apparatuur	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2010	4.621.986	192.692	3.984.674	8.799.352
Investerings	-	16.496	538.436	554.932
Desinvesteringen	-	-	-21.858	-21.858
Aanschafwaarde 31-12-2010	4.621.986	209.188	4.501.252	9.332.426
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2010	349.024	102.445	2.199.201	2.650.670
Afschrijvingen	87.459	29.262	754.328	871.049
Desinvesteringen	-	-	-21.858	-21.858
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2010	436.483	131.707	2.931.671	3.499.861
Boekwaarde 31-12-2010	4.185.503	77.481	1.569.581	5.832.565
Boekwaarde 31-12-2009	4.272.962	90.247	1.785.473	6.148.682

Financiële vaste activa

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

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

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Waarde per 1 januari	547.281.447	493.527.830
Bij: aankopen	136.814.447	171.279.099
Af: verkopen en lossingen	64.157.627	116.664.344
Af: afwaardering	1.479.987	-
Bij: terugname afwaardering	-	643.498
Mutatie amortisatie	-559.782	-1.504.636
Waarde per 31 december	617.898.498	547.281.447

Afwaardering obligaties

Ten aanzien van de samenstelling van de beleggingsportefeuille per ultimo 2010 geldt dat deze voor een nominale waarde van € 3.000.000 obligaties van de Ierse staat bevat. De rating van de Ierse staat is op 17 december 2010 door Moody's van Aa2 naar Baa1 verlaagd, eerder in 2010 had Standard en Poor's de rating al verlaagd naar A. Het beleid van de stichting is dat obligaties met een rating lager dan Aa/AA binnen een maand na downgrading worden verkocht, met dien verstande dat bij onevenredige verliesneming de obligaties in portefeuille kunnen worden gehouden.

Daarnaast geldt voor één obligatie dat de debiteur (AIB) op balansdatum weliswaar voldoet aan het beleggingsbeleid van de stichting, maar dat er een reëel risico bestaat dat deze debiteur in de loop van 2011 niet meer voldoet aan de minimale rating (Aa/AA).

Met inachtneming van vorengestelde zijn deze twee obligaties op basis van de interne rentevoetmethode per ultimo 2010 met een bedrag van € 1.479.987 afgewaardeerd.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2010 weergegeven.

(alle bedragen zijn in euro's)	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Kostprijs of lagere marktwaaarde	In % van de marktwaaarde	Duration	Rendement o.b.v. marktwaaarde
Staatsobligaties Aaa/ AAA	346.130.080	328.620.276	329.352.827	53,79%	4,62	5,09%
Staatsobligaties Aa/AA	-	-	-	-	-	-
Staatobligaties A Niet-staatsobligaties Aaa/AAA	2.404.500	2.168.648	2.404.500	0,37%	6,71	-12,22%
Niet-staatsobligaties Aa/AA	164.519.663	159.827.219	159.382.147	25,57%	4,06	3,66%
Totaal 31-12-2010	643.500.030	617.898.498	619.215.958	100,00%	4,39	4,33%

Inclusief de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2010 behaalde rendement 4,11% (2009: 6,16%).

3.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de voorraad woningen aangegeven. De woningen worden gewaardeerd op het laagste van de aankoopprijs, vermeerderd met eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	Aantallen	2009	Aantallen
Stand per 1 januari	419.041	5	1.418.944	15
Bij: aankoop woningen	1.514.300	18	390.500	5
Bij: verbeteringskosten	48.883	-	14.760	-
Af: verkoop woningen	920.878	10	1.223.795	15
Herwaardering woningen	61.695	-	-48.627	-
Af: gerealiseerd verkoopresultaat	6.687	-	132.741	-
Stand per 31 december	1.116.354	13	419.041	5

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Debiteuren regres	7.292.632	6.222.058
Debiteuren borgtochtprovisie	1.014.867	588.658
Overige debiteuren	18.376	29.105
	8.325.875	6.839.821

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 85.618.284 en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 78.325.652. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 59.616.196 betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

Overlopende activa

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

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Nog te ontvangen rente beleggingen	13.456.093	12.602.892
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	8.525.000	5.885.000
Overige overlopende activa	1.030.562	898.587
	23.011.655	19.386.479

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de liquide middelen is € 18.614.194 gestald ten behoeve van de beleggingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2009 en 2010 als volgt opgebouwd.

(alle bedragen zijn in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal 2010	Totaal 2009
Vermogen per 1 januari	444.667.618	104.333.315	27.958.264	22.133.642	732.450	10.376.042	610.201.331	529.421.012
Saldo B&L	72.276.195	21.895.700	900.509	712.904	23.591	116.715	95.925.614	80.780.319
Onttrekking uit hoofde van 100% achtervang Rijk	-	-	28.858.773	-22.846.546	1.705.319	-	-50.000.000	-
Vermogen per 31 december	516.943.813	126.229.015	-	-	2.461.360	10.492.757	656.126.945	610.201.331

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

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

In verband met de totstandkoming per 1 januari 2011 van een 100% Rijksachtervang voor nieuw af te geven garanties is een bedrag van € 50 miljoen overgeheveld naar het Rijk ter dekking van het additionele risico. Dit bedrag is onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Het resterende bedrag van € 1.705.319 is toegevoegd aan het garantievermogen Regres afkoop.

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

Pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening weergegeven.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Stand 1 januari	53.626	117.429
Mutatie	-16.253	-63.803
Stand 31 december	37.373	53.626

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

3.7.3 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

Overlopende passiva

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

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	157.711	92.993
Huisvestingskosten	615	1.053
Kantoorkosten	5.196	10.523
Organisatiekosten	31.789	59.781
Bankkosten	68.926	69.830
Automatiseringskosten	78.857	18.934
Normerings- en beleidskosten	54.193	-
Communicatiekosten	731	925
Overige kosten	30.260	39.215
	428.278	293.254
Overlopende passiva activiteiten		
Vooruit ontvangen van VROM inzake GEBK	1.824.877	1.796.683
Nog te betalen verliesdeclaraties	19.146.465	7.940.273
	20.971.342	9.736.956
Overlopende passiva overig		
Te betalen aan het Rijk in verband met 100% Rijksachtervang	50.000.000	-
Totaal overlopende passiva	71.399.620	10.030.210

3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

De stichting staat per 31 december 2010 borg voor een bedrag van € 99.405,8 miljoen (2009: € 84.556,0 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In het volgende overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd vermogen 31-12-2010	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.025	3.527,5	24.221	1.935,4	23	1,3	420,1	19.781	1.170,7
1996	60.260	5.294,3	33.140	2.911,7	58	4,1	627,1	27.062	1.751,4
1997	56.177	5.308,2	30.729	2.911,3	58	4,4	609,7	25.390	1.782,8
1998	56.917	5.781,6	27.342	2.783,7	69	5,2	710,6	29.506	2.282,1
1999	58.242	6.446,9	26.746	2.981,3	91	8,8	773,0	31.405	2.683,8
2000	61.752	7.547,5	31.173	3.843,3	268	28,4	663,3	30.311	3.012,5
2001	57.937	7.540,0	29.232	3.822,8	579	67,2	591,2	28.126	3.058,8
2002	51.288	7.142,1	24.949	3.485,2	724	91,2	528,0	25.615	3.037,6
2003	61.636	9.462,5	23.747	3.595,9	924	126,9	813,3	36.965	4.926,4
2004	77.048	12.157,0	25.938	4.031,6	1.104	158,3	992,1	50.006	6.975,0
2005	75.948	12.535,8	16.313	2.592,5	861	127,8	1.110,4	58.774	8.705,1
2006	64.166	10.922,9	7.925	1.280,4	496	80,2	855,7	55.745	8.706,6
2007	55.685	9.626,1	3.840	620,1	398	68,3	544,7	51.447	8.393,0
2008	63.437	10.860,9	2.155	353,4	355	60,6	413,2	60.927	10.033,7
2009	75.341	13.427,1	704	119,3	126	22,0	289,6	74.511	12.996,2
2010	106.189	19.952,2	229	44,3	5	0,9	16,9	105.955	19.890,1
Totaal	1.026.048	147.532,6	308.383	37.312,2	6.139	855,6	9.958,9	711.526	99.405,8

Voorts staat de stichting per 31 december 2010 borg voor een bedrag van € 27.015,9 miljoen (2009: € 24.323,1 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd vermogen 31-12-2010	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,5	19	1,9	1	0,1	0,5	29	2,0
2000	166	12,2	99	6,9	0	0,0	0,9	67	4,4
2001	219	17,7	93	7,4	0	0,0	1,6	126	8,7
2002	257	22,5	125	11,8	0	0,0	1,6	132	9,1
2003	8.486	1073,3	3.169	397,1	14	2,1	90,9	5.303	583,2
2004	18.929	2520,2	6.010	815,3	38	5,6	204,8	12.881	1494,5
2005	35.475	5078,0	6.772	969,0	48	7,2	445,6	28.655	3656,2
2006	57.653	8655,9	6.043	912,4	52	9,7	688,2	51.558	7045,6
2007	34.651	5205,6	2.236	339,4	26	4,6	306,2	32.389	4555,4
2008	20.633	2890,6	696	100,8	15	2,7	113,4	19.922	2673,7
2009	21.961	3257,9	242	38,5	1	0,2	75,1	21.718	3144,1
2010	24.059	3861,6	99	17,3	1	0,2	5,1	23.959	3839,0
Totaal	222.538	32.600,0	25.603	3.617,8	196	32,4	1.933,9	196.739	27.015,9

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

Na balansdatum zijn 6.135 meldingen met een totaal leningbedrag van € 1.156 miljoen binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar.

Ten behoeve van de volledigheidscntrole beschikt de stichting over een match-engine waarmee op basis van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties een volledigheidscntrole is uitgevoerd. In de staat van baten en lasten is uit hoofde hiervan rekening gehouden met circa 3.000 door geldgevers nog te melden leningen met een totaal leningbedrag van circa € 0,5 miljard. Per ultimo 2010 is 83% van de garanties gematcht aan de hand van door de geldgevers aangeleverde bestanden. Uit deze matching is gebleken dat 46.122 garanties voor een totaal nominaal bedrag van circa € 4,8 miljard ten onrechte nog niet door de desbetreffende geldgevers zijn afgemeld bij de stichting. Deze afmeldingen zullen in de loop van 2011 plaatsvinden en zijn derhalve niet verwerkt in de jaarcijfers over 2010. Daarnaast is nog sprake van circa 50.000 garanties met een totaal nominaal bedrag van circa € 4,9 miljard, waarvan nog nader wordt onderzocht of en in hoeverre deze eveneens kunnen worden afgemeld.

Langlopende contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen € 1.111.081 (2009: € 2.077.787). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 714.360 (2009: € 1.223.754) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

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

Niet in de balans opgenomen activa

In december 2010 zijn 4 woningen aangekocht op een executoriale veiling, waarvan de juridische overdracht pas heeft plaatsgevonden in januari 2011. Met deze transacties is in totaal een bedrag van € 401.350 gemoeid.

3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

▼ 3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Aankoop woningen	107.237.016	62.532.193
Kwaliteitsverbetering	21.687.293	15.265.850
	128.924.309	77.798.043

De baten uit borgtochtprovisie zijn in 2010 hoger dan in 2009. Het verschil ten opzichte van 2009 laat zich enerzijds verklaren door een hoger aantal hypotheekgaranties en anderzijds door een hoger gemiddeld gegarandeerd bedrag.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Couponrente obligaties	24.193.377	21.794.270
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	240.565	1.648.989
Amortisatie	-2.229.515	-921.260
Afwaardering	-1.479.987	643.498
Rente liquide middelen	660.847	679.585
Kosten beleggingen	-214.884	-229.350
	21.170.403	23.615.732

3.8.3 Regres

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

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Ontvangen uit regres	2.874.501	2.681.691
Mutatie voorziening regresdebiteuren	1.070.574	6.222.058
	3.945.075	8.903.749

De verantwoorde baten uit regres bedragen € 3.945.075 (2009: € 8.903.749). De voorziening voor oninbare vorderingen van regresdebiteuren is in 2010 verlaagd met € 1.070.574.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Aankoop woningen	47.897.141	20.994.219
Kwaliteitsverbetering	2.095.053	1.034.898
	49.992.194	22.029.117

Het hogere bedrag in 2010 laat zich met name verklaren door een hoger aantal verliesdeclaraties. Daarnaast kan dit worden verklaard door de schattingswijziging zoals nader toegelicht in paragraaf 3.4.2.

3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Bijdrage administratiekosten	9.648	7.554
Toetsingen	1.000	775
Documentatiemateriaal	6.217	130.232
Internet	-	38.858
0900-informatielijn	9.062	21.682
NHG-trainingen	71.794	73.934
Letters of comfort	17.500	21.000
Overige opbrengsten	3.122	37
	118.343	294.072

De totale exploitatiebaten zijn in 2010 lager dan in 2009. Het verschil ten opzichte van 2009 laat zich met name verklaren door het vanaf 2010 zoveel mogelijk digitaal beschikbaar stellen van de Voorwaarden en Normen, consumentenfolders en de nieuwsbrief (NHG.nl), waardoor de opbrengsten voor de gedrukte documentatiematerialen grotendeels zijn vervallen.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2010 bedroeg het aantal 'full time equivalenten' (fte's) 51,4 (2009: 49,8).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Salarissen	2.845.370	2.496.675
Sociale lasten	327.261	295.224
Pensioenlasten	572.458	527.951
Uitzendkrachten	180.733	136.477
Overige personeelskosten	315.061	189.467
	4.240.883	3.645.794

De totale personeelskosten zijn in 2010 hoger dan in 2009. De verschillen per onderdeel hiervan laten zich verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2010;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 1,2% per 1 maart 2010. Deze verhoging is conform de inflatie over 2009 volgens het CBS;
- het feit dat in 2010 meer gebruik is gemaakt van uitzendkrachten;
- hogere wervingskosten voor het aantrekken van nieuwe medewerkers.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	2010	2009
Huisvestingskosten	182.625	170.678
Kantoorkosten	126.398	130.679
Afschrijvingskosten	871.049	791.332
Normering en beleidskosten	272.673	281.033
Automatiseringskosten	983.664	1.150.544
Organisatiekosten	480.255	533.671
Communicatiekosten	390.066	434.968
Raad van Commissarissen	66.894	58.834
	3.373.624	3.551.739

De totale exploitatiekosten zijn in 2010 hoger dan in 2009. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- hogere afschrijvingskosten in verband met investeringen in het kader van het Informatiebeleidsplan 2008-2011;
- lagere automatiseringskosten met name als gevolg van aanpassing van het onderhoudscontract met de leverancier van de toetsingsprogrammatuur en in 2009 incidenteel hogere kosten in verband met de optimalisering van de gegevens in de database;
- lagere organisatiekosten als gevolg van in 2009 incidenteel hogere opleidingskosten (een PRINCE2-opleiding voor circa 30 medewerkers van de stichting) en hogere accountantskosten (overlap KPMG en PwC);
- lagere communicatiekosten in verband het zoveel mogelijk digitaal beschikbaar stellen van de Voorwaarden en Normen, consumentenfolders en de nieuwsbrief (NHG.nl) waardoor de productiekosten zijn vervallen.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

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

(alle bedragen zijn in euro's)	PwC Accountants NV	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	57.120	57.120
Andere controleopdrachten	17.315	17.315
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	6.500	6.500
Totaal 2010	80.935	80.935
Onderzoek van de jaarrekening	56.525	56.525
Andere controleopdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	6.500	6.500
Totaal 2009	63.025	63.025

3.8.9 Begroting 2010

In de Meerjarenbegroting 2010-2015 is voor 2010 uitgegaan van een bedrag van € 126.000 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2010 € 7.657 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2010-2015 is voor 2010 uitgegaan van een bedrag van € 8.121.147 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2010 € 506.640 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2010-2015 is voor 2010 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 7.995.147 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2010 € 498.983 minder negatief was dan begroot.

3.8.10 Beloning algemeen directeur en commissarissen

Algemeen directeur

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2010 € 181.851 (2009: € 172.466). Daarnaast is sprake van een variabele beloning op basis van vooraf vastgestelde criteria. In dit verband is op basis van een in december 2010 gevoerd functioneringsgesprek over 2010 sprake van een variabele beloning van € 25.000 bruto (2009: € 25.000).

Rekening houdende met de secundaire arbeidsvoorwaarden alsmede de overige reguliere werkgeverslasten is in verband met de algemeen directeur in het boekjaar 2010 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 288.574 (2009: € 281.580).

In 2010 heeft een incidentele betaling plaatsgevonden vanwege (backservice)verplichtingen die voortvloeien uit de in het verleden met de algemeen directeur gemaakte pensioenafspraken.

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

Raad van Commissarissen


Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2010 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 54.602 (2009: € 51.722). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

(alle bedragen zijn in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	18.628	306	18.934
Drs. E.F. Bos	9.758	53	9.811
Mr. F.A.P.M. van Loon	9.500	88	9.588
F.A.H. van der Heijden	7.983	100	8.083
Drs. H.H. Apotheker	7.983	203	8.186
Totaal	53.852	750	54.602

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

De Jaarrekening 2010 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 4 april 2010



Algemeen directeur

K.J.R. Schiffer

Raad van Commissarissen:

J. Kamminga, voorzitter

E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter

F.A.H. van der Heijden

F.A.P.M. van Loon

C.C.M. Vendrik



‘Eerlijk gezegd kozen we negen jaar geleden vooral voor NHG vanwege het rentevoordeel. Door de crisis beseffen we nu ook welke zekerheid de garantie met zich meebrengt.’

A large, light blue number '4' is positioned on the left side of a red arrow-shaped graphic that points to the right. The arrow is set against a white background with a blue vertical bar on the left and a blue horizontal bar at the bottom.

**Overige
gegevens**

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling ▼ In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2010 ▼ Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2010 bedraagt € 95.925.614. De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(alle bedragen zijn in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	107.237.016	21.687.293	0	0	0	0	128.924.309
Regres	3.331.052	74.761	0	0	0	0	3.405.813
Rendement beleggingen	15.586.929	3.616.618	900.509	712.904	23.591	329.852	21.170.403
Verliesdeclaraties	-47.897.141	-2.095.053	0	0	0	0	-49.992.194
Inkoop woningen	0	0	0	0	0	-86.553	-86.553
Saldo uit exploitatie	-5.981.661	-1.387.919	0	0	0	-126.584	-7.496.164
Totaal	72.276.195	21.895.700	900.509	712.904	23.591	116.715	95.925.614

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum ▼ Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2010.

4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant ▼ **Verklaring betreffende de jaarrekening**
Wij hebben de in dit verslag op pagina 54 tot en met 73 opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de staat van baten en lasten over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het saldo van baten en lasten getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het

getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de stichting gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

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 2010 en van het saldo van baten en lasten over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 4 april 2011

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Colofon

▼ **Uitgave**
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
T (079) 368 28 00
F (079) 361 07 83
E info@nhg.nl
www.nhg.nl

Concept en ontwerp
Smidswater

Druk
Albani drukkers





Liquiditeitsprognose 2011-2016



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Liquiditeitsprognose 2011-2016



Inhoud

▶ 1	Uitgangspunten	4
1.1	Doel van de liquiditeitsprognose	4
1.2	Methodiek	4
1.3	Achtervangfunctie	5
1.4	100% rijksachtervang per 1 januari 2011	6
▶ 2	Liquiditeitsprognose op onderdelen	7
2.1	Exploitatie van de stichting	7
2.2	Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	7
2.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	8
2.4	In- en verkoop woningen	9
2.5	Regres afkoop	10
▶ 3	Aanspraak achtervangfunctie	11
3.1	Fondsvermogen	11
3.2	Verliesniveau	11
3.3	Aanspraak achtervangfunctie	12
▶ 4	Conclusies	13

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten 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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de deelnemende gemeenten jaarlijks op basis van de op dat moment beschikbare gegevens te informeren over eventuele aanspraken op de achtervangfunctie in het lopende en de komende vijf jaren.

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

1.2 Methodiek

▼ Geldstromen

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende vijf geldstromen:

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

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

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

Rekenmethodieken

De stichting stelt per 1 januari van elk jaar de benodigde borgtochtprovisie vast. De stichting laat zich daarbij adviseren door een door de Raad van Commissarissen van de stichting benoemd actuariael bureau (Ortec Finance). De borgtochtprovisie behoeft overeenkomstig de statuten de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2011 vastgesteld op 0,55%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,55%.

Vaststelling van de in deze liquiditeitsprognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten en lastenstelsel.

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.

Vanwege het uitgangspunt dat obligaties door de stichting in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn in de jaarrekening de beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

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

Uitgangspunten

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het ten behoeve van de vaststelling van de benodigde borgtochtprovisie door Ortec Finance ontwikkelde scenario-analysemodel. In dit scenario-analysemodel is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van zeer gunstige tot zeer ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd. In deze uitgangspunten wordt rekening gehouden met een prijsontwikkeling van koopwoningen van gemiddeld 2% per jaar.

In verband met de actuele prijsontwikkeling van woningen is in de thans voorliggende liquiditeitsprognose hiervan afgeweken. Voor 2011 tot en met 2013 is gerekend met een prijsontwikkeling van gemiddeld 0%. Vanaf 2014 wordt uitgegaan van het lange termijn uitgangspunt van gemiddeld 2% per jaar.

1.3 Achtervangfunctie

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

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

- *fondsvermogen*

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

- *verliesniveau*

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

Het totaal van de leningen van het Rijk en de gemeenten tezamen zal minimaal € 4,54 miljoen bedragen. Hierbij wordt de verdeling van de leningbedragen tussen het Rijk en de gemeenten vastgesteld op basis van uitgekeerde verliezen voortvloeiend uit respectievelijk voor en na 1 januari 2011 verstrekte hypotheekgaranties. De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het volume van de verliesdeclaraties wordt betrokken.

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

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

1.4 100% rijksachter- vang per 1 januari 2011

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

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

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

Onderdeel van de besluitvorming over de totstandkoming van een 100% rijksachtervang per 1 januari 2011 is de overheveling van een bedrag van € 50 miljoen van de stichting naar een voorziening op de Rijksbegroting van VROM ter dekking van het risico van de 100% rijksachtervang. Dit bedrag is onttrokken aan de toenmalige garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten. Het in deze garantiefondsen resterende saldo is toegevoegd aan het garantievermogen regres afkoop.

De overheveling van het bedrag van € 50 miljoen van de stichting naar de Rijksbegroting van VROM heeft geen gevolgen voor het risico van de stichting in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie. De garantievermogens waaruit dit bedrag is onttrokken zijn bij de berekening van de borgtochtprovisie altijd buiten beschouwing gebleven. Voorts verwachten zowel de stichting zelf als de actuaris geen verliesdeclaraties meer die ten laste komen van deze garantievermogens. De stichting zal zich in 2011 beraden over de bestemming van de middelen die resteren in het garantievermogen regres afkoop.

2. Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2011-2016.

Tabel 1. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Exploitatie-opbrengsten	102.350	102.350	102.350	102.350	102.350	102.350
Exploiatiekosten	-9.041.580	-9.446.780	-9.751.539	-10.010.272	-10.309.713	-10.689.622
T.l.v. NHG garantievermogens	8.939.230	9.344.430	9.649.189	9.907.922	10.207.363	10.587.272
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

▼ Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2010 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 516.943.813.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 512.120.445.

Risicovergoedingen

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

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2011, rekening houdend met de voor 2011 verhoogde kostengrens van € 350.000, gerekend met 95.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning. Voor de jaren 2012 en verder is gerekend met 85.000 leningen in verband met de aankoop van een woning.

Voor 2011 is uitgegaan van een kostengrens van € 350.000 terwijl voor de jaren 2012 en verder in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens van € 265.000. Hiermee samenhangend is voor 2011 uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 192.000 en voor de jaren 2012 en verder van een gemiddeld leningbedrag van € 176.000.

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

Rendement

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

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

Regres

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

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

Verliesdeclaraties

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

Tabel 2. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aanvang boekjaar	512.120.445	583.299.605	621.311.564	648.375.878	677.090.358	709.559.329
Risicovergoeding	100.516.765	82.302.118	82.321.504	82.354.481	82.287.885	82.412.047
Rendement	15.612.948	17.169.242	18.096.770	18.903.020	19.923.530	21.271.505
Regres-opbrengsten	1.458.967	1.805.622	2.386.087	2.722.041	3.187.498	3.337.125
Toerekening exploitatiekosten	-6.963.584	-7.442.893	-7.685.634	-7.891.717	-8.130.224	-8.432.823
Betaling van verliesdeclaraties	-39.445.936	-55.822.130	-68.054.413	-67.373.345	-64.799.718	-60.751.029
Ultimo boekjaar	583.299.605	621.311.564	648.375.878	677.090.358	709.559.329	747.396.154

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2010 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 126.229.015. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 125.051.229.

Risicovergoedingen

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

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2011 gerekend met 25.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met verbetering van de kwaliteit van een eigen woning. Voor de jaren 2012 en verder is gerekend met 20.000 leningen.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000). Voor 2011 is uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 192.000. Voor de jaren 2012 en verder is uitgegaan van een gemiddeld leningbedrag van € 176.000.

Rendement

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

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

Regres

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

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

Verliesdeclaraties

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

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aanvang boekjaar	125.051.229	138.486.586	140.700.747	140.593.654	142.390.474	146.202.887
Risicovergoeding	26.446.434	19.368.195	19.372.757	19.380.517	19.364.845	19.394.064
Rendement	3.756.187	3.979.238	4.009.270	4.035.753	4.146.540	4.355.911
Regresopbrengsten	58.487	302.059	612.874	949.512	1.044.815	1.030.594
Toerekening exploitatiekosten	-1.832.152	-1.751.539	-1.808.664	-1.857.161	-1.913.289	-1.984.500
Betaling van verliesdeclaraties	-14.993.599	-19.683.792	-22.293.330	-20.711.801	-18.830.498	-16.851.127
Ultimo boekjaar	138.486.586	140.700.747	140.593.654	142.390.474	146.202.887	152.147.829

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 rato een bedrag van in totaal € 10 miljoen onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen.

Per 31 december 2010 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 10.492.757. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 10.513.826.

Resultaat

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

Rendement

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

Tabel 4. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aanvang boekjaar	10.513.826	10.672.296	10.828.751	10.984.767	11.141.272	11.299.859
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	301.964	306.453	310.907	315.549	322.437	332.326
Toerekening exploitatiekosten	-143.494	-149.998	-154.891	-159.044	-163.850	-169.949
Ultimo boekjaar	10.672.296	10.828.751	10.984.767	11.141.272	11.299.859	11.462.236

2.5 Regres afkoop

▼ Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2010 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 2.461.360. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 2.466.302.

Dit garantievermogen is in de afgelopen jaren opgebouwd uit de regresinkomsten in verband met de door de stichting betaalde verliesdeclaraties ten aanzien van de van het Rijk en de deelnemende gemeenten overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties. Hieraan is per 31 december 2010 een bedrag van € 1.705.319 toegevoegd als resterend saldo van de aan de toenmalige garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten onttrokken € 50 miljoen.

De actuaris verwacht geen betaling van verliesdeclaraties meer inzake lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen. Derhalve zijn in deze liquiditeitsprognose geen betalingen van verliesdeclaraties opgenomen. De stichting zal zich in 2011 beraden over de bestemming van de middelen die resteren in het garantievermogen regres afkoop.

Rendement

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

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aanvang boekjaar	2.466.302	2.537.623	2.611.006	2.686.511	2.764.246	2.844.838
Rendement	71.321	73.383	75.505	77.735	80.592	84.300
Ultimo boekjaar	2.537.623	2.611.006	2.686.511	2.764.246	2.844.838	2.929.138

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 definitie in de achtervangovereenkomsten.

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

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

Tabel 6. Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Som van de garantievermogens	734.996.110	775.452.068	802.640.810	833.386.350	869.906.913	913.935.357
Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	734.996.110	775.452.068	802.640.810	833.386.350	869.906.913	913.935.357

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 2011 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2006-2010.

Tabel 7. Vaststelling verliesniveau 2011 (bedragen x 1.000 euro)

Jaar	Uitgekeerd
2006	21.267
2007	25.900
2008	19.026
2009	22.029
2010	49.992
Totaal	138.214
Verliesniveau 2011	27.643

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

▼ Vervolgens is per jaar voor de periode 2011-2016 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2011 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2011 tot en met 2015. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 8. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2011-2016 (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fondsvermogen	734.996.110	775.452.068	802.640.810	833.386.350	869.906.913	913.935.357
Verliesniveau x 1½	41.464.089	57.735.890	77.070.261	97.788.036	116.268.366	124.551.356
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/ terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

4. Conclusies

De jaarlijks door de stichting op te stellen liquiditeitsprognose is sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de ontwikkeling van verliesdeclaraties. Deze variabelen zijn sterk 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 liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht te worden gezien. Met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames worden gehanteerd.

Bovendien wordt in de liquiditeitsprognose rekening gehouden met actuele ontwikkelingen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. In verband met de actuele prijsontwikkeling van woningen is voor de eerste 3 jaren gerekend met een prijsontwikkeling van gemiddeld 0% alvorens weer naar het lange termijn uitgangspunt van gemiddeld 2% per jaar terug te keren.

Hiermee neemt de stichting haar verantwoordelijkheid, met inachtneming van het voorgestelde over de betekenis van de liquiditeitsprognose, op basis van de thans beschikbare informatie een zo realistisch mogelijke liquiditeitsprognose af te geven.

Op basis van de thans voorliggende liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2011 tot en met 2016 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

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

Zoetermeer, 16 juni 2011



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 16 juni 2011.



J. Kamminga, voorzitter

Liquiditeitsprognose 2011-2016

(in euro's)		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Exploitatie	Exploitatieopbrengsten	102.350	102.350	102.350	102.350	102.350	102.350
	Exploitatiekosten	-9.041.580	-9.446.780	-9.751.539	-10.010.272	-10.309.713	-10.689.622
	Ten laste van NHG garantievermogens	8.939.230	9.344.430	9.649.189	9.907.922	10.207.363	10.587.272
	Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
	NHG aankoop woning	Aanvang boekjaar	512.120.445	583.299.605	621.311.564	648.375.878	677.090.358
Risicovergoeding	100.516.765	82.302.118	82.321.504	82.354.481	82.287.885	82.412.047	
Rendement	15.612.948	17.169.242	18.096.770	18.903.020	19.923.530	21.271.505	
Regresopbrengsten	1.458.967	1.805.622	2.386.087	2.722.041	3.187.498	3.337.125	
Toerekening exploitatiekosten	-6.963.584	-7.442.893	-7.685.634	-7.891.717	-8.130.224	-8.432.823	
Schadebetalingen	-39.445.936	-55.822.130	-68.054.413	-67.373.345	-64.799.718	-60.751.029	
Ultimo boekjaar	583.299.605	621.311.564	648.375.878	677.090.358	709.559.329	747.396.154	
NHG kwaliteits- verbetering	Aanvang boekjaar	125.051.229	138.486.586	140.700.747	140.593.654	142.390.474	146.202.887
	Risicovergoeding	26.446.434	19.368.195	19.372.757	19.380.517	19.364.845	19.394.064
	Rendement	3.756.187	3.979.238	4.009.270	4.035.753	4.146.540	4.355.911
	Regresopbrengsten	58.487	302.059	612.874	949.512	1.044.815	1.030.594
	Toerekening exploitatiekosten	-1.832.152	-1.751.539	-1.808.664	-1.857.161	-1.913.289	-1.984.500
	Schadebetalingen	-14.993.599	-19.683.792	-22.293.330	-20.711.801	-18.830.498	-16.851.127
	Ultimo boekjaar	138.486.586	140.700.747	140.593.654	142.390.474	146.202.887	152.147.829
In- en verkoop woningen	Aanvang boekjaar	10.513.826	10.672.296	10.828.751	10.984.767	11.141.272	11.299.859
	Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
	Rendement	301.964	306.453	310.907	315.549	322.437	332.326
	Toerekening exploitatiekosten	-143.494	-149.998	-154.891	-159.044	-163.850	-169.949
	Ultimo boekjaar	10.672.296	10.828.751	10.984.767	11.141.272	11.299.859	11.462.236
Regres afkoop	Aanvang boekjaar	2.466.302	2.537.623	2.611.006	2.686.511	2.764.246	2.844.838
	Rendement	71.321	73.383	75.505	77.735	80.592	84.300
	Ultimo boekjaar	2.537.623	2.611.006	2.686.511	2.764.246	2.844.838	2.929.138
Totaal	734.996.110	775.452.068	802.640.810	833.386.350	869.906.913	913.935.357	
	AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang	Fondsvermogen	734.996.110	775.452.068	802.640.810	833.386.350	869.906.913	913.935.357
	Verliesniveau x 1½	41.464.089	57.735.890	77.070.261	97.788.036	116.268.366	124.551.356
	Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Leningen	Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

