



nhg

*voor
verantwoord
wonen*

JAARVERSLAG 2025

INHOUD

VOORWOORD	3	4 JAARREKENING 2025	48
1 BESTUURSVERSLAG	5	4.1 Balans (na resultaatbestemming)	48
1.1 Visie NHG	5	4.2 Staat van baten en lasten	50
1.2 Het product NHG	5	4.3 Kasstroomoverzicht	51
1.3 Pijler 1: Betaalbaar thuis	6	4.4 Algemene toelichtingen	52
1.4 Pijler 2: Duurzaam thuis	7	4.5 Waarderingsgrondslagen	52
1.5 Pijler 3: Thuis blijven wonen	7	4.6 Risico's financiële instrumenten	59
1.6 De vier rollen van NHG	8	4.7 Toelichting op de balans	62
1.7 NHG in de media in 2025	8	4.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	69
1.8 Ambitie 2026	9	5 OVERIGE GEGEVENS	75
1.9 Met ruim 100 medewerkers en onze ketenpartners maken we het verschil	10	5.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	75
1.10 Financiële resultaten	12	5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	75
1.11 Risico's voor NHG	18	6 OVER DE STICHTING	81
2 DUURZAAMHEIDSVERSLAG	25	6.1 Oprichting	81
2.1 Introductie: Duurzaamheid bij NHG	25	6.2 Juridisch kader	81
2.2 Algemene toelichtingen	25	6.3 Achtervangfunctie	81
2.3 Milieu en klimaat informatie	29	6.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's)	82
2.4 Sociale informatie	31	7 BIJLAGEN	83
2.5 Consument en eindgebruiker	35	BEGRIPPENLIJST	85
3 BESTUUR & GOVERNANCE	37		
3.1 Verslag Raad van Commissarissen	37		
3.2 Nevenfuncties Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur	44		
3.3 OR in 2025	46		



"NHG staat als een huis"

Carla Muters &
Roald van der Linde

VOORWOORD

In een speciale podcast kijken NHG-bestuurders Carla Muters en Roald van der Linde terug op het jaar 2025. Wat voor ontwikkelingen zagen zij, waar zijn ze trots op, wat is tegengevallen en wat zijn de ambities voor 2026? Over dat en nog veel meer gaat deze podcast.

Met daarin o.a.:

1. Ontwikkelingen in 2025

Denk aan: woningschaarste, hoge huizenprijzen, de verkoop van huurwoningen, verduurzamingsopgave en funderingsproblematiek. Maar ook eigen onderzoek, recordaantal garanties en aflossingsvrije hypotheek.

2. Trots

Hoge tevredenheid onder ketenpartners, consumenten en eigen medewerkers en de meerwaarde van NHG.

3. Tegenvallers

Flexwoningen en de snelheid van veranderen in de sector.

4. Ambitie voor 2026

NHG wil met oplossingen komen voor aflossingsvrij, verduurzaming en funderingsproblematiek.



Beluister hier
de podcast

HET STRATEGIEHUIS 2024 - 2026

THUIS

We gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit



Met 10 expertteams, 3 ontwikkelteams en circa 100 collega's werken we er dagelijks aan. En samen met onze ketenpartners maken we verschil.

Hier gaan we voor:

- Ketenpartners zijn tevreden over samenwerking met NHG
- Consumenten met NHG ervaren toegevoegde waarde van het hebben van NHG
- NHG is financieel gezond
- Medewerkers willen graag bij NHG werken

Datagedreven

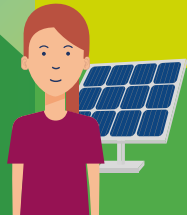
Een datagedreven NHG betekent dat we de **middelen, vaardigheden** en bovenal een **cultuur** hebben bij NHG waarbij we allemaal **data en informatie** inzetten om ons **handelen en besluitvorming** richting te geven en zo meer **waarde** te creëren op onze pijlers en voor onze **doelgroepen**.

Aanjagen
Agenderen
Borgen en normeren
Benutten garantiefonds

4 rollen van NHG

Betaalbaar thuis

We zorgen voor verantwoorde financiering die rekening houdt met de persoonlijke situatie van consumenten.



Duurzaam thuis

We bieden mogelijkheden voor het duurzamer maken van woningen met NHG.

Thuis blijven wonen

We helpen om betaalproblemen te voorkomen en op te lossen, zodat consumenten in hun eigen huis kunnen blijven wonen, ook als het financieel tegenzit.



- Inschatten toekomstige betaalbaarheid bij het afsluiten van een hypotheek
- Flexibiliseren van de hypotheek

- Vereisen en aantrekkelijk maken verduurzaming slechte energielabels bij aankoop hypotheek
- Verbeteren inzicht in verduurzaming en activatie voor hypotheekverstrekkers en woningeigenaren
- Activeren één-product-oplossing voor verduurzaming met aanvullende hypotheek incl. borgstelling
- Versnellen verduurzaming gespikkeld bezit en VvE's

- Aanbieden van oplossingen voor behoud woning(waarde)
- (Eerder) signaleren, voorkomen en ondersteunen bij betalingsproblemen

1 BESTUURSVERSLAG

Thuis

Wij gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen, ook als het tegenzit.

1.1 VISIE NHG

Een woning betekent veel voor mensen. Het is meer dan een dak boven je hoofd, het is je thuis en biedt een belangrijke basis in je leven. Emotioneel en vaak ook financieel. Die veilige haven wil je niet kwijtraken. Onze droom is dat je als huizenkoper gaat wonen en blijft wonen waar je wilt. Waarbij je weet dat NHG er voor je is tijdens de hele looptijd van je hypotheek. Ook als het leven je niet toelacht. We zorgen ervoor dat je je woning niet meer gedwongen hoeft te verkopen door bijvoorbeeld een scheiding, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van je partner. Een ideaalbeeld, dat beseffen we, maar we zetten alles op alles om dit voor elkaar te krijgen met de middelen die we hebben en de organisatie die we zijn.

En er is meer. Vanuit ons maatschappelijk hart nemen we zichtbaar en merkbaar onze verantwoordelijkheid om zo bij te dragen aan klimaatneutraliteit, en dus ook aan jouw duurzame toekomst. Daarmee houden we je woonlasten betaalbaar en de woningwaarde op peil. In elk geval als je een woning bezit met NHG, maar onze droom reikt verder...

1.2 HET PRODUCT NHG

We willen kredietkwaliteit verhogen voor verstrekkers, zorgen voor een toegankelijke woningmarkt, woningbehoud realiseren met garanties en richting geven met onze Voorwaarden en normen.

Wat is NHG?

Een hypotheek met NHG beperkt de financiële risico's van een eigen koopwoning voor de consument. Het biedt een vangnet bij scheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en het overlijden van een partner. Tegelijk krijgt de kredietverstrekker zekerheid als de consument niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen en de woning gedwongen met een restschuld moet worden verkocht.

NHG is een borgstelling zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:850 en verder). Dat betekent dat NHG 'borg' staat voor de hypotheekschuld. Is de verkoopopbrengst van de woning kleiner dan de hypotheekschuld? Dan kan de geldverstrekker een beroep doen op NHG voor de betaling van de restschuld. Als NHG dat bedrag aan de geldverstrekker betaalt, dan moet de consument dat bedrag weer aan NHG terugbetalen. Maar in veel situaties wijken we daarvan af. We beslissen dan dat de consument het bedrag niet meer hoeft terug te betalen. Dat is de zogenaamde kwijtscheldingsregeling, die aan voorwaarden is gebonden.

NHG-grens en borgtochtprovisie

Per 1 januari 2025 is de NHG-grens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) verhoogd van € 435.000 naar € 450.000 en met investeringen in EBV van € 461.100 naar € 477.000. De borgtochtprovisie is in 2025 vastgesteld op 0,4% van het geleende bedrag, waarvan 0,2% beschikbaar is voor NHG na aftrek van de achtervangvergoeding.

Veranderingen in Voorwaarden en normen

NHG zet zich samen met de markt in voor verantwoorde woonfinanciering. We voeren regelmatig wijzigingen door om diensten en producten te verbeteren voor zowel bestaande als nieuwe klanten en passen daar de Voorwaarden en normen (V&N) op aan. Dit zijn de belangrijkste veranderingen in onze regelgeving die per 1 januari 2026 ingaan, waarvoor we in het afgelopen jaar de voorbereidingen hebben verricht:

- Een uniforme NHG-grens voor alle woningen
- Aflossingsvrij bij verhuizen en verkoop
- Meer duidelijkheid over vrijgave opbouwproduct
- Duidelijkheid bij financieringslasten bij kortere looptijden
- Ruimere toetsing van inkomen tussen AOW en pensioen

1.3 PIJLER 1: BETAALBAAR THUIS

We zorgen voor verantwoorde financiering die rekening houdt met de persoonlijke situatie van consumenten.

Belangrijkste ontwikkelingen:

■ Flexibiliseren van de hypotheek

Een hypotheek loopt vaak dertig jaar of langer, terwijl het leven in die periode verandert. Financiële ruimte beweegt mee, maar de hypotheek meestal niet. Vanuit onze ambitie om de financiële weerbaarheid te vergroten, verkenden we hoe hypotheeken beter kunnen aansluiten op veranderende omstandigheden. Hoewel de behoefte herkenbaar is, zien we op dit moment geen haalbare mogelijkheden voor concrete productontwikkeling. We blijven het thema volgen, omdat de onderliggende vraag relevant blijft.

■ Actualisatie woningdefinitie & één NHG-grens

Nieuwe woningtypen, zoals tiny houses en woningen op het water, passen niet altijd binnen bestaande kaders. Wij vinden dat iedereen die onder de NHG-grens koopt, toegang moet hebben tot een hypotheek met NHG. Daarom actualiseerden we de woningdefinitie, breidden we de borgstelling uit naar woningen op het water en hanteren we één uniforme NHG-grens voor alle woningtypen. Zo sluiten onze voorwaarden beter aan bij de woningmarkt van nu.

■ Koop flexwoningen op tijdelijke grond

Flexwoningen op tijdelijke grond kunnen bijdragen aan meer betaalbare koopwoningen. Wij onderzochten of borgstelling mogelijk is, in samenwerking met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en marktpartijen. Op korte termijn blijken onvoldoende gemeenten bereid herplaatsingsgaranties af te geven. Daarmee ontbreekt de schaal-grootte voor een goed werkende markt en voldoende zekerheid voor consumenten. De propositieontwikkeling is gepauzeerd, maar blijft in beeld.

■ Visie op fiscaliteit woningmarkt

NHG ontwikkelde een visie op een eenvoudiger, stabiel en woonvorm-neutraal fiscaal stelsel, inclusief de geleidelijke afbouw van de hypotheek-renteaftrek richting 2031. Deze visie is gedeeld met stakeholders en dient als input voor Kamerdebatten en beleidsontwikkeling.

■ Netto besteedbaar inkomen en PSD2

De Payment Services Directive (PSD2) biedt kansen om hypotheeken te toetsen op netto besteedbaar inkomen (NBI). In 2025 verkenden we met marktpartijen een mogelijke pilot. Door gebrek aan urgentie is deze niet gestart. De opgedane inzichten blijven waardevol voor toekomstige datagedreven ontwikkelingen.

1.4 PIJLER 2: DUURZAAM THUIS

We zetten ons actief in voor zowel nieuwe als bestaande klanten om de financiering van verduurzaming eenvoudiger, betaalbaarder en transparanter te maken. Dit is nodig vanuit de afspraken in het Klimaatakkoord en helpt woningeigenaren de energierekening betaalbaar te houden, de waarde van de woning te behouden en de woning in de toekomst goed te kunnen verkopen.

Na een daling in 2024 stabiliseerde in 2025 het aandeel aanvragen waarin verduurzaming werd meegefinancierd, met een niveau van circa 30–32% bij nieuwe hypotheek en 35–40% bij bestaande hypotheek.

Twee sporen stonden centraal:

1. Meer verduurzaming bij aankoop

- In het afgelopen jaar is gewerkt aan een nieuwe propositie, gericht op woningen met energielabel E, F en G, met een rentekorting en ontzorging onder de voorwaarde van daadwerkelijke verduurzaming.
- Ministeriële afstemming leidde in principe tot steun, onder voorwaarden (actuariële analyse, toetsingskader risicoregelingen en EMU-saldo relevantie).
- In de loop van 2025 bleek het draagvlak onder geldverstrekkers af te nemen (onder meer vanwege de complexiteit). NHG nodigde daarom de markt uit om alternatieven aan te dragen. Verschillende varianten zijn uitgewerkt en worden begin 2026 beoordeeld op haalbaarheid voor NHG.

2. Verduurzaming via VvE's

De pilot voor kleine VvE's is verlengd tot en met 2028, waardoor meer ervaring kan worden opgedaan met collectieve verduurzaming van appartementencomplexen met VvE's tot maximaal 8 eigenaren.

Daarnaast publiceerde NHG het onderzoek *'Verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek'* onder hypotheekadviseurs, in samenwerking met VRO. Dit onderzoek bevestigt de centrale rol van adviseurs bij het agenderen van verduurzaming en het vertalen van mogelijkheden naar concrete maatregelen voor klanten.

1.5 PIJLER 3: THUIS BLIJVEN WONEN

We helpen om betaalproblemen te voorkomen en op te lossen, zodat consumenten in hun eigen huis kunnen blijven wonen, ook als het financieel tegenzit. Wij zijn er ook voor mensen bij wie de bewoonbaarheid en verkoopbaarheid van de woning in het gedrang komt. Zoals bij (dreigende) financiële problemen en onderhoudsproblematiek.

Woonlastenmonitor

De Woonlastenmonitor (WLM) is een halfjaarlijkse publicatie van NHG waarin ontwikkelingen rond woonlasten en financiële zorgen onder woningeigenaren inzichtelijk worden gemaakt en geduid in het licht van actuele maatschappelijke thema's.

De WLM is voor NHG een instrument om maatschappelijke ontwikkelingen rond betaalbaarheid inzichtelijk te maken en helpt bij:

- het signaleren van trends en risico's voor woningeigenaren
- positionering van NHG als kennispartner
- het voeren van externe gesprekken met stakeholders.

De derde editie (mei 2025) richtte zich op financiële stress onder woningeigenaren. Hieruit bleek dat woonlasten voor een groeiende groep een bron van zorg zijn. Vakantiegeld wordt regelmatig gebruikt voor het aflossen van schulden of noodzakelijk onderhoud en veel huishoudens maken zich zorgen over het aflopen van hun rentevaste periode.

De vierde editie (november 2025) stond in het teken van relatiebeëindiging en woonlasten. De monitor liet zien dat een scheiding grote impact heeft op betaalbaarheid en woonzekerheid. Veel respondenten gaven aan zich zorgen te maken over het kunnen dragen van de woonlasten en beperkt inzicht te hebben in hun financiële situatie.

Staat van de woning & funderingsproblematiek

- In 2025 is gewerkt aan de klantreis 'Staat van de Woning' en een datagedreven aanpak, onder meer via het partnerschap Housing & Household Finance – Maastricht University.
- Praktijkcases in onder meer Rotterdam (Bloemhof) en Lingewaard gaven inzicht in financiële en organisatorische uitdagingen rond funderingsherstel.
- Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) bereikte landelijke dekking en NHG verlengde de borgtochtovereenkomst tot 1 juli 2030.

Woningbehoudtools en beheer

- Analyse van Verzoeken Uitzonderingen Beheer leidde tot aanpassingen, zoals de mogelijkheid tot overdracht van borg en aandacht voor andere financiële verplichtingen bij beheertoetsen.
- We hebben in 2025 een campagne ontwikkeld en gestart om woning-behoudtools via video's bij ketenpartners onder de aandacht te brengen; deze loopt door in 2026.

1.6 DE VIER ROLLEN VAN NHG

In haar meerjarenstrategie spreekt NHG over vier rollen: aanjagen, strategisch agenderen, borgen & normeren en het benutten van het garantiefonds. Vanuit iedere rol dragen we bij aan de strategische pijlers al naar gelang de situatie daarom vraagt.

In 2025 kwamen deze rollen onder meer tot uiting in:

- strategische agendering rond fiscaliteit, verduurzaming, staat van de woning en funderingsherstel
- de actieve media- en lobbyinspanningen rond de Woonlastenmonitor, NHG-grens en verduurzamingsvraagstukken
- de aanpassingen en verbeteringen in onze Voorwaarden en normen
- de verkenning van kaders voor borgstelling en inzet van fondsvermogen.

1.7 NHG IN DE MEDIA IN 2025

Gerichte inspanningen op het gebied van agendasetting, PR en mediabeleid zorgden ervoor dat NHG geregeld in de publiciteit kwam. NHG is steeds zichtbaarder en wordt steeds vaker als spreker gevraagd bij relevante evenementen en bijeenkomsten. Enkele cijfers:

- 2.392 publicaties in de media, waaronder meerdere keren het journaal en voorpaginanieuws. Dit zijn gemiddeld 200 publicaties per maand, 6 per dag (202 in 2024).
- Aandeel televisie en radio groeit van 2,3% (2024) naar 3,4% in 2025. Print stijgt in 2025 van 5,2% naar 7,4%.
- Bestuurder Carla Muters kwam in 2025 153x in de media, bestuurder Roald van der Linde 83x en director Financiën & Staf Bjorn Jonkergouw 19x.

1.8 AMBITIE 2026

2026 wordt het laatste jaar van de huidige meerjarenstrategie 2024-2026.

In dit jaar willen we:

- verdere stappen zetten in flexibele hypotheek en maatwerk bij acceptatie, mede via pilots met de markt
- komen tot een gedragen oplossing voor het versneld verduurzamen van woningen met slechte labels
- woningbehoud versterken via de Woonlastenmonitor, woningbehoudtools en een actieve rol in funderingsherstel
- en de nieuwe strategie 2027-2031 uitwerken.

Wij gaan per 1 januari de regresactiviteiten weer in huis halen vanwege de lage aantallen en afhankelijkheid bij de leverancier. De interne organisatie is hier in de loop van 2025 terdege op voorbereid zodat de overgang zonder problemen kan verlopen.

Vooruitblik 2026

We streven naar een stabiel aantal medewerkers van ongeveer 100. In 2026 zetten we vacatures uit om het aantal extern ingehuurd medewerkers nog verder te verminderen en te vervangen door interne medewerkers om kennis te borgen, kosten te verlagen en minder afhankelijk te zijn van externe specialisten. 2026 is het laatste jaar van de huidige strategiecycclus, in 2026 zal de strategie 2027-2031 worden vastgesteld, hiervoor zijn in 2025 al de eerste stappen genomen. In 2026 onderzoeken wij of we onze garantie en het fondsvermogen breder kunnen inzetten voor initiatieven die bijdragen aan de aankoop, financiering, verduurzaming en/of het behoud van woningen.

Hierbij zullen de volgende zaken nader worden onderzocht en uitgewerkt:

- welke alternatieve woonvormen bestaan en welke financieringsbelemmeringen spelen daarbij
- ruimte voor meer maatwerk bij de acceptatie van hypotheek
- het versneld verduurzamen van woningen met slechte energielabels
- de aanpak van funderingsherstel.

Daarnaast blijven wij actief samenwerken met de markt om oplossingen voor betaalproblemen en woningbehoud te ontwikkelen en onder de aandacht te brengen. NHG en VRO gaan samen verder in het ontwikkelen van manieren om verduurzaming een vaste plek te geven in het adviesgesprek. Verder willen wij verkennen of de bestaande hypotheek van 30 jaar de meest ideale oplossing is voor woningfinanciering, of dat er meer flexibiliteit gedurende de looptijd wenselijk is. Voor alle genoemde initiatieven geldt dat de daadwerkelijke realisatie afhankelijk is van de inzet van marktpartijen, de overheid, de interne beschikbaarheid van mensen en middelen, en het sentiment in de markt.

Naast de genoemde nieuwe initiatieven blijven we de reguliere taken van NHG uitvoeren. We investeren daarnaast doorlopend in het primaire systeem Mendix om onze dienstverlening op het huidige hoge niveau te houden en nieuwe initiatieven te kunnen implementeren. De totale investeringen in soft- en hardware zullen in de komende jaren ongeveer € 1 miljoen per jaar bedragen.

In verband met een stijging van de NHG-grens stijgen de inkomsten borgtochtprovisie de komende jaren, afhankelijk van het aantal verstrekte garanties. De achtervangvergoeding aan het Rijk zal evenredig stijgen omdat deze de helft van de ontvangen borgtochtprovisie bedraagt. Het aantal verwachte verliezen voor de komende jaren blijft beperkt en de exploitatiekosten volgen de inflatie en bedragen in 2026 rond de € 22 miljoen. Per saldo resteert een verwacht resultaat van € 54 miljoen in 2026.

Ook 2026 brengt een aantal onzekerheden met zich mee waarbij voor NHG onder andere het woningmarktbeleid van het nieuwe kabinet een factor van betekenis is. Daarnaast zien we minder oog voor het klimaat en is de economische en politieke situatie onzeker door handelsoorlogen en de situatie in het Midden-Oosten. Echter het garantievermogen is met € 1,8 miljard ruim voldoende om de verliezen ook in slechte tijden op te vangen. Uit het actuarieel onderzoek blijkt dat het garantievermogen in 2030 naar verwachting is opgelopen tot € 2,0 miljard en een kans van 0% dat NHG een beroep moet doen op de achtervang van de overheid in de komende 10 jaar.

1.9 MET RUIM 100 MEDEWERKERS EN ONZE KETENPARTNERS MAKEN WE HET VERSCHIL

Worldclass Workplace 2024-2025

Een van de acht hoofddoelen van de organisatie betreft de medewerkers-tevredenheid, de mate waarin NHG als aantrekkelijk werkgever wordt gezien. Om dit te onderzoeken zetten we jaarlijks twee medewerkersonderzoeken uit. Een grootschalig onderzoek genaamd MedewerkersBelevingsOnderzoek (MBO) en de compacte versie daarvan, de Flits enquête.

De uitkomsten hebben ertoe geleid dat NHG ook in 2025 de onderscheiding World-class Workplace in de wacht heeft gesleept. Dit label is een onderscheiding voor uitstekend werkgeverschap en onderstreept de inzet van NHG om de bevreemding onder huidige en toekomstige medewerkers te bevorderen. Dit label houdt in dat de eNPS- en werkgeversscores hoger zijn dan de benchmark, gebaseerd op de feedbackscores van de eigen mensen. Zo kende het MBO 2025 een medewerkerstevredenheidsscore van 8,8. [\(Kijk hier voor alle relevante resultaten van het MBO\).](#)



Waardering Ketenpartners voor NHG 8,1

Sinds 2019 wordt jaarlijks onderzoek gedaan naar de tevredenheid van ketenpartners en hoe zij de samenwerking met NHG ervaren. Voor het vierde jaar op rij gaven ketenpartners die mee hebben gedaan aan het onderzoek in 2025 gemiddeld een 8,1 voor NHG als organisatie. Over het algemeen zijn ketenpartners dus heel tevreden. Iets meer dan een derde geeft zelfs een 9 of een 10.

Wat bepaalt de tevredenheid?

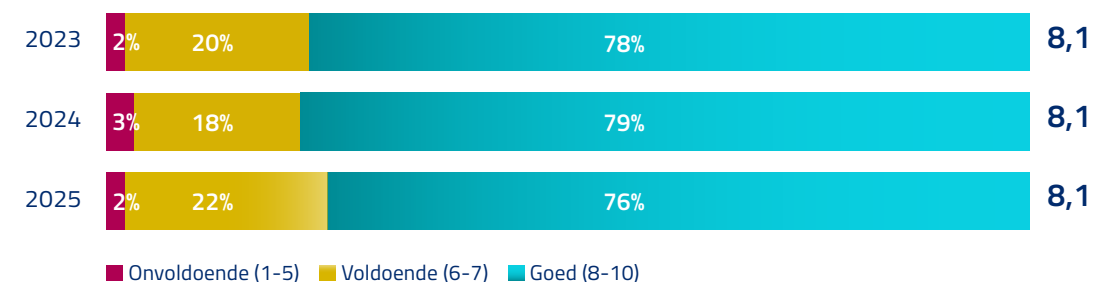
Ketenpartners geven aan dat hun tevredenheid vooral wordt bepaald door:

- de acceptatiecriteria van NHG
- het contact met NHG
- het NHG-portaal
- en daarnaast het product NHG en het beheerproces.

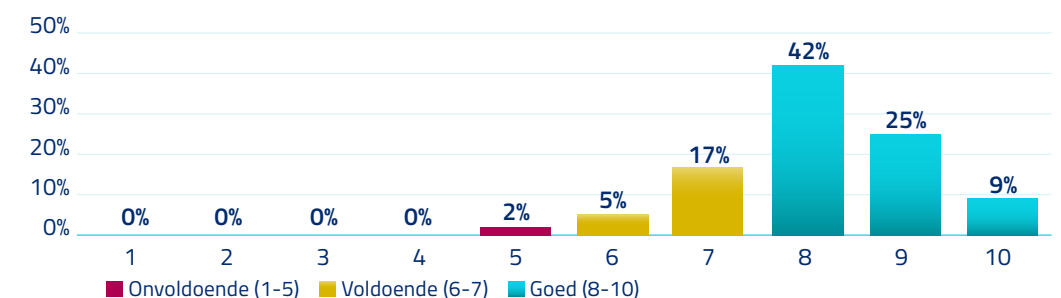
In hun toelichtingen noemen ketenpartners vooral:

- de deskundigheid en behulpzaamheid van medewerkers
- de snelle en duidelijke communicatie
- de functionele en overzichtelijke website
- en de meerwaarde die NHG biedt, bijvoorbeeld als vangnet en bij woningbehoud.

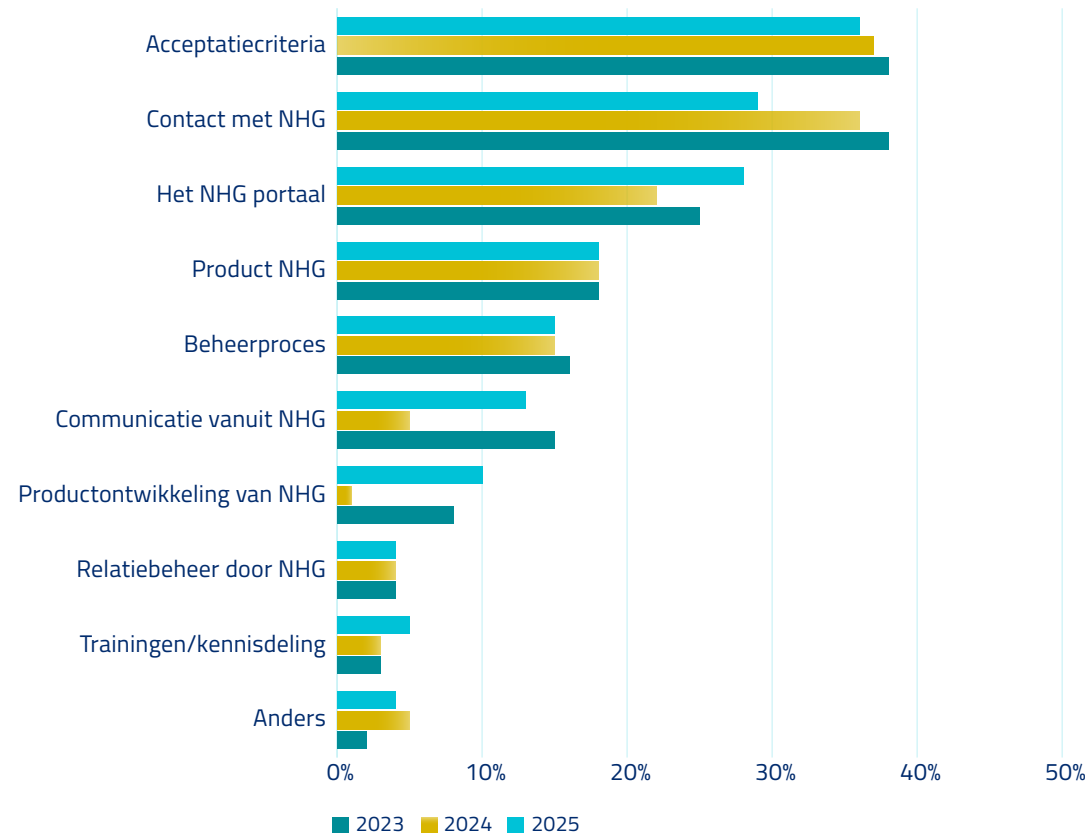
TEVREDENHEID KETENPARTNERS OVER DE ORGANISATIE NHG



TEVREDENHEIDCIJFERS KETENPARTNERS 2025



WAAR HEEFT DE BEOORDELING MEE TE MAKEN?



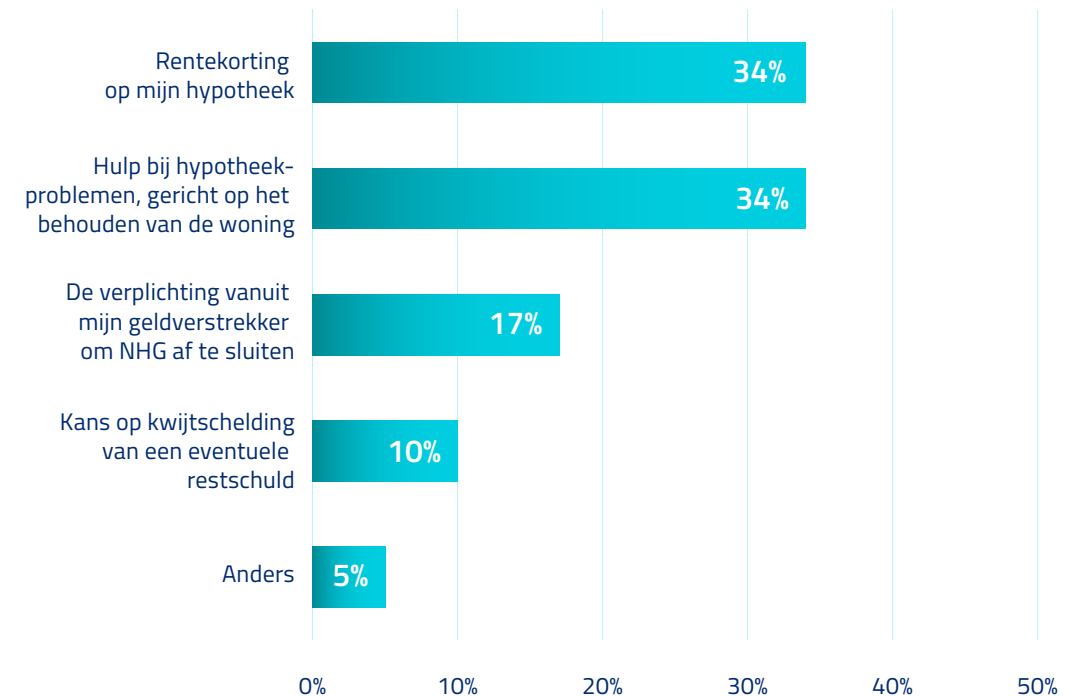
TEVREDENHEID NHG TOTAAL NHG



Rentekorting en hulp bij hypotheekproblemen blijven de voornaamste redenen om NHG af te sluiten. Voor 34% (2024: 38%) van de consumenten blijkt de rentekorting de belangrijkste reden te zijn om voor een hypotheek met NHG te kiezen. De hulp bij hypotheekproblemen wordt ook door 34% (2024: 35%) genoemd. Het kwijtschelden van een restschuld als reden om een hypotheekgarantie af te sluiten, is gelijk gebleven: 10%.

In de communicatie naar de consument blijven wij onverminderd alle voordelen van NHG benadrukken, zoals het vangnet van NHG en hulp bij beheer.

WAAR HEEFT DE BEOORDELING MEE TE MAKEN?



1.9.1 Resultaten doorlopend klantonderzoek over 2025

Klanten beoordelen NHG met een 8,2

Om te meten hoe tevreden klanten zijn over ons product en onze dienstverlening, voeren we doorlopend tevredenheidsonderzoek uit onder consumenten die een nieuwe hypotheek met NHG hebben afgesloten of die contact met ons hebben in een beheer- of regressituatie.

Over heel 2025 is de mate van tevredenheid van deze klanten vastgesteld op 8,2 (2024: 8,2). Dit sluit aan bij onze ambitie (8).



1.10 FINANCIËLE RESULTATEN

1.10.1 Ontwikkeling aantal garanties

Stijging aantal nieuw verstrekte garanties

Het aantal nieuw verstrekte garanties was nog nooit zo hoog als in 2025 en is ten opzichte van 2024 met 15% gestegen naar 145.021 (2024: 126.226). Het aantal nieuw verstrekte garanties was hoger dan geschat in de Liquiditeitsprognose 2025-2030. Deze prognose ging uit van 137.000 hypotheekgaranties in 2025.

Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een groter aantal particuliere woningaankopen mede door de verkoop van huurwoningen door investeerders (uitpondingen) en voor een klein deel door een iets groter marktaandeel van NHG binnen de NHG-grens. Het aantal nieuwe garanties voor een aanvullende lening voor kwaliteitsverbetering was in de realisatie juist iets lager dan in de liquiditeitsprognose. Dat laatste kwam door de relatief hoge rentetarieven en (energie)beleid van de Rijksoverheid, waaronder de aangekondigde afbouw van de salderingsregeling.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG



Stijging aantal verstrekte garanties voor woningaankoop

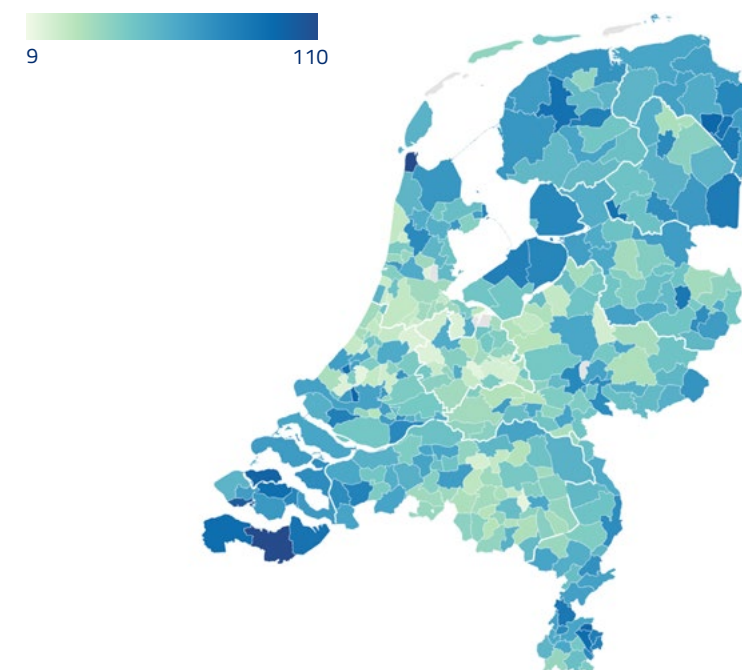
Het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning steeg in 2025 met 16% naar 116.727 (2024: 100.579). Hier zijn verschillende oorzaken voor aan te geven. Allereerst was het aantal door particulieren met een hypotheek gefinancierde aankopen van bestaande woningen binnen de NHG-grens 11,6% hoger dan in 2024. Ten tweede was het marktaandeel van NHG binnen die groep aankopen 85,8% (2024: 84,5%). Ten derde is het aantal garanties voor de aankoop van een nieuwbouwwoning toegenomen naar 11.566 (2024: 9.876).

De versterkte uitpondingsgolf had een positief effect op het aantal verstrekte garanties voor de aankoop van een bestaande woning. Hierbij is het aantal woningen dat (particulier en bedrijfsmatig) van huur naar koop gaat en het aantal woningen dat van koop naar huur gaat van belang. Het verschil tussen beide aantallen, de netto toename in de koopsector, nam in 2025 met 28,9% toe tot 27.484 ten opzichte van 2024 (21.327). Deze woningen, vaak appartementen, zijn grotendeels aangekocht door starters met een hypotheek met NHG. Niet alleen bestaande woningen, maar ook nieuwbouwwoningen werden in 2025 minder gekocht door beleggers.

Daarnaast werden 28.294 overige garanties geregistreerd (2024: 25.647), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering. Voor deze overige garanties geldt dat de borgtochtprovisie alleen over het aanvullende leningbedrag wordt betaald.

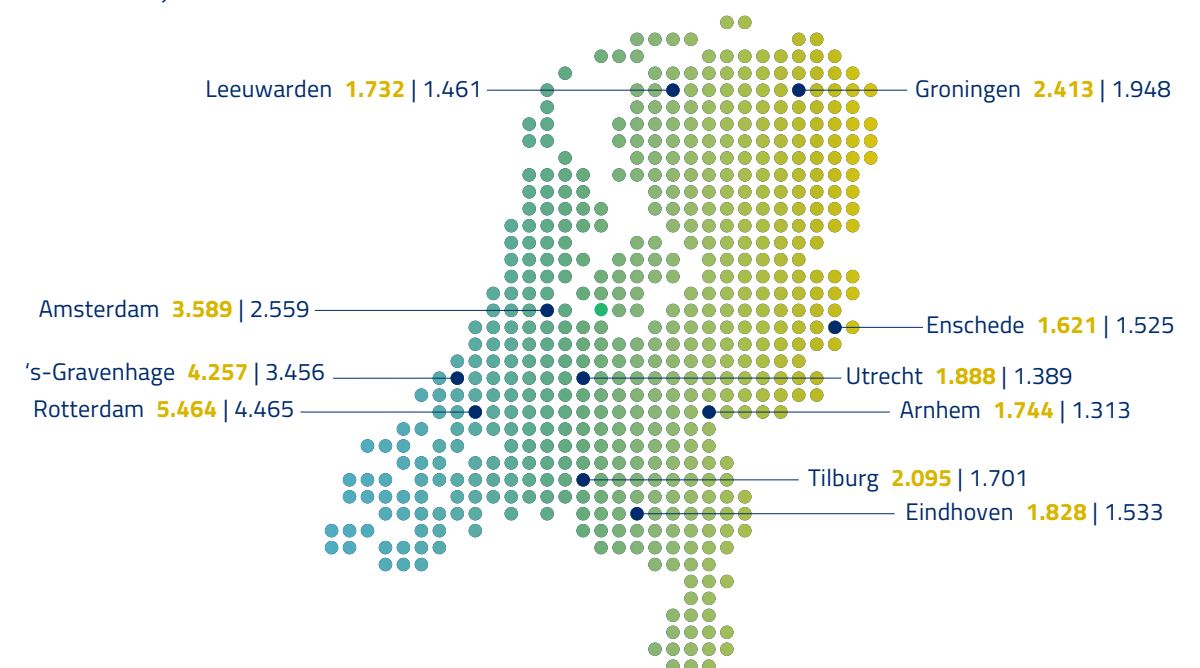
Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2025 bedraagt € 37,5 miljard (2024: € 30,8 miljard).

AANTAL HYPOTHEKEN BINNEN DE NHG-GRENS PER 10K INWONERS



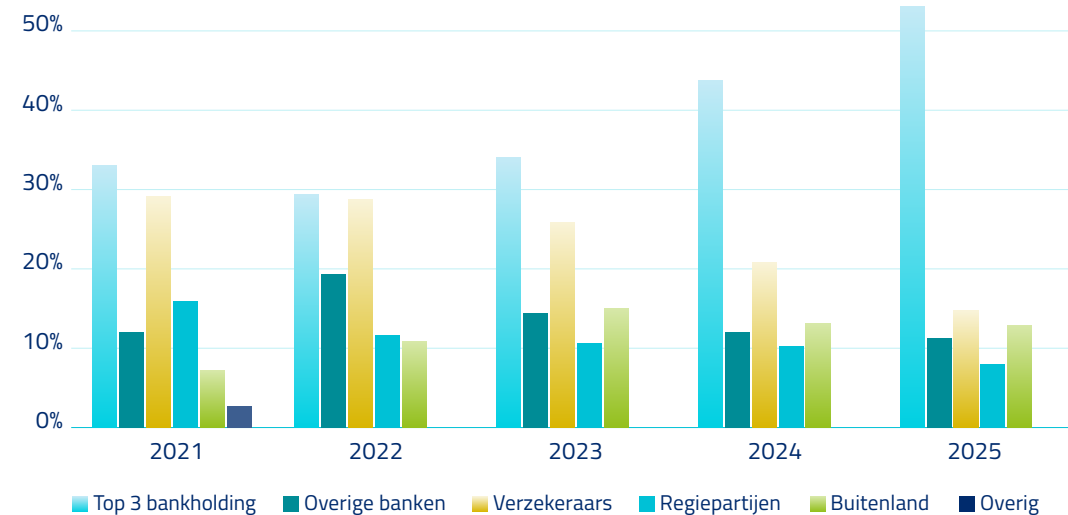
TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

Cijfers 2025 | 2024



Mede door de uitpodingen is het aantal nieuwe garanties binnen de grote gemeenten verder gestegen ten opzichte van 2024. Hieruit blijkt dat hier ondanks de hoge woningprijzen nog altijd een substantieel aantal verkochte woningen binnen de NHG-grens valt. In Leeuwarden viel maar liefst 83% van alle door particulieren met een hypotheek aangekochte bestaande woningen binnen de NHG-grens. In Eindhoven was dit 52%, in Utrecht 38%. In Amsterdam was het aandeel (31%) betrekkelijk laag, maar niet wat het aantal betreft. NHG blijft dus relevant binnen de grote gemeenten.

VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



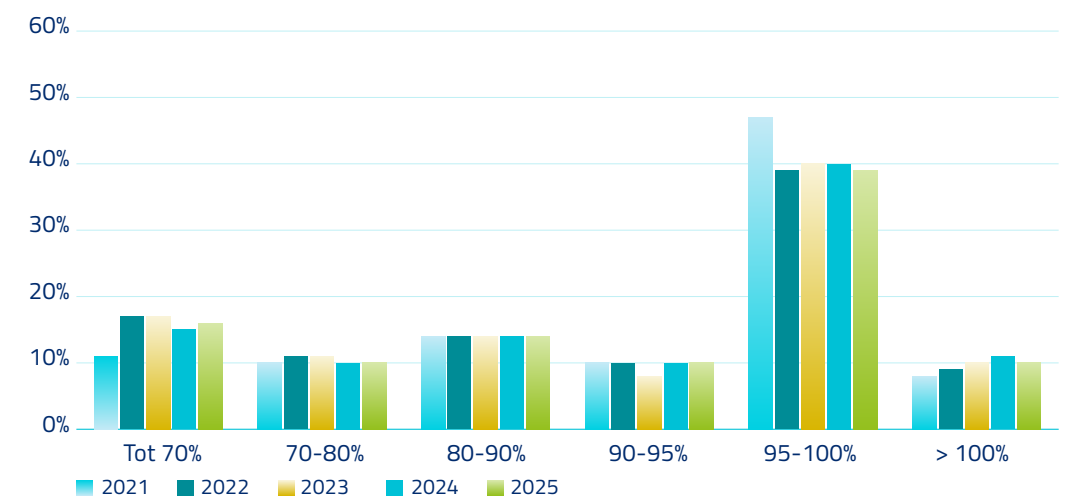
Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

Het aandeel van de grootbanken is toegenomen en inmiddels meer dan de helft van het totaal. Met name starters kiezen relatief vaak voor de financiering van hun woningaankoop door grootbanken. Het aandeel verzekeraars, zoals Centraal Beheer, blijft daarentegen dalen en is sinds 2021 vrijwel gehalveerd. Dit laatste geldt ook voor de regiepartijen, die (buitenlandse) institutionele beleggers, zoals verzekeraars en pensioenfondsen, de mogelijkheid bieden om te investeren in Nederlandse hypotheek.

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

In 2025 was de gemiddelde Loan-to-Value (LTV) voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 87% (2024: 87%). Het merendeel van hypotheek met NHG zit in de LTV klasse 95-100%, waar de behoefte aan extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol speelt.

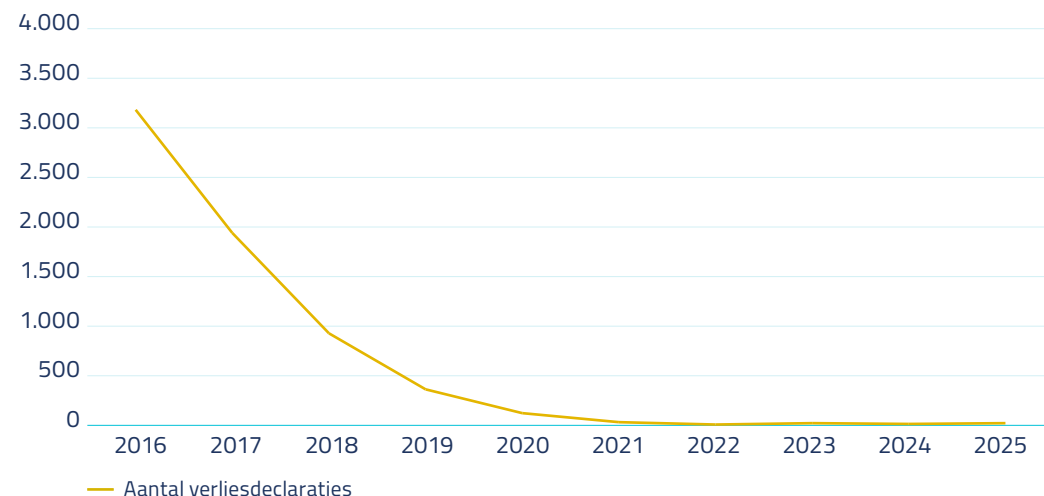
LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING



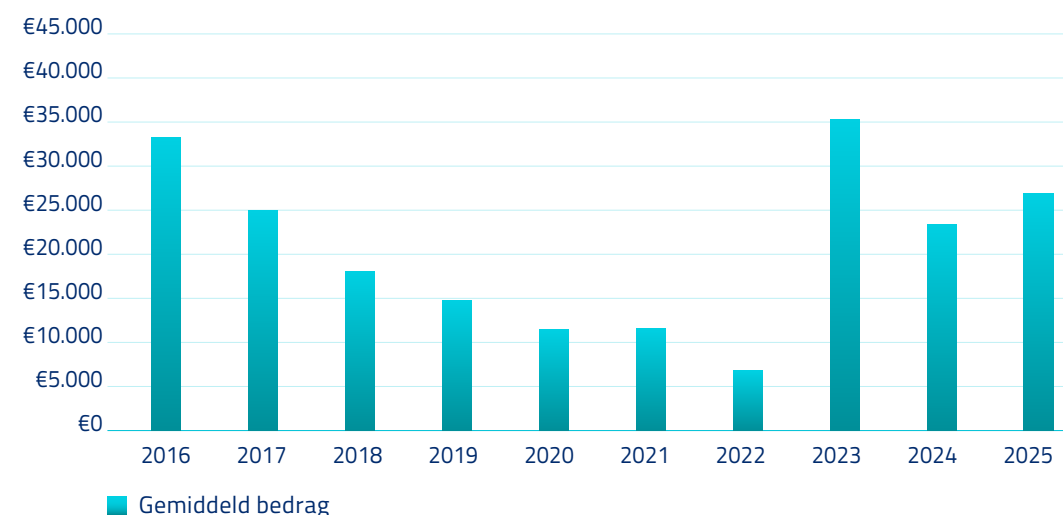
1.10.2 Beroep op het fonds

Aantal verliesdeclaraties nog steeds erg laag

Ook in 2025 was het aantal verliesdeclaraties erg laag. Vanwege de alsmaar stijgende huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in vrijwel alle gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. We ontvingen in het verslagjaar in totaal 26 (2024: 26) verliesdeclaraties. Hiervan zijn er 22 (2024: 14) geheel of gedeeltelijk gehonoreerd.

GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR

In de staat van baten en lasten 2025 is een bedrag van € 0,7 miljoen verantwoord voor uitgekeerde verliesdeclaraties (2024: € 0,3 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2025-2030 (€ 1,6 miljoen). Dit hangt vooral samen met de sterk gestegen huizenprijzen waardoor vrijwel geen restschulden ontstaan. In 2025 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 26.867 (in 2024: € 23.330). Dit wordt getoond in de volgende figuur. Het hogere bedrag in de laatste jaren ontstaat door de ontvangst van enkele verliesdeclaraties met een hoog uitgekeerd bedrag. Dit heeft door de lage aantallen een grote impact op het gemiddelde.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR**Ontvangen klachten**

In 2025 heeft NHG 9 klachten ontvangen (2024: 10). Dit betrof met name klachten over beantwoording van vragen en de hoeveelheid aan te leveren informatie. Alle klachten waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Beroep op hardheidsclausule

Met de hardheidsclausule kan NHG afwijken van de Voorwaarden en normen bij aanschaf van een woning. In 2025 hebben wij deze clausule toegepast bij 7 aanvragers (2024: 5), waardoor zij ondanks het niet voldoen aan de Voorwaarden en normen toch een verantwoorde financiering kregen.

Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht

Om het fonds gezond te houden zodat we ook woningeigenaren in de toekomst kunnen helpen, beperken we verliezen. Dit beleid richt zich op veilingopbrengsten en het regresrecht van NHG. Hiermee beschermen we ook de belangen van de consument in kwetsbare situaties.

Op veilingen bewaken wij de opbrengst van woningen. Als de opbrengst te laag dreigt te worden, bieden wij mee tot het door ons gewenste bedrag en/of kunnen we besluiten de woning zelf te kopen. Directe betrokkenheid bij de veilingen leidt vaak tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor NHG. In 2025 hebben wij 1 woning op de veiling gekocht (2024: 3). In 2025 zijn 3 eerder aangekochte woningen doorverkocht (2024: 1). Aan het einde van het boekjaar hebben we nog 3 NHG-woningen in bezit (2024: 5).

In 2025 ontving NHG € 1,4 miljoen dankzij het regresrecht op grond van uitbetaalde verliesdeclaraties, tegenover € 2,5 miljoen in 2024. Deze inkomsten zijn beperkt, omdat slechts een beperkt deel van de restschuld kan worden teruggevorderd. NHG is niet gericht op winst en houdt rekening met de persoonlijke omstandigheden van de consument bij het bepalen van wat we redelijkerwijs kunnen terugvorderen. Aangezien het aantal uitgekeerde verliesdeclaraties sinds 2014 gestaag omlaag gaat, daalt het aantal regresdossiers en daarmee het saldo te vorderen regres.

In 2025 zijn alle voorbereidingen getroffen om de regresactiviteiten weer in eigen huis te gaan uitvoeren, vooral ingegeven door het lage aantal en de afhankelijkheid van de leverancier.

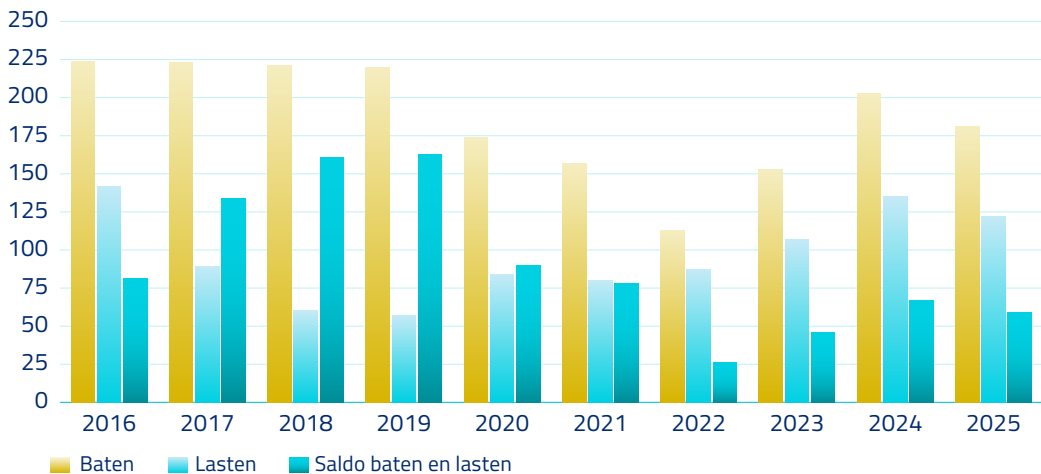
1.10.3 Ontwikkelingen van het fonds

Toename garantievermogen

In 2025 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.806 miljoen door toevoeging van het netto resultaat. Dit stelt NHG in staat om woning-eigenaren ook bij toekomstige problemen te ondersteunen en om verliezen op te vangen zonder direct een beroep te hoeven doen op de overheid.

De ontvangen borgtochtprovisie piekte in 2015 op € 235 miljoen en daalde naar € 156 miljoen in 2025, met name door de geleidelijke verlaging van het borgtochtprovisiepercentage van 1% in 2018 tot 0,4% in 2025. Het bedrag aan verliesdeclaraties daalde van € 182 miljoen in 2014 naar € 0,7 miljoen in 2025. De achtervangvergoeding aan het Rijk steeg van € 27 miljoen in 2015 naar € 79 miljoen in 2025. Deze stijging wordt veroorzaakt door afspraken met het Rijk over het percentage afdracht. Dit is gestegen van 0,15% (van 1,0%) naar 0,3% (van 0,7%) en bedraagt 0,2% (van 0,4%) in 2025.

BATEN EN LASTEN NHG 2016-2025 (IN € MILJOEN)



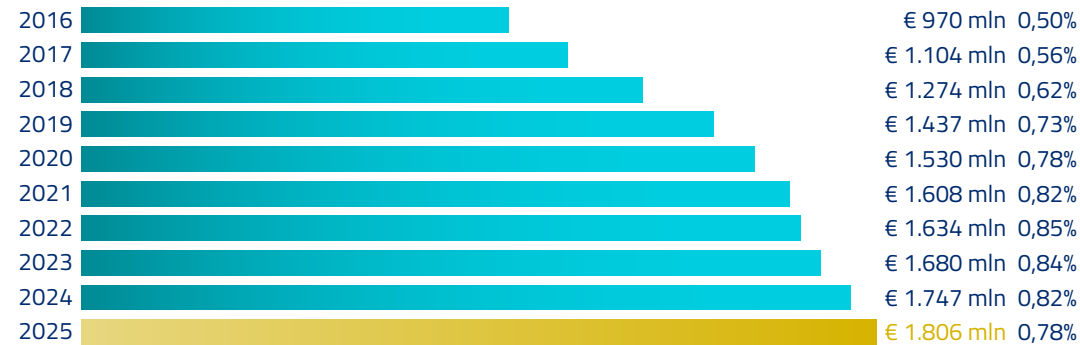
Tot en met 2025 is door het Rijk € 567 miljoen aan achtervangvergoeding bij NHG in rekening gebracht. Daarnaast heeft NHG in 2011 € 50 miljoen afgedragen omdat het Rijk vanaf toen de achtervangfunctie van de gemeenten heeft overgenomen. In totaal is dus € 617 miljoen door NHG afgedragen aan het Rijk.

Achtervangvergoeding	(x € 1.000)
2011	50.000
2015	26.932
2016	30.017
2017	30.608
2018	29.768
2019	33.860
2020	63.547
2021	61.653
2022	49.904
2023	70.071
2024	91.499
2025	78.911
Totaal	616.770

Kapitaalratio blijft vrijwel gelijk

De kapitaalratio daalde licht in 2025 naar 0,78% (2024: 0,82%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen en het gegarandeerd bedrag van leningen met NHG. Het garantievermogen van NHG (2025: € 1,8 miljard) is de laatste jaren gestegen door de combinatie van stijgende huizenprijzen en een sterk gedaald aantal ingediende verliezen na 2014.

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

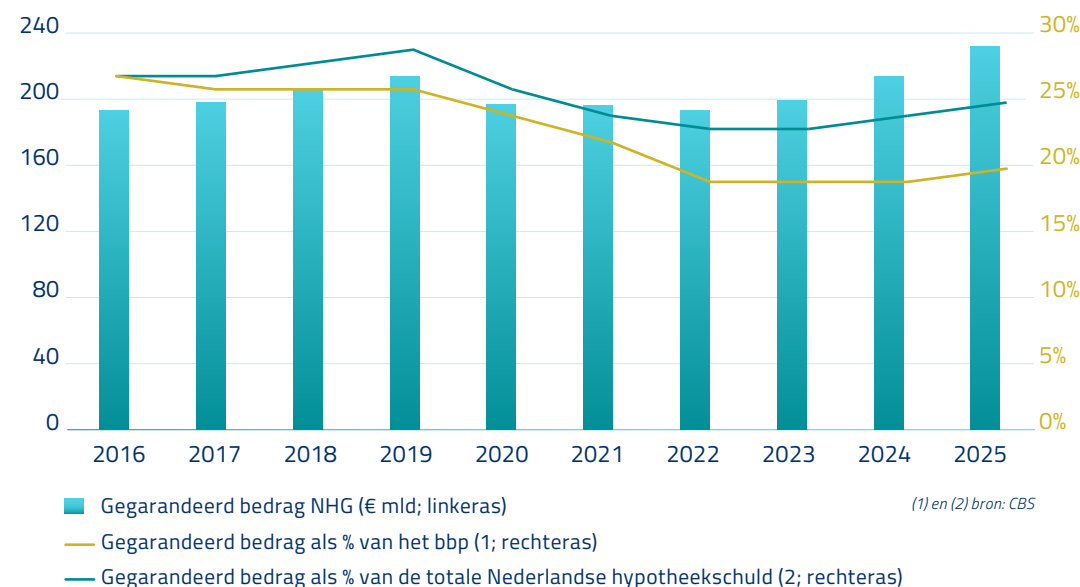


Gegarandeerd bedrag

Het gegarandeerd bedrag betreft het bedrag aan hypotheek waarvoor NHG direct borg staat en bedraagt per eind 2025 € 231 miljard.

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

GEGARANDEERD BEDRAG NHG



Het gegarandeerde bedrag weerspiegelt niet het risico dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dit risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Ten eerste staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen, die eind 2025 circa € 489 miljard bedraagt. Daarnaast geldt de borgstelling alleen voor de eventuele restschuld met bijkomende kosten na een gedwongen verkoop van de woning.

Het risicodragend gegarandeerd bedrag vertegenwoordigt het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht zouden moeten worden, zonder dat dit een (negatieve) invloed heeft op de verkoop-opbrengst.

Hierbij wordt aangenomen dat geen ingediende verliesdeclaraties (gedeeltelijk) worden afgewezen. Eind 2025 bedroeg het risicodragend gegarandeerd bedrag € 6,9 miljard (2024: € 6,1 miljard). Het garantievermogen van € 1,8 miljard bedraagt 26% (2024: 29%) van het risicodragend gegarandeerd bedrag.

1.11 RISICO'S VOOR NHG

Risicomanagement

NHG richt zich op risicomanagement door systematisch risico's te inventariseren en deze bewust te beheersen in relatie tot de doelen en beoogde resultaten. Effectief risicomanagement is belangrijk voor ons en helpt bij het aanbieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Het draagt ook bij aan de betrouwbaarheid van NHG in de hypotheekketen.

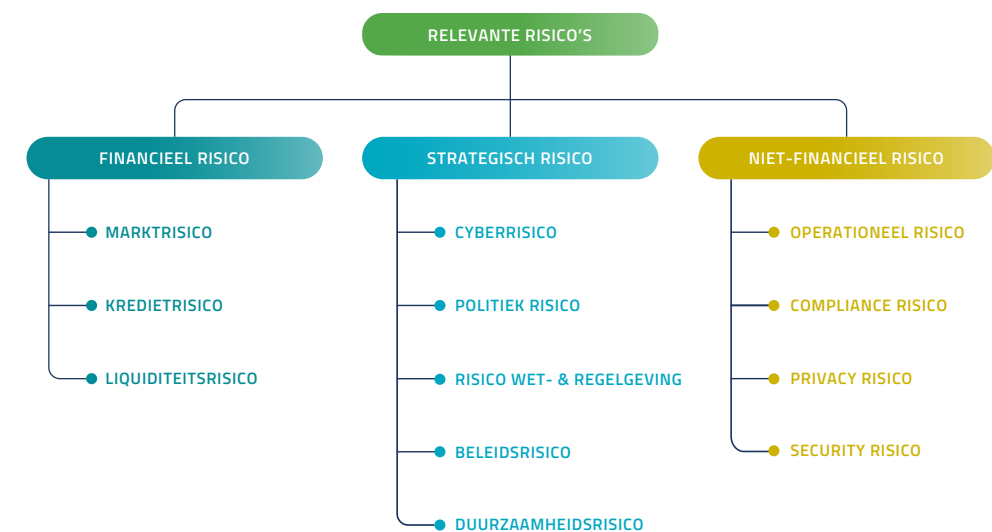
Risicomanagementcyclus

We hebben een risicomanagementcyclus ingericht volgens het COSO-model, de wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. Dit biedt de mogelijkheid om gestructureerd risico's te beheersen, zekerheid en kennis op te bouwen over risico's, mogelijke incidenten te voorkomen én te voldoen aan de wet- en regelgeving.

In het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, het management en de risk functionarissen deelnemen, bespreken we de geïdentificeerde risico's en de beheersingsmaatregelen voor deze risico's. Zo borgen we dat risicomanagement regelmatig op de bestuurs- en managementagenda staat. De risk functionarissen monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersingsmaatregelen.

Risicotaxonomie

NHG gebruikt een risicotaxonomie om risico's te beheersen, ingedeeld in drie hoofdcategorieën: Financieel, Strategisch en Niet-financieel risico.



Risicomanagement governance

Bij het risicomanagement hanteert NHG het 'three lines' model als leidraad. Elke risicocategorie kent een eerstelijnsverantwoordelijke. De operational risk manager, compliance & privacy officer, information security managers en financial risk managers (hierna: de risk functionarissen) hebben samen een tweedelijns verantwoordelijkheid. De risk functionarissen adviseren het management en de expertteams over de beheersing van de risico's. Binnen het 'three lines' model wordt de derde lijn ingevuld door internal audit. Gezien de beperkte omvang van de organisatie heeft NHG ervoor gekozen geen internal audit functie in te richten. De externe accountant vervult de rol van 3e lijn door middel van de jaarrekeningcontrole en ISAE 3402 audit en geeft jaarlijks een oordeel over de risicobeheersing van NHG. Dit oordeel wordt aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-) auditors.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het risicomanagement. Hiervoor is een aparte Auditcommissie ingesteld. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de interne beheersing, waaronder interne controle en externe accountantscontrole.

Risicobereidheid

De risicobereidheid toont welke risico's NHG bereid is te nemen om haar doelen te bereiken. De uitgangspunten hiervoor zijn:

- NHG zorgt ervoor dat de solvabiliteit en liquiditeit voldoende zijn om toekomstige verliezen, zelfs in slechte economische omstandigheden, zonder hulp van het Rijk, op te vangen.
- NHG heeft een lage risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's. We beheersen deze risico's met beleid. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Ook mitigeren we de operationele risico's uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- NHG zet zich in voor naleving van de relevante wet- en regelgeving en onderneemt actie wanneer blijkt dat dit (nog) niet het geval is. We minimaliseren frauderisico's en handelen conform de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten. De compliance officer is verantwoordelijk voor het toezicht hierop.

1.11.1 Financiële risico's

Het financiële risicomanagement richt zich op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij extreme macro-economische tegenwind. NHG is zeer goed gekapitaliseerd met een zeer hoge financiële solvabiliteit. Dit komt grotendeels doordat het verwachte toekomstige bedrag aan verliesdeclaraties zeer beperkt is, zelfs in zeer ongunstige macro-economische situaties. Dit is te verklaren omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand. Uit onderstaande tabel blijkt dat veel mensen die in het verleden een woning

kochten nu te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de woningmarktwaarde (op basis van de nationale prijsindex voor de bestaande woningvoorraad). De risico's van de garanties vanaf 2022 zijn op basis van deze indicator relatief groot. Echter, omdat het door de uitpondingen relatief vaak om starters gaat is het risico beperkt. De praktijk leert immers dat de meeste starters in het begin van hun arbeidsloopbaan snel stijgen in (gezins) inkomen.

PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPIJAAR NA EEN AANTAL JAREN

[illegible]

Het aantal geldnemers met problematische schulden, dat wil zeggen een betalingsachterstand van minstens drie maanden, was zeer gering ultimo 2025: 1.547. Dat waren er minder dan één op de 1.000 actieve garanties. Hierdoor bleef het uitgekeerde verliesbedrag in 2025 zeer beperkt.

Het risicomanagement blijft proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en bewust omgaan met bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortkomen uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. We onderkennen het kredietrisico, het rente- en kasstroomrisico, het liquiditeitsrisico en het concentratierisico als de 4 belangrijkste financiële risico's voor NHG. Deze risico's worden beheerst doordat we alleen gespreid beleggen in obligaties met een hoge kredietrating. Daarnaast heeft NHG achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten waardoor ze altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor een nadere toelichting op de financiële risico's verwijzen we naar [paragraaf 4.6](#) van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en beheersmaatregelen staan in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.

De in 2025 verwachte impact op het garantievermogen

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het 'Beleid inzake solvabiliteit en liquiditeit'. De belangrijkste indicator hierbij is de solvabiliteit, ofwel de verhouding tussen het aanwezige en het vereiste eigen vermogen. De solvabiliteit is al jaren ruim meer dan de 160% bij een zekerheidsniveau van 99%, eind 2025 was de solvabiliteit 2.396%. In juni 2025 schatte de actuaris van NHG op basis van risicomodellen de kans, dat er tot en met 2030 op enig moment een beroep gedaan hoeft te worden op de achtervang door het Rijk, op nihil. We verwijzen hiervoor naar de Liquiditeitsprognose 2025-2030 en [paragraaf 4.6.3](#) van de jaarrekening.¹

Kortom, door de huidige hoogte van het fondsvermogen zijn wij in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder een beroep op de achtervang van het Rijk te hoeven doen.

Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. De Raad van Bestuur beslist over de hoogte van de borgtochtprovisie, maar heeft goedkeuring nodig van de RvC en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). NHG vraagt ieder jaar advies aan een actuarieel bureau, aangewezen door de RvC. Sinds 2025 heeft NHG een nieuwe actuaris: Milliman.

De actuaris adviseert NHG aan de hand van een scenario-analysemodel. Voor de modellering maakt de actuaris gebruik van historische gegevens van NHG over de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaris gebruik van macrocijfers, zoals de ontwikkeling van woningwaardes, loon- en prijsinflatie, rentetarieven en werkloosheid. Deze cijfers zijn afkomstig van externe bronnen zoals publicaties van het Centraal Planbureau en omvatten ook de laatste relevante beleidsontwikkelingen. Voor meer informatie over de gebruikte macrocijfers verwijzen we naar [paragraaf 4.6.3](#) van de jaarrekening voor de macrocijfers die zijn gebruikt bij het actuarieel onderzoek van juni 2025.

Aan de hand van het scenario-analysemodel berekent de actuaris de verwachte jaarlijkse verliezen op basis van zowel bestaande garanties als de te verwachten garanties voor de komende 10 jaar. Daarnaast worden zowel de risicodekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99% zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan NHG conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de

¹ Zie [Jaarverslagen & Liquiditeitsprognoses](#)

10.000 scenario's gebaseerd op het basisscenario, gebruikt de actuaris ook stress scenario's om te bepalen of, en zo ja in welke gevallen, NHG gebruik moet maken van de achtervang.

De nieuwe actuaris heeft in samenwerking en nauw overleg met de oude actuaris en NHG in 2025 enkele kleine modelverbeteringen doorgevoerd. Deze verbeteringen hebben geleid tot marginale kwantitatieve effecten op de uitkomsten van het actuariael onderzoek 2025.

De borgtochtprovisie

In het jaar 2025 was de borgtochtprovisie 0,4%, waarvan 0,2% aan het Rijk wordt afgedragen en 0,2% voor NHG resteert. Het borgtochtprovisiepercentage wordt berekend over het door NHG gegarandeerde bedrag en geïncasseerd bij de geldverstrekker.

Beleggingen

Het beleggingsstatuut is overeenkomstig de statuten van NHG goedgekeurd door de minister. De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan twee gespecialiseerde vermogensbeheerders en sluit aan op het beleggingsstatuut. Daarnaast is BNP Paribas aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille.

Aan het eind van 2025 had de beleggingsportefeuille een waarde van € 1,8 miljard (2024: € 1,7 miljard). In 2025 behaalde NHG een beleggingsresultaat van € 23,3 miljoen (2024: € 16,7 miljoen).

De minimale rating van duurzame obligaties waarin wordt belegd is Baa3 (Moody's) of BBB- (Standard & Poor's en/of Fitch). Voor deze obligaties geldt een resterende maximale looptijd bij aankoop van 4 jaar. Voor de overige obligaties is de minimale rating A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch) en bedraagt de maximale resterende looptijd 15 jaar. Eind 2025 had binnen de beleggingsportefeuille 45% van de obligaties een rating van AAA en 33% een rating van AA. Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de drie ratings of de laagste van twee ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat NHG in lijn met de maatschappelijke positie van NHG rekening houdt met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. De vermogensbeheerders houden rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. Aangezien NHG een passief beleggingsbeleid heeft in de vorm van buy & maintain, worden obligaties tot de afloopdatum aangehouden. Hierdoor zal de verduurzaming van de beleggingsportefeuille geleidelijk gaan. We hebben in de beleggingsrichtlijn opgenomen dat de vermogensbeheerders van de her te beleggen gelden minimaal 40% moeten investeren in duurzame obligaties.

De onderstaande tabel toont de jaarlijkse ontwikkeling van het percentage duurzame obligaties.

Jaar	Percentage duurzame obligaties
2022	10,9%
2023	16,0%
2024	24,4%
2025	29,7%

Na een uitgebreid selectietraject in 2024 is het deel van het vermogensbeheer dat a.s.r. uitvoerde per 1 januari 2025 overgedragen aan Candriam, waarbij de beleggingsportefeuille "in kind" is overgezet. NHG heeft nu het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en Candriam. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken beleggingsrichtlijnen moeten opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een beleggingscommissie ingericht die de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian evalueert.

Het beleggingsbeleid van NHG bepaalt dat naast de periodieke evaluaties van de vermogensbeheerders eens per vijf jaar offertes worden opgevraagd. Voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2025 zie paragrafen 4.6 en 4.7 van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

NHG streeft naar verliesbeperking bij gedwongen woningverkoop door waar mogelijk veilingverkoop te vermijden en een hoge opbrengst bij onderhandse verkoop te realiseren. Dit beleid maakt deel uit van risicobeheer om risico's voor NHG en de overheid beheersbaar te houden. Fraudepreventie is cruciaal, en we werken hiervoor samen met geldverstrekkers, gemeenten en brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. Ook het voorkomen en aanpakken van strategisch gedrag heeft prioriteit.

Niet financiële risico's

NHG heeft een Risk Control Framework (RCF) waarin de niet-financiële risico's, controledoelstellingen en beheersmaatregelen binnen de primaire processen zijn vastgelegd. We voeren systematisch en periodiek controles uit op de opzet, het bestaan en werking van deze maatregelen. Jaarlijks publiceren we een ISAE 3402 Assurance-rapport waarbij een externe accountant onafhankelijk de operationele werking test van de interne controles. Dit Assurance-rapport is beschikbaar voor alle stakeholders en biedt inzicht in procesinrichtingen en de beoogde beheersdoelstellingen.

Integriteit en Compliance

Gedragcode

De NHG gedragscode geeft NHG medewerkers duidelijke richtlijnen over gewenst en ongewenst gedrag. De gedragscode bevat principes, zoals het belang van ethisch, integer en compliant handelen, die alle medewerkers moeten volgen bij hun werkzaamheden. De principes weerspiegelen de cultuur van openheid, respect en kwaliteit die NHG wil behouden. Aan alle medewerkers en alle leden van de RvC wordt jaarlijks gevraagd te verklaren dat zij zich aan de gedragscode hebben gehouden.

In 2025 hebben 95% van de medewerkers (2024: 92%) en alle commissarissen aangegeven te hebben gehandeld volgens de gedragscode (peildatum 06/02/2026).

Intern meldpunt en de vertrouwenspersoon

NHG hecht groot belang aan een sociaal veilige en open werkomgeving. Bij ongewenst gedrag kunnen medewerkers melding maken bij de vertrouwenspersoon of de compliance & privacy officer. De interne vertrouwens(contact)persoon maakt structureel onderdeel uit van het onboarding-programma. Nieuwe collega's worden geïnformeerd over de rol en bereikbaarheid van de vertrouwens(contact)persoon en de externe vertrouwenspersoon.

In 2025 zijn er geen meldingen geweest van ongewenst gedrag, zoals pesten, discriminatie, (seksuele) intimidatie of andere integriteitskwesaties. Ook uit het Medewerker Belevingsonderzoek 2025 blijkt dat medewerkers zich overwegend veilig voelen binnen NHG en er geen signalen van ongewenst gedrag zijn. Er is via een inspiratiesessie aanvullende aandacht besteed aan sociale veiligheid.

Signalen en meldingen worden conform gebruikelijke werkwijze besproken met de bestuurder. Dit was voor afgelopen jaar niet nodig. Ook is er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vertrouwelijke meldingen te doen in het kader van de Klokkenluidersregeling.

Naleving wet- en regelgeving

NHG zorgt altijd voor naleving van wet- en regelgeving met hulp van een compliance officer. Dit wordt onder andere bereikt door regelmatig een SIRA (Systematische Integriteits Risico Analyse) uit te voeren.

Security en weerbaarheid

NHG verwerkt veel en vaak gevoelige gegevens van ruim 4,5 miljoen consumenten. Daarom streven we naar een hoog niveau van security. We richten ons daarbij op een niveau dat vergelijkbaar is met instanties die onder toezicht staan van De Nederlandsche Bank (DNB). Tot april 2025 hanteerde NHG de DNB Good Practice Informatiebeveiliging 2023 als leidraad. Met de inwerkingtreding van DORA per 17 januari 2025 is dit kader vervangen door een nieuw wettelijk raamwerk voor operationele weerbaarheid. DORA staat voor Digital Operational Resilience Act (Verordening Digitale Weerbaarheid voor de Financiële Sector).

Om hierop aan te sluiten heeft NHG in april 2025 besloten over te stappen op het DORA In Control Framework van de Taskforce DORA van NOREA. Met deze overstap verbreden wij onze focus van informatiebeveiliging naar integrale operationele weerbaarheid. Wij streven naar een volwassenheidsniveau van minimaal drie (op een schaal van vijf) op alle onderdelen van het raamwerk. Daarnaast laten wij meerdere getroffen maatregelen onafhankelijk toetsen door onze externe auditor binnen de ISAE 3402-auditcyclus.

Meer informatie over de maatregelen die wij treffen is te vinden in ons 'Weerbaarheid en security statement' die te vinden is op onze website onder onze [Privacyverklaring](#).

Privacy

NHG verwerkt persoonsgegevens van consumenten en medewerkers. Om hun privacy te beschermen gebruiken we sinds begin 2024 de privacy management tool Privacy Nexus. Als raamwerk om privacy te borgen, gebruikt NHG het erkende 'Nymity Privacy Management Accountability Framework'. Samen vormen ze de basis voor een succesvol privacy risicomanagementproces.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2025 waren:

- Het uitvoeren van een nulmeting samen met de nieuwe functionaris gegevensbescherming om te bepalen hoe volwassen NHG is op privacy-gebied en wat de verbeterpunten zijn. Hieruit kwam een overwegend positief resultaat en belangrijke inzichten voor de compliance & privacy officer en het managementteam om een nog beter resultaat in de toekomst te behalen.
- Het opstarten van het project 'Data Warehouse Privacy by Design', na een diepgaande analyse het jaar ervoor. In dit project worden er belangrijke maatregelen geïmplementeerd om ervoor te zorgen dat de gegevens die voor onze rapportages worden gebruikt zo veel mogelijk en zo vroeg mogelijk onherleidbaar worden gemaakt.
- Het herzien van een aantal belangrijke stukken op privacyvlak, waaronder de Privacyverklaring, het Privacybeleid en het Privacy Risk Charter.

IN CONTROL STATEMENT

De Raad van Bestuur van NHG is verantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicomanagement- en controlemaatregelen binnen de stichting. De risicomanagement- en controlemaatregelen mitigeren de kans op foutieve beslissingen en het niet naleven van relevante wet- en regelgeving.

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2025 de risicomanagement- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT-auditor en de afdeling Risk, Legal & Compliance. De transparante uitvoering van en de communicatie over de processen is gerealiseerd door de implementatie van het ISAE 3402 raamwerk. Het stelsel van risicomanagement- en controlemaatregelen is besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Utrecht, 28 mei 2026

C.M.E. Muters, voorzitter Raad van Bestuur,

R.E. van der Linde, lid Raad van Bestuur.

2 DUURZAAMHEIDSVERSLAG

2.1 INTRODUCTIE: DUURZAAMHEID BIJ NHG

2.1.1 Onze benadering van duurzaamheid

NHG wil op duurzame wijze lange termijn waarde creëren. We vervullen een maatschappelijke rol in de woningmarkt, waarbij duurzaamheid al enkele jaren een belangrijk thema is binnen onze organisatie en strategie. Vanuit het belang van de consument zetten wij ons in voor een toegankelijke koopwoningmarkt, zoals beschreven in het bestuursverslag.

2.1.2 Onze verslaggeving over duurzaamheid

Het jaar 2025 bracht opnieuw grote veranderingen op het gebied van de duurzaamheidsverslaggeving met zich mee. De Europese Commissie presenteerde het Omnibusvoorstel waarvoor het Europees Parlement en de Europese Raad in december akkoord hebben gegeven. Doel van het Omnibusvoorstel is de regeldruk voor het Europese bedrijfsleven te verlagen door vereenvoudiging van de CSRD standaarden en door het aantal bedrijven dat conform de CSRD moet rapporteren drastisch te beperken. Een van de belangrijkste gevolgen van Omnibus is dat de rapportageverplichtingen alleen gaan gelden voor bedrijven met meer dan € 450 miljoen netto omzet per jaar en meer dan 1.000 werknemers. Daarnaast zijn de rapportageverplichtingen door de 'stop-de-klok regeling' met 2 jaar uitgesteld en gaan deze voor het overgrote deel van de bedrijven pas in met ingang van het boekjaar 2027.

De definitieve goedkeuring van de teksten heeft plaatsgevonden in het 1e kwartaal van 2026. Daarna moet deze tekst nog worden opgenomen in de Nederlandse wetgeving. Daarnaast ligt er een voorstel voor nieuwe versimpelde standaarden (ESRS). Deze worden naar verwachting medio 2026 definitief.

Voor NHG geldt geen verplichting om op basis van de huidige wetgeving te rapporteren over duurzaamheid. NHG hecht er vanuit de eigen strategie en als maatschappelijk betrokken organisatie aan transparant over duurzaamheid te rapporteren. NHG heeft er daarom voor gekozen om ook in het jaarverslag 2025 op vrijwillige basis verslag te doen van haar duurzaamheidsbeleid en -prestaties en ook de ESRS structuur en bijhorende rapportage-eisen passen wij hiermee vrijwillig toe.

De CSRD-structuur helpt bij het verder ontwikkelen van datagedreven werken door een continue link te leggen tussen materiële duurzaamheidsthema's voor NHG, impact, risico's of kansen en vervolgens ons beleid, acties, doelen en prestaties. In de loop van 2026 worden de nieuwe rapportagestandaarden vastgesteld. Op basis van deze versimpelde ESRS beoordeelt NHG door middel van een gap analyse op de rapportagevereisten op welke onderdelen de CSRD paragraaf in het jaarverslag 2026 kan worden vereenvoudigd.

2.2 ALGEMENE TOELICHTINGEN

2.2.1 Basis voor duurzaamheidsrapportage

- Het duurzaamheidsverslag gaat over NHG en volgt de (ESRS) rapportage eisen die op dit moment gelden en waar NHG vrijwillig aan wil voldoen. Met de voorgestelde wijzigingen vanuit de Omnibus beoordelen wij in 2026 opnieuw welke rapportagevereisten voor NHG relevant zijn.
- Als scope van de rapportage worden de activiteiten toegelicht, die NHG zelf onderneemt of risico's en kansen die als materieel of informatief voor NHG zelf zijn aangemerkt. In de up- en downstream waardeketen werkt NHG wel intensief samen met haar ketenpartners. Een voorbeeld hiervan is het verduurzamen van woningen of op risicogebied de mogelijke impact

van klimaatrisico's op woningen en woningbezitters. Primair liggen deze onderwerpen en risico's in de waardeketen bij de geldverstrekkers, waarbij eventuele restrisico's en verliesdeclaraties bij NHG komen. Maar omdat we onze rol als maatschappelijke organisatie en betrokken ketenpartner serieus nemen, worden deze onderwerpen ook steeds meer meegenomen in de duurzaamheidsrapportage en de organisatiestrategie.

- Governance is een onderdeel van de duurzaamheidsrapportage. De rol van bestuurlijke, management- en toezichthoudende organen is uiteengezet in het aparte hoofdstuk Bestuur en Governance.

2.2.2 Governance van duurzaamheid

In dit jaarverslag leggen wij in [paragraaf 1.11](#) uit welke organen binnen onze organisatie risico's managen, besturen of hierop toezien. Het thema duurzaamheid is integraal onderdeel van onze bestaande risico management framework, -cyclus en governance vanuit het Risk Committee.

Periodiek worden duurzaamheidsonderwerpen besproken met het bestuur en management, Auditcommissie en RvC, zowel vanuit een risicoperspectief als mogelijke strategische kansen voor NHG. Maar omdat duurzaamheid integraal verbonden is met onze strategische pijlers vinden wij het belangrijk om het op dezelfde manier te bespreken, te managen en monitoren op beleid, doelen, acties en resultaten. In 2025 zijn onder meer de activiteiten rondom de verduurzaming van woningen inclusief een nieuwe propositie voor de E, F en G labels, verduurzamen van de beleggingsportefeuille (met mogelijkheden binnen en buiten de bestaande richtlijnen), het verschaffen van toegang tot de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen, uitbreiding van de mogelijkheden en tools in beheer, het verankeren van de wijzigingen in de Nederlandse Corporate Governance Code in de NHG Governance code en inclusiviteit besproken.

Bij NHG wordt er geen variabele of prestatie-gebaseerde beloning gehanteerd en hiermee dus ook niet voor prestaties op het gebied van duurzaamheid.

Wij erkennen het belang van het uitvoeren van due diligence op milieu- en sociale impact, inclusief mensenrechten, binnen onze waardeketen. Due diligence is een doorlopend proces dat reageert op mogelijke veranderingen en vormt belangrijke input voor onze strategie, bedrijfsmodel, activiteiten, en zakelijke relaties. Ons due diligence-proces omvat een voortdurende analyse van de werkelijke en potentiële impact van onze bedrijfsactiviteiten op mensen of het milieu door middel van consultaties met betrokken belanghebbenden, feedbackmechanismen en deskresearches op openbaar beschikbare informatie. De uitkomst van ons due diligence-proces is opgenomen in onze dubbele materialiteitsbeoordeling.

Impact, risico en kansen van duurzaamheidsthema's

De CSRD richt zich op dubbele materialiteit. Enerzijds impact materialiteit, wat gaat over de materiële daadwerkelijke of potentiële, positieve of negatieve impacts van NHG op mens of milieu op korte, middellange en lange termijn duurzaamheidsthema's. Anderzijds financiële materialiteit, wat gaat over risico's en kansen van buitenaf die (kunnen) resulteren in materiële financiële gevolgen voor NHG op de korte, middellange en lange termijn.

Een gedetailleerde beschrijving van onze bedrijfsvoering en strategie is te vinden in de [paragrafen 1.2 t/m 1.6](#). De basis van NHG met haar garantie en borgstelling, en de strategische pijlers Betaalbaar thuis, Duurzaam thuis en Thuis blijven wonen, zijn hiermee sterk verbonden met het thema duurzaamheid. In het figuur [Uitkomst DMA proces: materiële en informatieve duurzaamheidsthema's voor NHG](#) wordt aangegeven hoe materieel en eerder informatief bevonden duurzaamheidsthema's zich verhouden tot onze bedrijfsvoering en strategische activiteiten.

Onze positie in de woningmarkt en woningfinanciering maakt het cruciaal om met stakeholders te verbinden. We houden continu rekening met hun belangen en standpunten om de werking en samenwerking van onze organisatie te verbeteren, zoals vastgelegd in onze NHG Governance Code.

Hierin staan twee principes voor stakeholderbetrokkenheid en het monitoren van duurzaamheid:

1. Het bestuur overlegt en onderhoudt contact met belanghebbenden.
2. Belanghebbenden worden betrokken bij de ontwikkeling van onze organisatie en diensten.

Meer informatie hierover vindt u in onze NHG Governance Code.

In 2022 hebben wij een initiële materialiteitsanalyse uitgevoerd, waar in 2023 een verdieping aan gegeven is. Het doel hiervan is om materiële duurzaamheidsthema's voor NHG te bepalen: thema's die impact hebben op NHG, of waarop NHG impact heeft. Het uitvoeren van een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) staat hierin centraal. De drempelwaarde die wordt gebruikt om de financiële materialiteit voor de CSRD rapportage te bepalen, is afgestemd op de materialiteit die wordt gebruikt voor de controle van de jaarrekening. Voor NHG is dit 0,7% van het garantievermogen (€ 12,5 miljoen).

Voor het verslag van dit jaar hebben we vastgehouden aan de uitkomsten van de bestaande DMA, omdat er in de tussentijd geen materiële veranderingen bij NHG of in de markt zijn geïdentificeerd.

Hieronder staat de uitkomst van de eerder uitgevoerde DMA met de materieel en informatief bevonden thema's. Hierbij moeten de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- Voorheen in ESRS konden thema's materieel, informatief of niet-materieel worden gescored. Dit is momenteel aangepast naar alleen materieel of niet-materieel. Aangezien we de DMA in 2023 hebben uitgevoerd houden we voor nu het begrip informatief aan.
- Er zijn minimale financiële risico's of negatieve impact geïdentificeerd, wat betekent dat duurzaamheidsthema's voor NHG vanuit positieve impact en/of kansen worden benaderd.

2.2.3 **Beleid, acties, maatstaven en doelen van duurzaamheidsthema's**

Wij verbeteren ons voortdurend in datagedreven werken door doelen te stellen en periodiek de voortgang te meten en bij te sturen. Beleid en acties om onze materiële duurzaamheidsthema's te managen leggen we uit in de betreffende Milieu, Sociaal en Governance paragrafen. In het algemeen hebben we beleid en acties voor alle materiële onderwerpen. Hieronder geven we een samenvatting van onze duurzaamheidsthema's met maatstaven en doelen.



UITKOMST DMA PROCES: MATERIËLE EN INFORMATIEVE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S VOOR NHG

	Materiële thema's	Impact materialiteit		Financiële materialiteit		Eerdere uitleg bij Dubbele Materialiteitsanalyse (DMA)
		Positief	Negatief	Kans	Risico	
	S1: Eigen personeel Arbeidsvoorwaarden	●●●	○○○	○○○	●○○	Hoge positieve impact: AVR, werkuren, salarissen en health & safety. Minimale risico's in uitval en uitstroom
	S1: Eigen personeel Gelijke behandeling en kansen	●●●	○○○	●○○	○○○	Hoge positieve impact: gelijkheid en inclusiviteit, en loopbaan- en ontwikkelingsmogelijkheden
	S4: Cons. & Eindgebruiker Impact op informatie	●●●	○○○	○○○	○○○	Hoge positieve impact: door goed informeren van consumenten, continue dialoog en cocreatie met geldverstrekkers en bescherming van privacy
	S4: Cons. & Eindgebruiker Sociale inclusie	●●●	○○○	●○○	○○○	Hoge positieve impact: betrokkenheid vroegsignalering problemen, en toegang tot de woningmarkt voor diverse groepen consumenten
	G1: Zakelijk gedrag Bedrijfscultuur	●●●	○○○	○○○	○○○	Medium tot hoge positieve impact: beleid en activiteiten op cultuur, politieke dialoog (rollen in aanjagen en agenderen) en contact met ketenpartners rol
	G1: Zakelijk gedrag Klokkenluiders	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Relatiebeheer leveranciers	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Verhouding politiek & lobbyactiviteiten	●●○	○○○	○○○	○○○	
	G1: Zakelijk gedrag Corruptie & omkoping	●●○	○○○	○○○	○○○	
	Informatieve thema's					
	E1: Klimaatverandering Klimaatadaptatie	○○○	○○○	○○○	○○○	Informatief gescored omdat de impact van initiatieven van NHG indirect zijn (zoals informatief rondom verstevigingen tegen verzakkingen woningen) en enkel op zeer specifieke plekken benodigd
	E1: Klimaatverandering Klimaatmitigatie	●●○	○○○	○○○	○○○	Geringe eigen emissies door bedrijfsvoering. Woningen behoren niet tot scope 3 van NHG, maar NHG heeft wel degelijk indirecte impact en connectie strategische prioriteit in verduurzamen van woningen
	S4: Werknemers in keten Arbeidsvoorwaarden	●○○	○○○	○○○	○○○	NHG heeft ketenpartners waar thema's arbeidsvoorwaarden en gelijke behandeling & kansen voor hun werknemers relevant zijn

2.3 MILIEU EN KLIMAAT INFORMATIE

De milieu- en klimaatgerelateerde onderwerpen voor NHG zijn:

- klimaatverandering: verduurzaming van woningen
- klimaatverandering: klimaatrisico's en woningen
- verduurzaming van eigen beleggingsportefeuille
- eigen energieconsumptie en uitstoot.

Eerder is aangegeven, dat deze thema's vanuit de materialiteitsanalyse geen materiële negatieve impact vanuit NHG, of financiële risico's voor NHG kennen. Die kunnen er overigens in de keten wel zijn (zoals klimaatrisico's en woningen), maar gelden voor de eigen operatie van NHG niet.

In deze paragraaf gaan we alleen dieper in op het onderwerp eigen energieconsumptie en uitstoot. Verduurzaming van woningen staan uitgelegd bij de strategische pijler Duurzaam Thuis in het bestuursverslag. Verduurzaming van de beleggingsportefeuille met beleid, doelen en prestatiemetingen is te vinden in [paragraaf 1.11.1](#).

We hebben nog geen doelen voor energieverbruik en uitstoot vastgesteld. Eerst willen we onze huidige uitstoot volledig in kaart brengen voordat we doelstellingen, beleid en metingen opstellen.

Voor de uiteenzetting van scope 1,2,3 en totale GHG emissies is het belangrijk om uit te leggen hoe NHG kijkt naar de uitstoot van woningen. NHG draagt geen kosten of investeringen voor een individuele woning en is daarom niet verantwoordelijk voor emissies van een woning met een hypotheekgarantie. Geldverstrekkers zijn de directe investeerders van woningeigenaren en dus verantwoordelijk voor de emissies van woningen. Dit komt terug in hun CSRD rapportage onder Scope 3 categorie 15: investeringen. Hoewel NHG niet verantwoordelijk is voor deze emissies, nemen wij als maatschappelijke organisatie en ketenpartner klimaatverandering in relatie tot woningen zeer serieus. Dit is een belangrijke pijler in de strategie van NHG.

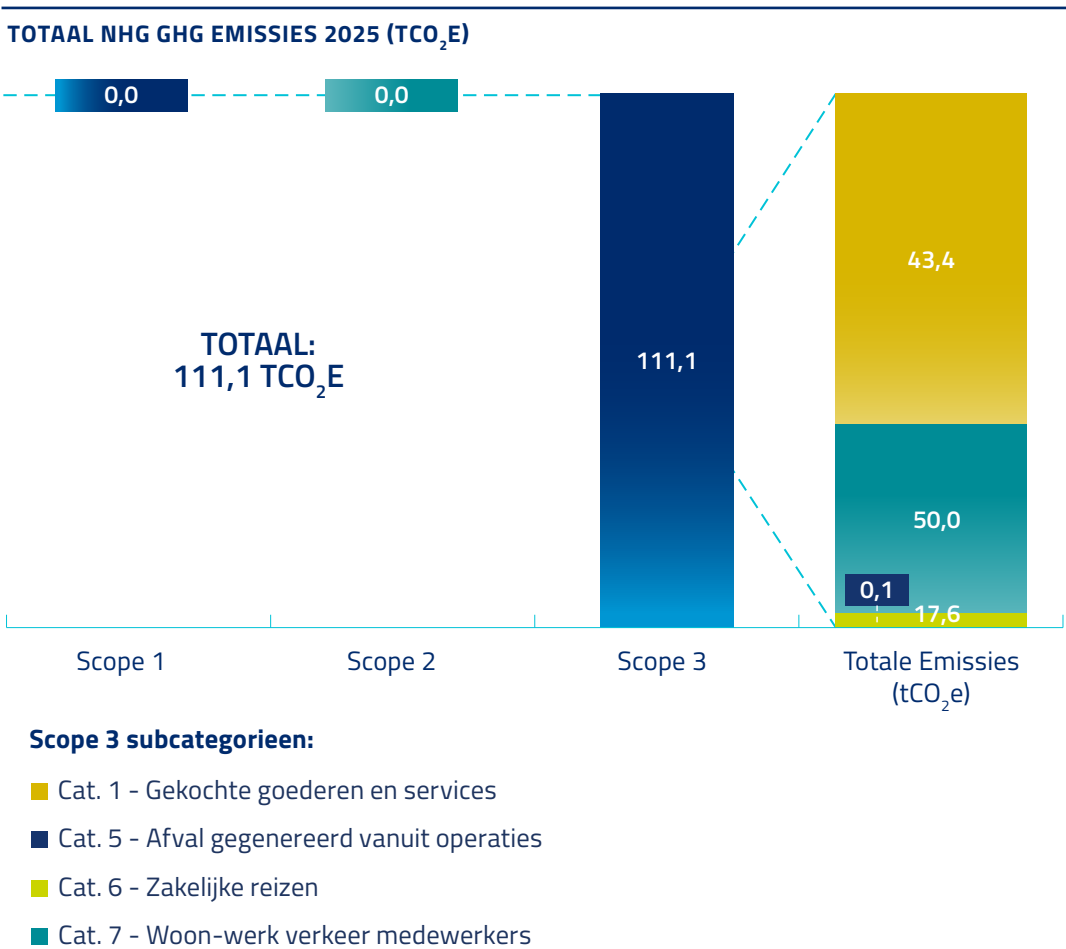
Onze energieconsumptie en emissies lichten we hieronder toe.

Energieconsumptie en -mix

Het energieverbruik van de kantoorruimte van NHG was in 2025 50,9 MWh. Dit was in 2021 (coronajaar) 27,25 MWh, in 2022 55,86 MWh, in 2023 66,5 MWh en in 2024 53,4 MWh.

2.3.1 Scope 1,2,3 en totale GHG emissies

De emissies van NHG worden grotendeels gekenmerkt door Scope 3 gerelateerd aan gekochte goederen en services 33,2% (2024: 53,7%) en gerelateerd aan woon-werkverkeer 38,2% (2024: 29,6%).



BELANGRIJKSTE PUNTEN:

SCOPE
1

Emissies zijn vastgesteld tot nul voor NHG

- NHG is een dienstverlenende organisatie met geen gerapporteerd aardgasverbruik en geen eigen voertuigen voor transport van producten. Hierdoor worden geen emissies van NHG geclassificeerd onder Scope 1 emissies.

SCOPE
2

Emissies zijn nul door inkoop van hernieuwbare energiecertificaten

- De energieconsumptie van het NHG kantoor bedroeg in 2025 50.933 KWh (2024: 53.404) en zou bijdragen in 19,8 tCO₂ eq (2024: 22,5) als geen hernieuwbare energie was ingekocht.
- Inkoop van hernieuwbare energie zorgt voor vermindering van Scope 2 emissies, maar deze certificaten moeten elk jaar worden gekocht om binnen de huidige Scope 2 emissieniveaus te blijven.

SCOPE
3

Vertegenwoordigt de meerderheid van emissies van NHG

- De twee grootste bronnen van emissies zijn de producten en diensten die NHG aankoopt zoals IT-apparatuur en kantoorartikelen (Categorie 1- gekochte goederen en services) en de emissies die gegenereerd worden door woon-werkverkeer (Categorie 7). Deze twee categorieën vertegenwoordigen 71,4% (2024: 83,3%) van de totale emissies van NHG.
- Om deze emissies te reduceren, kan NHG onderzoeken om leveranciers te gebruiken met verbeterde emissiefactoren (bijvoorbeeld efficiëntere productieprocessen c.q. minder emissie-intensieve processen) en continu bepalen hoe medewerkers verder geholpen kunnen worden in het gebruik van openbaar vervoer, elektrische voertuigen etc.

Scope 2 emissie

De bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies waren in 2025 19,8 (2024: 22,5) CO₂-eq.

Scope 3 emissie

Op basis van E1-6 heeft NHG bepaald welke categorieën relevant zijn. In onderstaande tabel worden de scope-3 emissies weergegeven van de relevante categorieën voor NHG.

Categorie	Emissie in ton CO ₂ -EQ
 1. Gekochte goederen en diensten	43,4
 5. Afval geproduceerd bij activiteiten	0,1
 6. Zakelijk reisverkeer	17,6
 7. Woon-werk verkeer werknemers	50,0
Totaal	111,1

Het totaal van de scope-2 en scope-3 emissies waren in 2025 bij NHG 130,09 (2024: 159,6) ton CO₂-eq. De totale broeikasgasemissies gebaseerd op de locatiegebaseerde methode bedragen 0,0000016 (2024: 0,0000018) ton CO₂-eq per euro netto opbrengst. Op basis van de marktgebaseerde methode bedragen de totale broeikasgasemissies 0,0000014 (2024: 0,0000015) ton CO₂-eq per euro netto opbrengst.

2.4 SOCIALE INFORMATIE

In deze paragraaf behandelen we de sociale duurzaamheidsthema's uit onze DMA. Sociale duurzaamheid is nauw verbonden met onze verantwoordelijkheid voor medewerkers, consumenten, ketenpartners en de maatschappij. Onze medewerkers maken het verschil. Daarom hechten wij enorm belang aan een werkomgeving die persoonlijke ontwikkeling, werkgelegenheid en welzijn, en gelijkheid bevordert.

Per onderwerp beschrijven wij het beleid en de acties in 2025. Doelen en maatstaven vermelden we bij [Eigen personeel](#).

NHG voert geen activiteiten uit met risico's op gedwongen, verplichte of kinderarbeid. Alle activiteiten vinden alleen plaats binnen Nederland waar mensenrechten zijn beschermd door nationale wetten en internationale verdragen. Daarom zijn er geen rapportages over deze aspecten opgenomen.

Ook in 2025 werd NHG onderscheiden met het label Worldclass Workplace ([zie paragraaf 1.9](#)).

2.4.1 Arbeidsvoorwaarden en -omstandigheden

Passende arbeidsvoorwaarden

Goed werkgeverschap vraagt om passende arbeidsvoorwaarden. NHG heeft een eigen arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) waar alle medewerkers onder vallen en waarin alle medewerkers premies voor verzekeringen afdragen zoals geregeld in de Nederlandse wet.

De arbeidsvoorwaarden, inclusief lonen worden periodiek vergeleken met relevante peers (de groot- en kleinbanken, de BV Nederland, het Rijk, de non-profit sector en de financiële dienstverlening). We willen de lonen zoveel mogelijk in de pas laten lopen met het gemiddelde van deze peers zodat een goede en concurrerende positie op de arbeidsmarkt behouden blijft.

Zo is in 2025 een structurele verhoging van de salaristabel van 5,4% tot stand gekomen. Wijzigingen in de arbeidswetgeving worden meegenomen bij aanpassingen van de AVR en na instemming van de OR geïmplementeerd. In 2025 is de gehele arbeidsvoorwaardenregeling vergeleken met de peers. Hieruit is gebleken dat NHG op vele fronten een concurrerende regeling heeft en dus geen aanpassing is vereist. In het kader van duurzame arbeidsvoorwaarden liepen we toch nog wat achter en zagen we mogelijkheden voor het instellen van een zogenaamd klimaatbudget, een generatieregeling en het gelijktrekken van het einde dienstverband met de pensioengerechtigde leeftijd.

In 2025 is bovendien de pensioenregeling aangepast aan de vereisten van de Wet Toekomst Pensioenen.

2.4.2 Dialoog met medewerkers

Er zijn verschillende manieren en momenten waarop medewerkers kunnen bijdragen aan de organisatie door hun ideeën, meningen en zorgen te delen. Dit kan op zowel formele als informele manieren, individueel of in teamverband. Zo geven we invulling aan het principe Medewerkers maken het verschil.

Door middel van jaar- en kwartaalplannen waarbij iedere medewerker wordt betrokken, hebben alle medewerkers invloed op de visie, strategie en plannen van de gehele organisatie. Tijdens deze sessies presenteren we plannen aan elkaar, geven we feedback en denken we mee. Bij deze sessies is de gehele organisatie aanwezig. Wij vinden het belangrijk om iedereen vroegtijdig te betrekken bij het creëren van de strategie en bij de verdere uitwerking van de jaar- en kwartaalplannen van de diverse teams. Bovendien vindt elke twee weken een forum plaats voor een gezamenlijke dialoog. Hier worden medewerkers geïnformeerd over actuele onderwerpen en is er de mogelijkheid om als team zelf een update te geven over specifieke onderwerpen.

Bij NHG is de ondernemingsraad (OR) een belangrijke gespreks- en sparringpartner van het bestuur. Het bestuur heeft op regelmatige basis overleggen met de OR. Zie ook [het verslag van de OR](#).

Andere manieren zijn de Medewerkerstevredenheidsonderzoeken en Persoonlijke (ontwikkel)gesprekken tussen managers en medewerkers, waar er ruimte is voor feedback. Wij vinden het ook belangrijk dat er laagdrempelig en persoonlijk toegang mogelijk is voor gesprekken met HR-collega's. Tot slot vinden er informele overleggen plaats tussen OR en HR, en geeft de externe vertrouwenspersoon ook één keer per jaar een terugkoppeling.

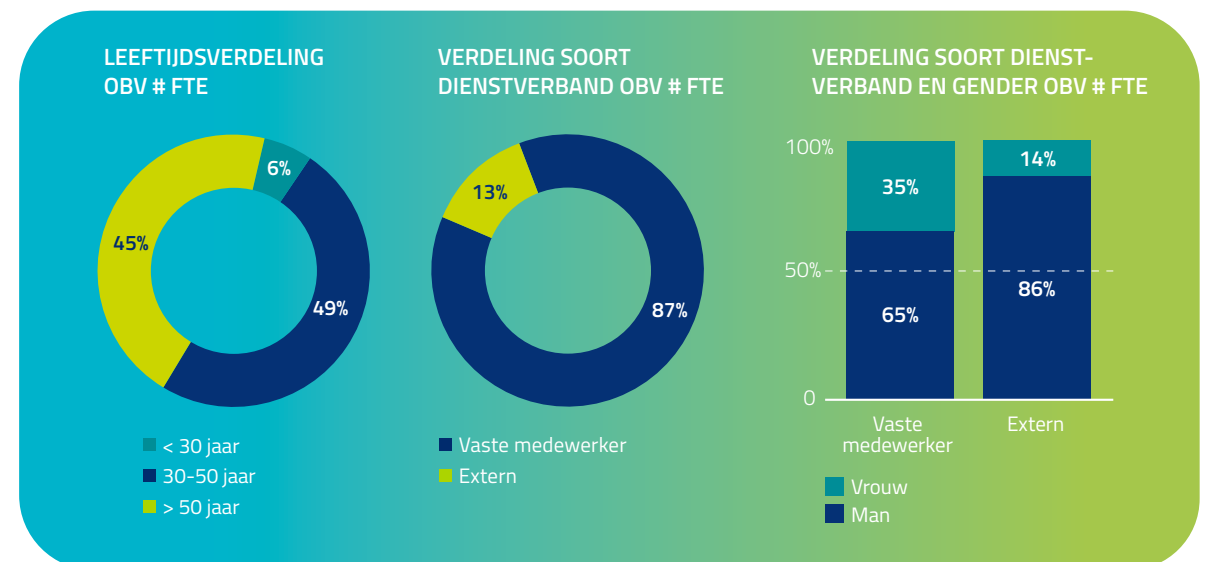
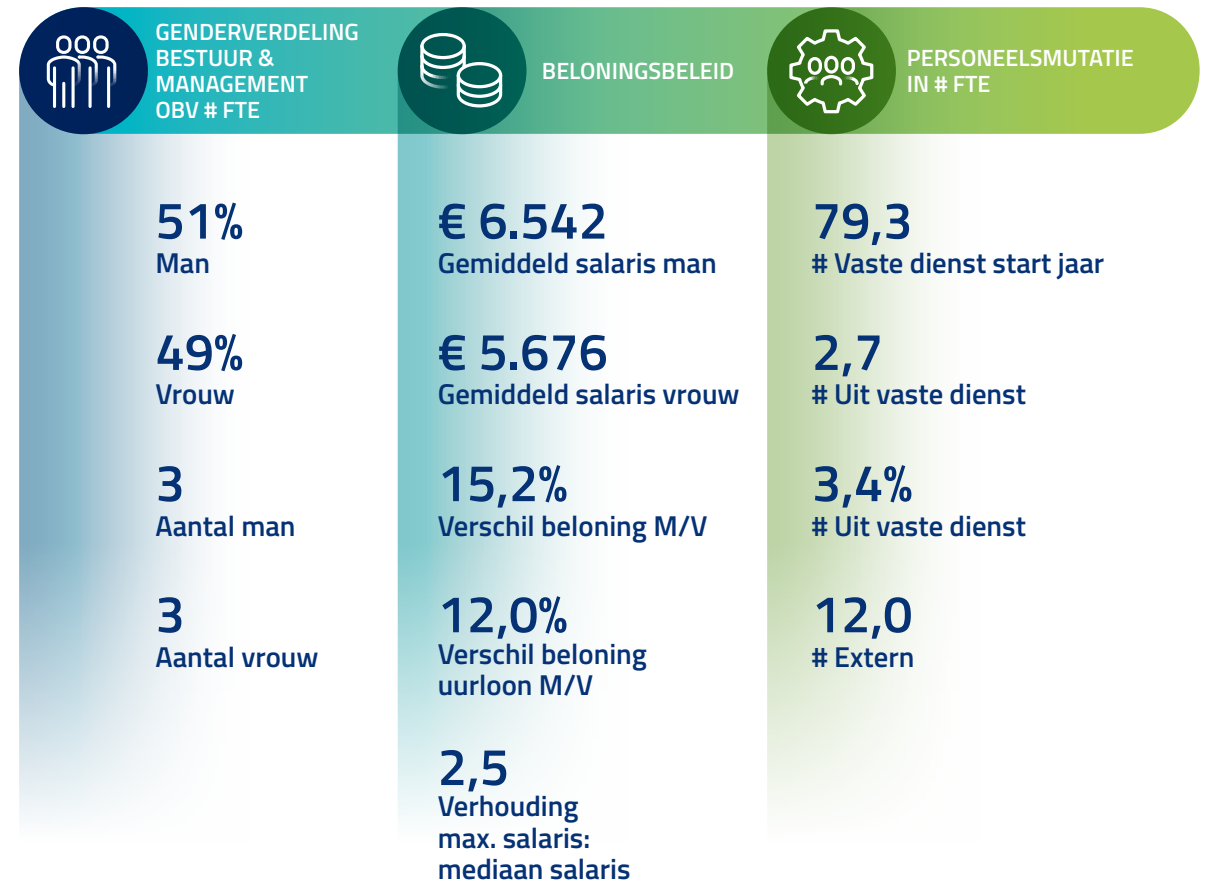
We zijn verheugd om te kunnen melden dat de externe vertrouwenspersoon in 2025 geen meldingen vanuit de medewerkers van NHG heeft ontvangen.

Er bestaat een verschil in het gemiddelde salaris van mannen en vrouwen. Qua beleid en werkwijze kan worden aangegeven dat binnen NHG iedereen gelijk wordt behandeld, ongeacht afkomst, leeftijd of geslacht.

Bij de salarিসvaststelling bij indiensttreding maken we geen onderscheid tussen mannen en vrouwen. HR kijkt per schaal en per persoon zorgvuldig naar de juiste inschaling binnen de functieschaal. Verschillen die er zijn, zijn goed te verklaren. In de schalen waar deze het meest opvallen, komt dit meestal doordat medewerkers (vaak mannen) gemiddeld ouder zijn en meer werkervaring hebben. Daardoor zitten zij bijvoorbeeld na een langer dienstverband bij NHG hoger in de schaal, of zijn ze bij indiensttreding op basis van hun ervaring en eerdere salaris hoger ingeschaald.

Als HR signalen ziet van onrechtmatigheden of een scheve verhouding in beloning tussen mannen en vrouwen, dan wordt het managementteam daar actief over geadviseerd.

STUURINDICATOREN HR



2.4.3 Persoonlijke en professionele ontwikkeling

Persoonlijke en professionele ontwikkeling wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door elk jaar een persoonlijk ontwikkelgesprek te voeren met de manager. Tijdens het ontwikkelgesprek wordt expliciet stilgestaan bij de wensen, verwachtingen en ambities ten aanzien van de loopbaan van de medewerker.

NHG heeft een beleid voor loopbaanontwikkeling. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van medewerkers en het benutten van ieders potentieel.

NHG ondersteunt de loopbaanontwikkeling van medewerkers onder andere door middel van de NHG Academy. Binnen de Academy worden diverse interne cursussen aangeboden, waaronder modules gericht op het hypotheekproces en beleggingen. Daarnaast bevat de Academy een opleidingscatalogus met verwijzingen naar externe opleidingen, zoals individuele- en teamcoaching. Ook biedt het platform medewerkers de mogelijkheid om naslagwerken van presentaties te raadplegen, waarmee kennisdeling en professionele groei worden gestimuleerd. Het MT heeft tenminste per kwartaal een teamontwikkelgesprek, waarin operationele en relationele zaken worden besproken die zij wekelijks meemaken. Daarnaast wordt jaarlijks een MT-tweedaagse georganiseerd waarin de verschillende rollen van de leider zijn besproken, mede in relatie tot de cultuuraspecten resultaatgerichtheid en eigenaarschap.

2.4.4 Werkgeluk en gezonde organisatie

Betrokken en bevlogen medewerkers zijn essentieel voor een goed functionerende en presterende organisatie. Binnen NHG streven we ernaar dat medewerkers zich prettig voelen. Werkgeluk, vitaliteit en sociale veiligheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Ook dit jaar hebben wij een Week van de vitaliteit georganiseerd met onder meer sportieve activiteiten, een gezondheidscheck en trainingen op het gebied van gezondheid. Medewerkers hebben daarnaast een jaarlijks vitaliteitsbudget, dat ze naar eigen inzicht kunnen besteden.

Bij de analyse van de arbeidsvoorwaardenregeling is bovendien het sport(school)abonnement uitgebreid waardoor we nog meer collega's (financieel) kunnen stimuleren te bewegen. Wij hebben een abonnement afgesloten met een lokale leverancier die 2x per week vers fruit levert op kantoor, zodat we onze collega's van een gezond tussendoortje kunnen voorzien.

Welzijn houdt ook in dat medewerkers zich prettig voelen op de werkvloer. NHG biedt medewerkers diverse mogelijkheden om zich te melden wanneer dit niet zo is. Medewerkers kunnen naast de leidinggevende en HR terecht bij een interne vertrouwenscontactpersoon en een externe vertrouwenspersoon.

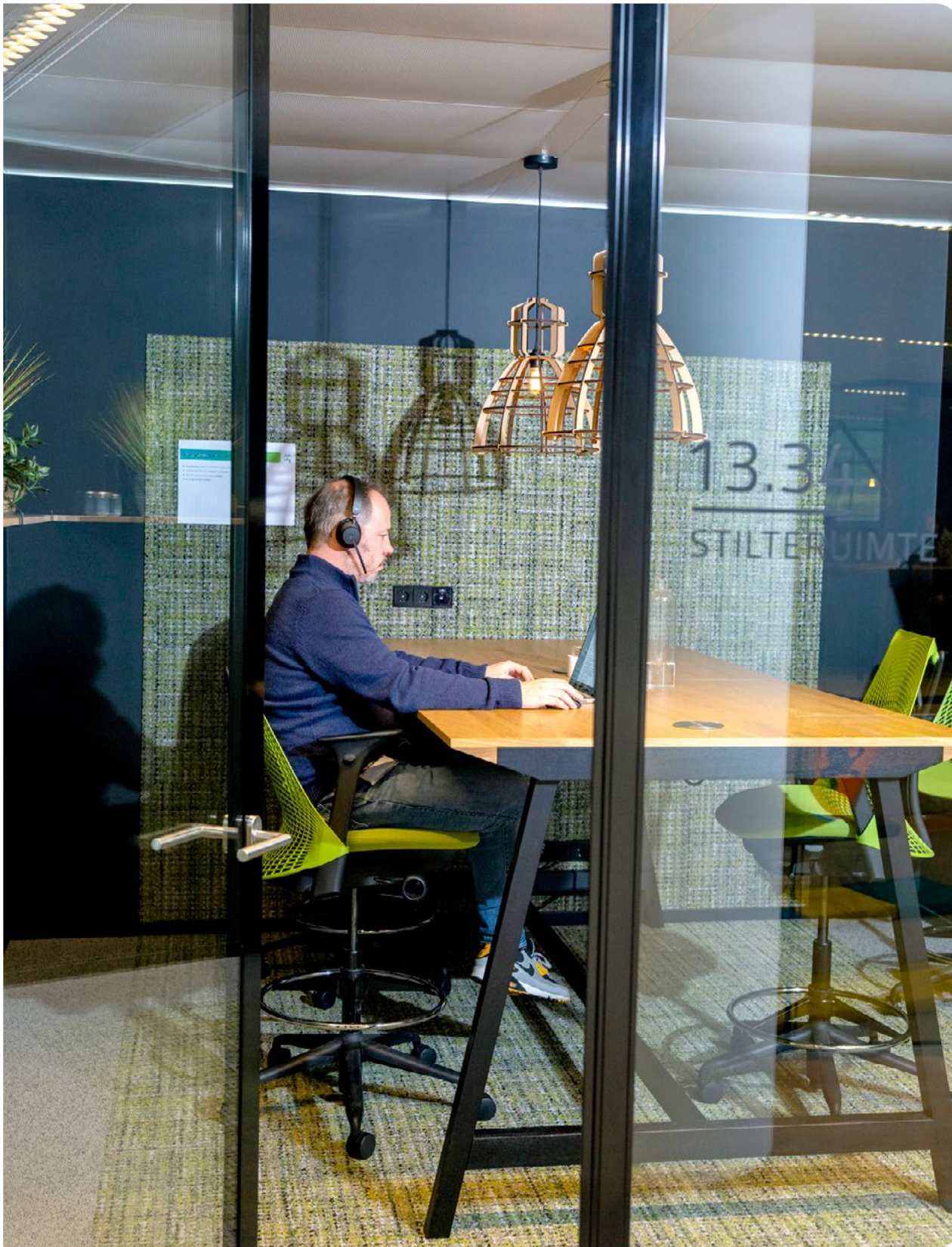
Het MedewerkersBelevingsOnderzoek (MBO) en de compacte versie, de Flits enquête, worden ieder jaar gebruikt om diverse inzichten van medewerkers te verzamelen met een focus op medewerkerstevredenheid. De resultaten hiervan worden gedeeld met iedereen en geanalyseerd en besproken door HR en MT.

2.4.5 Gelijkheid

NHG is ervan overtuigd dat onze medewerkers het verschil maken. Onze medewerkers hebben verschillende achtergronden en overtuigingen. NHG vindt het belangrijk dat we elkaar waarderen om wie we zijn en dat iedereen zichzelf kan zijn. Dit is een onderdeel van onze cultuur.

NHG heeft een Diversiteit & Inclusie beleid. NHG streeft naar een inclusieve, veilige en open werkomgeving, waar iedereen gerespecteerd en gewaardeerd wordt, gelijke kansen heeft en niemand zich buitengesloten voelt. We monitoren dit door de medewerkerstevredenheid te meten.

NHG streeft naar een divers personeelsbestand in alle opzichten. We geloven in de kracht van divers samengestelde teams en teamoverstijgende samenwerking. Idealiter hoeft de vraag of we wel een divers samengestelde organisatie zijn niet meer te worden gesteld.



We erkennen echter dat dit niet vanzelf gaat en zullen daarom bewust beoordelen welke initiatieven in dit kader ondernomen kunnen worden.

MAATSTAVEN EN DOELEN EIGEN PERSONEEL



In 2025 was sprake van een hoog ziekteverzuim, in de meeste gevallen niet werkgerelateerd. Op een medewerkersbestand van 100 medewerkers hebben enkele langdurig zieken een hoge impact. Vanuit het management en HR hebben wij frequent aandacht voor deze medewerkers en vanuit goed werkgeverschap faciliteren wij hen zo goed mogelijk in hun weg naar herstel. Gelukkig hebben wij aan het einde van het jaar enkele langdurig zieke medewerkers weer beter kunnen melden, waardoor het verzuim begin 2026 weer rond de norm van 4% ligt.

2.5 CONSUMENT EN EINDGEBRUIKER

De ESRS termen Consument en Eindgebruiker vragen vanuit de context van NHG en onze waardeketen nadere uitleg. Door onze positie bevinden we ons primair tussen de consument (mensen die een woningfinanciering zoeken) en geldverstrekker (*de financiële instelling, die de hypotheek aanbiedt*). Uiteraard hebben we in onze keten te maken met nog meer stakeholders. Maar voor het duurzaamheidsthema Consument en Eindgebruiker richten we ons primair op de mensen die een woningfinanciering met NHG zoeken, en de geldverstrekker. Hierin hebben wij de onderwerpen Impact op informatie en Sociale inclusie als materieel bepaald.

Impact op informatie

Het goed informeren van consumenten vinden wij belangrijk evenals de continue communicatie met geldverstrekkers, of het nu gaat om veranderende Voorwaarden en normen, signalen en kansen die wij zien in de markt, of het aanjagen van veranderingen.

Een ander aspect is Privacy. Meer informatie over ons beleid en acties hierop staan in de [paragraaf Risicomanagement](#) van het Bestuursverslag en is te vinden op onze website.

Sociale inclusie

NHG zet zich in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken. Ons kernproduct, de garantie, is bedoeld voor meer sociale inclusie in de koopwoningmarkt. Wij blijven dit verder ontwikkelen door specifiek te onderzoeken hoe de woningmarkt beter toegankelijk kan worden gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, senioren en flexwerkers.

Maatstaven en doelen

In de strategie paragraaf van het Bestuursverslag zijn de strategische pijlers uitgelegd met de KPI's die wij hierbij hanteren, ook op het gebied van sociale inclusie. Hieronder staan maatstaven en doelen, die wij gebruiken op klant- en ketenpartnertevredenheid.

MAATSTAVEN EN DOELEN KLANT- EN KETENPARTNERTEVREDENHEID



2.5.1 Governance informatie

In deze paragraaf gaan wij dieper in op materieel bevonden onderwerpen op het gebied van bestuur, governance en zakelijk gedrag. In dit jaarverslag hebben we een apart hoofdstuk Bestuur & Governance toegevoegd, waarin wij onze besturingsstructuur uiteenzetten, met daarin de verslagen over 2025 van de diverse bestuursorganen.

De materieel bevonden governance onderwerpen zijn: Bedrijfscultuur, Klokkenluiders, Relatiebeheer van leveranciers, Verhouding met politiek en lobby-activiteiten en Corruptie & omkoping.

Zakelijk gedrag en cultuur

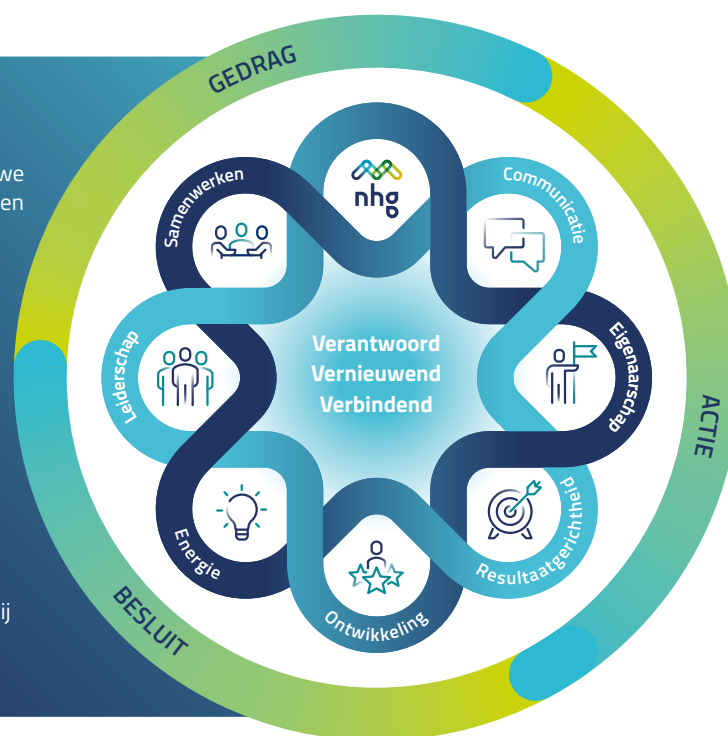
NHG ziet het als maatschappelijke plicht om professioneel, integer en transparant te handelen. Wij zijn ons bewust van onze maatschappelijke rol in de woningmarkt en ons handelen naar consumenten, leveranciers, ketenpartners en het maatschappelijk verkeer in het algemeen. Bovendien willen wij dat iedereen bij NHG met plezier en voldoening werkt.

Cultuur en kernwaarden

We handelen **verantwoord**: bij alles wat we doen, stellen we het maatschappelijk belang en het belang van consumenten met NHG centraal. We zorgen ervoor dat consumenten toegang hebben tot verantwoorde woonfinanciering. We helpen hen om hun woning te behouden of door een vangnet te bieden in situaties als het financieel tegenzit.

We zijn **vernieuwend**: We jagen vernieuwingen aan en inspireren anderen om hieraan mee te doen. We brengen nieuwe producten en diensten snel naar de markt om maatschappelijke uitdagingen in de woonfinancieringsmarkt op te lossen. We vieren successen en leren van onze fouten.

We zijn **verbindend**: We verbinden vanuit onze unieke, onafhankelijke positie. We brengen overheid, maatschappij en markt samen in het belang van de consument. We bundelen onze kennis en krachten en versterken elkaar.



Wij zijn ons ervan bewust dat onze cultuur een grote rol speelt in het bepalen van ons gedrag, acties en besluiten. In ons cultuurwiel hierboven hebben wij onze kernwaarden en cultuuraspecten uiteengezet.

Ieder jaar richten wij ons specifiek op twee cultuuraspecten. In 2025 waren dit resultaatgerichtheid en eigenaarschap en is hier onder meer vanuit HR en MT extra aandacht aan besteed.

Relatiebeheer van leveranciers

In onze inkoopvoorwaarden is een betalingstermijn van 30 dagen vastgelegd. In de praktijk betalen we veel sneller doordat er wekelijks een betaalbatch plaatsvindt waar facturen worden uitbetaald na goedkeuring. De werkelijke betaaltermijn in 2025 was 15 (2024:15) dagen.

Politieke invloed

In 1993 is de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen opgericht op initiatief van de Rijksoverheid. NHG-verstreking gebeurt volgens de Voorwaarden en normen (V&N), die door de minister van Volkshuisvesting

en Ruimtelijke Ordening (VRO) moeten worden goedgekeurd. Om de borgstelling te optimaliseren, zijn er achtervangovereenkomsten met het Rijk en gemeenten. Hiervoor betaalt NHG een vergoeding aan de Rijksoverheid. Deze overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard.

Daarnaast is statutair vastgelegd dat de RvC ook vertegenwoordiging heeft vanuit de Rijksoverheid door middel van een lid benoemd door het Ministerie van Financiën en twee leden (waaronder de voorzitter) benoemd door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Periodiek vinden er gesprekken plaats tussen NHG en het ministerie van VRO en/of Financiën over onder andere de Voorwaarden en normen van NHG en over relevante en actuele zaken voor de woningmarkt zoals betaalbaarheid, toegang en verduurzaming. Dit zijn geen lobbyactiviteiten; NHG probeert via deze gesprekken ook met andere stakeholders haar rol te vervullen door relevante onderwerpen te agenderen en klantverbeteringen aan te jagen. Hetzelfde geldt voor andere activiteiten met voor de woningmarkt relevante stakeholders, zoals de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Vereniging Eigen Huis of Energy Efficient Mortgages NL Hub.

Preventie en opsporing van corruptie of omkoping

Corruptie en omkoping zijn belangrijke principes in de gedragscode van NHG. Het beleid voor relatiegeschenken is uitgebreid: niemand mag een geschenk houden, alles wordt gemeld bij de compliance officer en ingeleverd bij Office Management voor jaarlijkse verloting. Periodieke forums besteden aandacht aan dit beleid.

Due diligence wordt uitgebreid toegepast, met extra screening voor functies zoals finance, compliance en MT en in het inkoop- en leverancierstraject. Binnen finance geldt het 4-ogen principe voor uitbetalingen.

In 2025 waren er geen incidenten.

3 BESTUUR & GOVERNANCE

3.1 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Volgens haar statuten heeft NHG een bestuur (RvB) en een raad van commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op de RvB en de algemene gang van zaken binnen NHG. Dit is vastgelegd in onze statuten:

“De raad van commissarissen heeft 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 ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van commissarissen zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie.”

De statuten bepalen welke besluiten van de RvB door de RvC moeten worden goedgekeurd. Soms is goedkeuring nodig van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De RvC benoemt de RvB en stelt – binnen de kaders van de Wet normering topinkomens – de arbeidsvoorwaarden vast.

3.1.1 Corporate governance

De RvC onderschrijft het belang van goede corporate governance. NHG heeft een eigen [governance code](#), die te vinden is op de website. NHG volgt het ‘pas toe of leg uit’-principe bij het naleven van deze code. Op haar website (www.nhg.nl/over-nhg/nhg-governance-code) publiceert NHG [een document](#) waarin per beginsel wordt uitgelegd of het wordt nageleefd en hoe dit in de praktijk gebeurt.

3.1.2 Samenstelling

De samenstelling van de RvC in 2025

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum	Nat.	M/V
Menno Snel, voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970	NL	M
Marieke Bonhof	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974	NL	V
Jan van Baars	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961	NL	M
Annemarie van Gaal	Benoemd door de raad van commissarissen	9 oktober 1962	NL	V
Hugo van Vledder	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	27 februari 1963	NL	M
Tanja Cuppen (vanaf 1 maart 2025)	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	18 maart 1969	NL	V

Leden van de RvC worden benoemd voor vier jaar en kunnen eenmaal herbenoemd worden. Per 1 maart 2025 is Tanja Cuppen door de Nederlandse Vereniging van Banken benoemd als commissaris. Met haar benoeming is de RvC weer op volle sterkte na het aftreden van Carolien van Eggermond eind 2024.

Het rooster van aftreden van de RvC

Raad van Commissarissen	Datum benoeming	Jaar van (mogelijke) herbenoeming (H) of aftreden (A)							
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Menno Snel	1 september 2020			A					
Marike Bonnhof	28 juni 2019		A						
Jan van Baars	1 september 2020			A					
Annemarie van Gaal	1 juli 2022	H				A			
Hugo van Vledder	1 januari 2024			H				A	
Tanja Cuppen	1 maart 2025				H				A

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semi-publieke sector (WNT) en blijft ruim binnen het maximum dat voor een toezichthoudende functie is vastgesteld. De beloning is opgenomen in [paragraaf 4.8.12](#) in de toelichting bij de jaarrekening.

De (neven)functies van de voorzitter en de leden van de RvC worden vermeld in [paragraaf 3.2](#). Naast de afspraak dat elke commissaris wijzigingen actief doorgeeft, worden mogelijke belangenverstrengelingen tweemaal per jaar proactief beoordeeld. Geen van de nevenfuncties van de respectievelijke commissarissen vormt een probleem voor het onafhankelijkheidscriterium zoals geformuleerd in het reglement van de RvC en de NHG Governance Code.

Bart van Bilsen, bedrijfsjurist van NHG, was in 2025 secretaris van de RvC.

3.1.3 Reguliere taken

Vergaderingen

De RvC heeft in 2025 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de voorzitter van de RvC, de voorzitter van de RvB en de secretaris. Daarnaast vond er in 2025 over actuele ontwikkelingen ook regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB.

Hugo van Vledder en Marike Bonnhof hebben beide één vergadering in 2025 gemist vanwege ziekte. Voor het overige zijn alle commissarissen bij elke reguliere vergadering aanwezig geweest.

Tweedaagse

Eind september hield de RvC zijn jaarlijkse tweedaagse bijeenkomst. De eerste dag stond in het teken van de zelfevaluatie van de RvC en een presentatie over de stapeling van klimaatrisico's en financiële draagkracht op de woningmarkt. De zelfevaluatie werd dit jaar begeleid door GovernanceQ, een externe procesbegeleider. Op de tweede dag vond een reguliere RvC-vergadering plaats.

Stakeholders

Op de eerste dag van de tweedaagse sprak de RvC met vertegenwoordigers van NHG's stakeholders: de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken en de ministeries van Financiën en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De bespreking ging over de actualiteiten en de toekomstrichting van NHG.

Toezicht

Na ieder kwartaal ontvangt de RvC een rapportage van de RvB om te kunnen toezien op het beleid en de dagelijkse praktijk van NHG. In deze kwartaalrapportage rapporteert de RvB over actuele marktontwikkelingen en ontwikkelingen binnen de eigen organisatie, mediaberichten over NHG, financiële resultaten en risico's met nadruk op economische en

woningmarktontwikkelingen die het garantievermogen beïnvloeden. Daarnaast staan ook de bestuurlijke ontwikkelingen op de agenda. Bij speciale omstandigheden informeert de RvB de RvC hierover. In 2025 ging dit onder andere over de goedkeuring van de Voorwaarden en normen, borgtochtprovisie en NHG-grens voor 2025, de goedkeuring van de Liquiditeitsprognose 2025-2030 en de verlenging van de pilot met het Funderingsfonds. Verder spreekt de RvC jaarlijks buiten aanwezigheid van de RvB met de Ondernemingsraad. Dit gesprek vond plaats op 10 maart 2025.

De RvC voert jaarlijks een gesprek met de externe accountant over NHG en de RvB, zonder aanwezigheid van de RvB. In 2025 was dit gesprek op 27 mei. De risicobeheersings- en controlesystemen bleken adequaat te functioneren en de accountant heeft daar haar complimenten over aan de organisatie gemaakt. Ook was de accountant te spreken over de samenwerking met NHG bij de totstandkoming van de verslaglegging.

NHG heeft eind 2025 een start gemaakt met het traject om de nieuwe meerjarenstrategie 2027-2031 vast te stellen. De RvC heeft in de reguliere vergadering van december met het strategieteam van NHG van gedachten gewisseld over de kaders van deze meerjarenstrategie.

De RvC vindt dat de RvB hem adequaat heeft ondersteund in zijn toezicht-houdende rol. Leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de stakeholders die hen benoemd hebben.

3.1.4 Auditcommissie

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

opbrengsten van de stichting en ter afdekking van het risico op toekomstige verliezen en externe partijen die hierbij betrokken zijn (vermogensbeheerders, custodian en actuaris). In 2025 stonden, naast de reguliere onderwerpen, de overgang naar de nieuwe actuaris met een nieuw actuariel risicomodel, het cyberrisico assessment door EY en de migratie van het financieel pakket Exact en de inkoop-/contractenmodule Palette naar het ERP-systeem Afas op de agenda van de AC.

De Auditcommissie bestond in 2025 uit Marike Bonhof (voorzitter), Jan van Baars (lid) en Hugo van Vledder (lid). De AC-leden zijn, op Hugo van Vledder na, alle vijf vergaderingen aanwezig geweest; Hugo van Vledder heeft er vier bijgewoond. Voor de overige commissarissen geldt een open uitnodiging voor het bijwonen van de Auditcommissie. In 2025 is Tanja Cuppen, als nieuw lid van de RvC, een keer aanwezig geweest om een AC-vergadering te ervaren. Bjorn Jonkergouw (Director Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie. Hij bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en is actief deelnemer in de vergadering. Naast de AC-leden en de secretaris zijn standaard beide bestuursleden aanwezig en worden experts (o.a. Risk, Legal en ICT) uitgenodigd voor een toelichting bij de bespreking van een door hen ingediende notitie.

Er is nauw contact tussen de leden van de commissie, de RvB en de secretaris voor tussentijdse sparring en vragen over actuele onderwerpen en vraagstukken. De AC doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen en adviseert de RvC hoe om te gaan met concrete vraagstukken.

De AC heeft in 2025 de besprekingen van de RvC voorbereid inzake:

Accountantscontrole:

- jaarverslag NHG 2024
- accountantsverslag over 2024
- ISAE 3402 type II rapport over 2024
- controleplan 2025
- managementletter over 2025 (incl. opvolging van de bevindingen).

De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. Zoals gebruikelijk in de afgelopen jaren is de accountant (KPMG) in 2025 bij drie AC-vergaderingen gedurende het gehele overleg aanwezig geweest. Naast een toelichting op bovenstaande documenten adviseert zij het bestuur over bijvoorbeeld veranderende wetgeving waaronder Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), Digital Operational Resilience Act (DORA) en de Wet Toekomst Pensioen (WTP). Samen met de RvB heeft de AC de bevindingen van de accountant en de opvolging hiervan door het management en de organisatie nauwlettend gevolgd. De twee observaties uit 2024 zijn keurig opgevolgd. Over 2025 zijn slechts 2 observaties gedeeld door de accountant in de Management Letter. In het kader van de wijzigingen rondom CSRD (het zgn. Omnibusvoorstel) is de accountant gevraagd mee te denken hoe NHG hier vorm en inhoud aan kan geven. Een team van KPMG Advisory heeft NHG bijgestaan hoe deze wetgeving toegepast moet worden op NHG en haar jaarverslag, zie ook de toelichting verderop. 2025 stond in het teken van uitbreiding van het ISAE raamwerk met ca. 9 security controls. De leden van de Auditcommissie hebben in een gesprek met de RvB en de Operational Risk Manager deze nieuwe security controls besproken en geconstateerd dat deze voldoende zijn ingericht voor opname in het ISAE 3402 rapport. De accountant toetst begin 2026 of deze controls in opzet, bestaan en werking gedurende het jaar 2025 aanwezig waren.

Financiële rapportages:

- kwartaalrapportages
- liquiditeitsprognose 2025 – 2030
- jaarplan 2026
- begroting 2026
- meerjarenbegroting 2026 – 2031.

Op basis van de kwartaalrapportages stelt de Auditcommissie zich op de hoogte van de financiële en operationele resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen.

Voor de toezichthoudende organen geeft dit een integraal beeld van zowel de prestaties in brede zin als de daaruit voortvloeiende (financiële) resultaten van de stichting. Gegeven de positieve resultaten over de afgelopen jaren en de hoge solvabiliteit is de financiële stabiliteit en continuïteit van NHG gewaarborgd. De AC besprak ook dit jaar de doorrekeningen van de actuaris met betrekking tot het benodigde vermogen ter dekking van de gestelde garanties. Het afgelopen jaar is het eigen vermogen verder toegenomen door een positief resultaat. Dit werd gevoed door hoger dan verwachte aantallen nieuwe garanties, een huizenprijsstijging die hoger was dan begroot en een laag aantal verliesdeclaraties.

Het jaarplan 2026, de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026 – 2031 zijn inhoudelijk besproken, waarbij de RvB kritisch bevraagd is over het verschil tussen de realisatie 2025 en de begroting 2026. Na deze discussie is de begroting met een positief advies voor akkoord voorgelegd aan de RvC.

Risicomanagement:

- risicorapportage per kwartaal
- compliance monitoring
- privacy & (cyber)security.

Risicomanagement is en blijft een actueel thema voor NHG en heeft daardoor een prominente plek op de agenda van de AC. Ieder kwartaal worden de risico's en interne beheersing hiervan besproken met de RvB aan de hand van de risicorapportage. Vanwege de ontwikkelingen in de economie is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van de stichting, actuele strategische, tactische en operationele risico's en de beheersing hiervan.

Vanuit haar positie heeft de Auditcommissie de RvB en de Director Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen. Vanuit haar brede gezichtsveld hebben de leden ook stil gestaan bij mogelijke nog niet geïdentificeerde risico's, het aangaan van meer risico's ten gunste van geldverstrekkers en extra mogelijkheden om consumenten meer te helpen in het kader van verduurzaming.

De Operational Risk Manager is uitgenodigd bij een AC-vergadering om een toelichting te geven op de Risicorapportage en rechtstreeks van hem te horen hoe de stichting haar risico's beheerst. De Compliance Officer is in de RvC-vergadering uitgenodigd voor een toelichting op het monitoren van implementatie van nieuwe en bestaande wet- & regelgeving.

Actuarieel onderzoek (in aanwezigheid van de actuaris Ortec Finance):

- actuarieel onderzoek (t.b.v. risico-inschatting verwachte verliezen, de kans op aanspreken achtervang bij het Rijk en de opbouw van de borgtochtprovisie)
- najaarsupdate Actuarieel Onderzoek
- aanstellen van de nieuwe actuaris en de bouw van een nieuw actuarieel model.

Na een uitgebreid selectieproces met tussentijdse rapportages in 2024 is Milliman als nieuwe actuaris voor NHG aangesteld. 2025 heeft in het teken gestaan van de bouw van het nieuwe actuariële model (initieel een kopie van het bestaande model). De AC heeft haar voorkeur uitgesproken om Ortec ook in 2025 nog de actuariële berekeningen te laten maken (naast de nieuwe partij) en bij te dragen aan een soepele overdracht naar de nieuwe actuaris. Beide actuarissen hebben veelvuldig overleg gehad in aanwezigheid van de werkgroep binnen NHG, met een mooi resultaat. Eind maart 2025 was het nieuwe actuariële model een feit. De uitkomsten van beide modellen zijn nagenoeg gelijk en de verschillen zijn verwaarloosbaar. De AC heeft de nieuwe actuaris gevraagd om bij de doorontwikkeling van het model aandacht te geven aan klimaatadaptatie risico's.

ICT en Datamanagement:

- stand van zaken omtrent ICT-vernieuwingen respectievelijk ontwikkelingen (1x per jaar; toegelicht door de Director Data & Digitalisering)
- update voortgang datamanagement/datakwaliteit/matchingsproces
- (cyber)security risico & externe audit.

NHG investeert continu in haar IT-omgeving om mee te gaan met de markt-ontwikkelingen en de dienstverlening én toegevoegde waarde voor de markt en consument te kunnen waarborgen. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de bedrijfsprocessen en besluitvorming. Tevens zijn kritische vragen gesteld over de inrichting/beveiliging van het datawarehouse en de beheersing van (cyber) security risico's. Met name dit laatste onderwerp is veelvuldig besproken in de Auditcommissie. De stellingname van de AC-leden is dat dit risico nooit volledig beheerst is, omdat er dagelijks nieuwe ontwikkelingen op de markt komen waartegen je je wilt/moet beschermen. Zij hebben benadrukt dat hier continu aandacht voor nodig is om dit risico te mitigeren. De opvolging van de bevindingen uit de externe audit uit 2022 is met veel belangstelling gevolgd. Voor 2025 heeft de Auditcommissie een opdracht uitgevaardigd voor een nieuwe cyber security audit. De opdracht is geformuleerd c.q. afgestemd met de AC onder verantwoordelijkheid van de Director Data & Digitalisering, waarbij de focus lag op het thema 'recovery' en de opvolging van de hoog-risico bevindingen uit de audit in 2022. De externe partij heeft in dit onderzoek geconcludeerd dat de hoog-risico bevindingen voldoende zijn opgevolgd en zich in 2025 niet meer voordoen en het thema recovery naar behoren is ingericht. Enkele aanbevelingen zijn aan de organisatie meegegeven ter verdere verbetering.

Beleggingen:

- beleggingsrapportage (3x per jaar; inclusief performance vermogensbeheerders)
- aanstelling nieuwe vermogensbeheerder Candriam per 1 januari 2025.

In 2024 heeft NHG een uitgebreide evaluatie uitgevoerd onder haar vermogensbeheerders en na een zorgvuldig doorlopen RFP-traject is Candriam gekozen als vervangende vermogensbeheerder van a.s.r.. Per 1 januari 2025 zijn de beleggingen 'in kind' overgedragen. Candriam heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en dat sluit mooi aan bij de strategische doelen van NHG. Met Candriam is het gesprek aangegaan hoe NHG de beleggingsportefeuille sneller kan verduurzamen. Het doel voor 2027 om 25% van de portefeuille uit duurzame (ESG) beleggingen te laten bestaan is eind 2025 reeds gerealiseerd. Daarnaast is beide vermogensbeheerders gevraagd een risico assessment uit te voeren op de portefeuille waarbij beoordeeld wordt in hoeverre de portefeuille bestand is tegen klimaatschokken en geopolitieke omstandigheden.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – ESG):

Environmental, Social & Governance (ESG) heeft binnen NHG een belangrijke plaats in de strategie, waarbinnen verduurzaming één van de pijlers is. De beleggingen beslaan een groot deel van de balans van NHG en in dit kader heeft de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker te richten op de lange termijn en waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties. Op deze manier kan NHG nog breder bijdragen aan een duurzame samenleving. NHG heeft zich reeds in 2020 voorgenomen om haar jaarverslag in stappen aan te passen naar een meer geïntegreerd rapport waarin ook meer niet-financiële informatie is opgenomen. De 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD), waarvan de laatste versie is gepubliceerd in april 2024, zet de kaders voor de verslaggeving over dit aandachtsgebied. In samenspraak met de accountant en ondersteund door haar adviespraktijk heeft NHG sinds 2022 een duurzaamheidsparagraaf opgenomen in het jaarverslag. De afgelopen jaren is deze paragraaf verder uitgebreid tot een volwaardig hoofdstuk,

opgesteld cf. de ESRS. Ondanks dat NHG formeel niet verplicht is te rapporteren op basis van de CSRD, is er toch voor gekozen om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de marktstandaard. 2025 was een bewogen jaar voor de CSRD omtrent het wel/niet goedkeuren van het "Omnibusvoorstel". Uiteindelijk is eind 2025 duidelijkheid gekomen voor de organisaties die moeten rapporteren. De grens is opgehoogd naar organisaties met 1.000 medewerkers en de implementatie is met 2 jaar uitgesteld, dus rapporteren over 2027. NHG is niet verplicht om aan deze richtlijn te voldoen, maar de AC vindt het erg belangrijk om vanuit de maatschappelijke positie van NHG in de markt en samenwerking met geldverstrekkers die ook hierover rapporteren, toch zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze wetgeving. Bespreking van de voortgang heeft tevens plaatsgevonden in de vergadering van de Raad van Commissarissen. De AC complimenteert de organisatie dat zij haar processen voor de financiële verslaglegging zo goed op orde heeft. Daarnaast spreekt zij haar waardering uit voor het traject rondom de overgang naar de nieuwe actuaris en het nieuwe actuariael risicomodel, de opvolging van het cyberrisico assessment, de implementatie van CSRD en de uitbreiding van het ISAE risicoraamwerk met een aantal security controls.

3.1.5 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (RC), een van de deelcommissies binnen de RvC, adviseert de RvC over het beloningsbeleid voor de RvB, de selectie en benoeming van leden van de RvB. Verder adviseert de RC de stakeholders van NHG over de selectie en (her)benoeming van de leden van de RvC. Daarnaast is de RC verantwoordelijk voor het advies over educatie/opleidingen van de leden van de RvB. De taken en werkwijze van de RC zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit reglement is gepubliceerd op de website van NHG.

De RC bestond in 2025 uit Annemarie van Gaal (voorzitter) en Menno Snel (lid). Cor Sol, senior HR-adviseur bij NHG, fungeerde in het verslagjaar als secretaris.

Vergaderingen

In 2025 heeft de RC tweemaal formeel vergaderd waarbij is gesproken over de strategie van de organisatie in relatie tot de meerjarenstrategie 2024 - 2026, de begroting, de samenwerking tussen RvC en RvB en de persoonlijke ontwikkeling van de leden van de RvB. Ook de zelfevaluatie van de RvC is onderwerp van gesprek geweest.

(Her)benoemingen RvC leden

Per 1 maart 2025 is Tanja Cuppen benoemd als nieuwe commissaris. Zij is benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).

Wijziging organisatiestructuur

In de RvC-vergadering van mei 2025 is gesproken over de wijziging van de organisatiestructuur van 3 naar 4 competentiegebieden en de aanstelling van een vierde director. In dat kader is ook gesproken over een mogelijke wijziging in de bestuursstructuur. Vanuit het bestuur is aan de RvC in overweging gegeven om het bestuur op termijn terug te brengen naar één directeur-bestuurder.

De RC heeft in haar vergadering van december 2025 aan het bestuur gevraagd dit idee verder uit te werken. Begin 2026 is dit proces in een stroomversnelling gekomen met de aankondiging van het vertrek van Carla Muters als voorzitter van de raad van bestuur. In de tweede helft van maart 2026 hebben wij aangekondigd dat per 1 juni Roald van der Linde wordt aangesteld als enig directeur-bestuurder van NHG.

Man-vrouwverdeling

Eind 2025 was de procentuele verdeling man/vrouw binnen de RvB 50/50% en binnen de RvC eveneens 50/50%.

Permanente educatie

De RvC houdt zijn deskundigheid op niveau en verdiept deze waar nodig. Het programma aan permanente educatie bestaat in ieder geval uit een jaarlijkse tweedaagse waarin actuele onderwerpen worden ingeleid door autoriteiten op het desbetreffende vakgebied. In 2025 is het thema 'Financiering van Klimaatweerbaarheid' als onderwerp geagendeerd. Ook is de zelfevaluatie RvC, zie verder hieronder, uitgevoerd. De tweedaagse is door de RC in overleg met de secretaris van de RvC gefaciliteerd. Verder laat de RvC zich regelmatig bijpraten door de managers en sleutelfunctionarissen binnen NHG.

Zelfevaluatie

Ieder jaar evalueert de RvC zijn eigen functioneren en in 2025 is deze zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van GovernanceQ, een extern gespecialiseerd bureau. Dit bureau heeft relevante documenten bestudeerd en individuele gesprekken gevoerd met de RvC-leden, de RvB en de secretaris van de RvB/RvC.

GovernanceQ heeft de zelfevaluatie vervolgens gestructureerd langs de elementen van inhoud, interactie, individu en inrichting.

De evaluatie richtte zich onder meer op zaken als het voeren van het juiste gesprek, de kwaliteit van de besluitvorming, de effectiviteit van de samenwerking en de mate van diversiteit.

Aan de hand van de evaluatie heeft de RvC afspraken gemaakt om de effectiviteit van de RvC nog verder te vergroten. Daarom zal er in de toekomst onder andere meer aandacht besteed worden aan het opzoeken van meer scherpere en verdieping in discussies, het stimuleren van innovatie, de verbinding met stakeholders en het definiëren en verkennen van meer strategische onderwerpen.

3.1.6 Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2025 de volgende besluiten goedgekeurd:

- Het Jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 van NHG. Bij de jaarrekening 2024 is door de externe accountant van de stichting (KPMG) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- De door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2025-2030. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Milliman) van NHG.
- De voortzetting van de borgtochtovereenkomst met Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel (het Funderingsfonds).
- De door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2026 van 0,4%. Hiervan is 0,2% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van de Voorwaarden & normen per 1 januari 2026, inclusief de actualisatie van de woningdefinitie en de één NHG-grens. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- De door de RvB vastgestelde begroting voor 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2031.
- Het controleplan 2025 (inclusief ISAE-audit) van KPMG.
- De door de RvB in de Bevoegdhedenmatrix 2026 vastgelegde structurele volmachten.

3.1.7 Advisering aan de RvB

Ook in 2025 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC richtte zich daarbij op de belangrijkste onderwerpen, zoals de jaarlijkse verbeteringen van de Voorwaarden en normen, de risico-mitigerende maatregelen en discussies omtrent de EMU-relevantie van NHG.

3.1.8 Tot slot

De RvC is zeer te spreken over de door NHG behaalde resultaten in 2025 en spreekt daarvoor zijn waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de medewerkers van de NHG.

3.2 NEVENFUNCTIES RAAD VAN COMMISSARISSEN EN RAAD VAN BESTUUR

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De heer drs. M. Snel heeft als hoofdfunctie de functie van partner bij FGS Global. Daarnaast vervult de heer Snel de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Nationaal Groenfonds
- Voorzitter Raad van Advies Centraal Bureau voor de Statistiek
- Voorzitter Raad van Commissarissen Alliander N.V.

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

- Lid Raad van Commissarissen Stedin Groep
- Lid Raad van Toezicht Stichting Sail Amsterdam

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

- Lid Raad van Commissarissen Talis
- Lid bestuur Stichting Vrijheidsmuseum
- Lid bestuur Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Daelmans Vastgoed Maastricht
- Lid Raad van Commissarissen Destion

Mevrouw A.M.H. van Gaal vervult naast haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Lid Raad van Commissarissen Pathé
- Lid (tevens vice-voorzitter) Raad van Commissarissen RAI Amsterdam
- Lid Raad van Toezicht Start Foundation
- Lid Raad van Advies DUO
- Ambassadeur SOS Kinderdorpen
- Opiniecolumnist voor De Telegraaf
- Spreker/dagvoorzitter
- Voorzitter Vereniging van Eigenaren La Reine
- Lid Raad van Advies NOB (Nederlandse Orde van Belastingadviseurs)
- Lid Raad van Toezicht WNL

De heer drs. H.Ph. van Vledder vervult naast zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van de stichting de volgende functies:

- Penningmeester De Huidkanker Stichting

Mevrouw drs. T.J.A.M. Cuppen heeft als hoofdfunctie de functie van Dijkgraaf van het waterschap Rivierenland. Daarnaast vervult mevrouw Cuppen de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen van Coöperatie Menzis
- Lid adviescommissie Maatwerkafspraken Verduurzaming Industrie van het ministerie van KGG
- Lid Raad van Commissarissen Invest-NL

RAAD VAN BESTUUR

C.M.E. Muters

Voorzitter

Naast haar hoofdfunctie als voorzitter van de Raad van Bestuur van NHG vervult mevrouw Muters de volgende nevenfuncties:

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

R.E. van der Linde

Lid

Naast zijn hoofdfunctie als lid van de Raad van Bestuur van NHG vervult de heer Van der Linde de volgende nevenfuncties:

- Secretaris van de Koninklijke Nederlandse Klim- en Bergsport Vereniging (NKBV) en bestuurder van enkele gelieerde rechtspersonen
- Diverse activiteiten voor de Haya van Somerenstichting (opleiding & training voor politici)
- Lid Raad van Toezicht Stichting Arminius (debatplatform Rotterdam)

3.3 OR IN 2025

We werkten in 2025 in de ondernemingsraad in deze samenstelling:

- Lex van Kerkwijk: voorzitter
- René van der Heeft: vicevoorzitter
- Coen Dirkx: secretaris
- Isabel van Amelsvoort: vicesecretaris
- Marijke Goedkoop: OR lid

Wij kijken terug op een productief jaar waarin we constructief overlegden met de bestuurder. Heel blij zijn we met de nieuwe Arbeidsvoorwaardenregeling die per 1 januari 2026 ingaat en die we in nauwe samenwerking met HR hebben voorbereid.

Daarnaast handelden we 11 instemmingsverzoeken af (zie overzicht hiernaast) en 2 adviesverzoeken. De resultaten van elke reguliere vergadering hebben we actief gedeeld door middel van berichtgeving op Sharepoint. Zo houden we voeling met wat er leeft in de organisatie en vormen we een actief klankbord richting medewerkers en bestuur. Dat doen we ook door middel van deepdive gesprekken met de riskfunctionarissen.

De OR heeft in 2025 met de bestuurder een aantal extra vergaderingen gehad om een en ander zo goed mogelijk af te stemmen, in het bijzonder over cultuur, de inrichting van de organisatie in 4 competentiegebieden, Beleid employment screening en het Werving & selectiebeleid Raad van Bestuur.

Overzicht Advies- en instemmingsverzoeken

Onderwerp	Toelichting	Reactie OR
Uitbreiding MT met vierde manager	Advies	Positief met aanbevelingen
Regreswerkzaamheden in eigen beheer	Advies	Positief met aanbevelingen
Beleid diversiteit & Inclusie	Instemming	Neutraal met aanbevelingen
Beleid employment screening	Instemming	Positief met aanbevelingen
NHG gedragscode	Instemming	Positief met aanbevelingen
Procedure Werving & selectie RvB	Instemming	Positief met aanbevelingen
Tweede preventiemedewerker	Instemming	Positief met aanbevelingen
Verzuimprotocol	Instemming	Positief met aanbevelingen
Instemmingskader vastleggen van personeelsgegevens	Instemming	Positief met aanbevelingen
Aanpassingen Arbeidsvoorwaardenregeling	Instemming	Positief met aanbevelingen
Instemmingskader personeelsvolgsystemen	Instemming	Positief met aanbevelingen
Werving- en selectiebeleid	Instemming	Positief met aanbevelingen
Relatiegeschenkenbeleid	Instemming	In behandeling

4 JAARREKENING 2025

4 JAARREKENING 2025

4.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA (x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Immateriële vaste activa			
Software	4.7.1	3.399	4.626
Materiële vaste activa			
Installaties en apparatuur	4.7.1	20	33
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.7.1	241	435
		261	468
Financiële vaste activa			
Beleggingen	4.7.1	1.793.749	1.735.448
Latente belastingvordering	4.7.1	98	87
		1.793.847	1.735.535
Totaal vaste activa		1.797.507	1.740.629
Vlottende activa			
Voorraad woningen	4.7.2	655	1.266
Vorderingen			
Debiteuren	4.7.2	2.392	3.368
Overlopende activa	4.7.2	18.203	16.866
Kortlopende deposito's ¹	4.7.2	21.800	30.000
		42.395	50.234
Liquide middelen ¹	4.7.2	52.191	57.291
Totaal vlottende activa		95.241	108.791
Totaal activa		1.892.748	1.849.420

¹ 2024: Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie [paragraaf 4.5.2](#).

PASSIVA *(x € 1.000)*

Eigen vermogen

Statutaire reserve	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Garantievermogen NHG	4.7.3	1.806.037	1.747.075

Voorzieningen

Pensioenvoorziening	4.7.4	100	200
		100	200

Vlottende passiva

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	4.7.5	750	330
Te betalen Vennootschapsbelasting	4.7.5	5.086	8.498
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.7.5	519	448
Overlopende passiva	4.7.5	80.256	92.869

		86.611	102.145
Totaal passiva		1.892.748	1.849.420

4.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)

Activiteiten	Ref.	Realisatie 2025		Realisatie 2024	
Baten					
Borgtochtprovisie	4.8.1	156.186		183.798	
Baten uit beleggingen	4.8.2	23.274		16.689	
Baten in- en verkoop woningen		129		80	
Regres	4.8.3	616		973	
		180.205		201.540	
Lasten					
Achtervangvergoeding Rijk	4.8.4	78.912		91.499	
Kosten regres		475		468	
Kosten in- en verkoop woningen		5		173	
Kosten intensief beheer		65		41	
Uitkering verliesdeclaraties	4.8.5	723		340	
		80.180		92.521	
Saldo uit activiteiten		100.025		109.019	
Exploitatie					
Baten	4.8.6	7		10	
Lasten					
Personeelskosten	4.8.7	13.495		12.441	
Afschrijvingskosten	4.7.1	1.926		2.193	
Overige exploitatiekosten	4.8.8	5.902		4.948	
		21.323		19.582	
Saldo uit exploitatie		-21.316		-19.572	
Financiële baten en lasten		783		1.200	
Saldo baten en lasten voor belastingen		79.492		90.647	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	4.8.10	27		-	
Vennootschapsbelasting	4.8.10	20.503		23.381	
Saldo baten en lasten na belastingen		58.962		67.266	

4.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten voor belastingen	4.2	79.492	90.647
Interest		-24.548	-20.821
Gerealiseerd koersresultaat beleggingen	4.8.2	-18	-27
Saldo baten en lasten voor interest en vennootschapsbelasting		54.926	69.799
Aanpassingen voor:			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	4.7.1	1.926	2.193
Boekresultaat afstoting immateriële vaste activa	4.7.1	115	0
Mutatie amortisatie beleggingen	4.8.2	-763	1.475
Mutatie voorzieningen	4.7.4	-100	-200
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie voorraad woningen	4.7.2	611	-791
Mutatie vorderingen ²	4.7.2	2.567	251
Mutatie kortlopende schulden	4.7.3	-12.122	20.891
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		47.160	93.618
Betaalde vennootschapsbelasting		-23.937	-22.000
Ontvangen interest		23.219	18.996
Kasstroom uit operationele activiteiten		46.442	90.614
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in (im)materiële vaste activa	4.7.1	-608	-1.701
Storting in kortlopende deposito's ³	4.7.2	-21.800	-30.000
Terugbetaling van kortlopende deposito's ³	4.7.2	30.000	50.000
Aankoop beleggingen ²	4.7.1	-251.148	-328.274
Verkopen en lossingen beleggingen ²	4.7.1	192.014	250.507
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-51.542	-59.468
Mutatie geldmiddelen		-5.100	31.146
Liquide middelen einde boekjaar ³	4.7.2	52.191	57.291
Liquide middelen begin boekjaar ³	4.7.2	57.291	26.145
Mutatie liquide middelen		-5.100	31.146

² De aankoop beleggingen bevat meegekochte interest en de verkoop beleggingen bevat meeverkochte interest. De correctie op de meegekochte en meeverkochte interest is verwerkt in de mutatie vorderingen.
³ 2024: Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie [paragraaf 4.5.2](#).

4.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

4.4.1 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.

4.4.2 Vestigingsadres

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

4.4.3 Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de stichting zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De belangrijkste schattingen zijn de overlopende posten met betrekking tot de opbrengsten garanties en de verliesdeclaraties. Daarnaast is de voorziening regresdebiteuren een belangrijke schattingspost.

4.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

4.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW, alsmede in overeenstemming met de stellige uitspraken van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). De uitzondering hierop is dat voor de staat van baten en lasten een ander model is gebruikt om het saldo uit de activiteiten van NHG en het saldo uit exploitatie apart inzichtelijk te maken.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelaasting en omzetbelaasting.

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

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

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

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

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

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

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

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

4.5.2 **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De cijfers over 2024 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken. Dit is zichtbaar gemaakt door middel van een voetnoot bij het boekjaar 2024. Het betreft de volgende herrubricering:

- Termijndeposito's worden aangehouden die niet direct opeisbaar zijn en niet te allen tijde zonder (financiële) beperkingen of sancties opvraagbaar zijn. Deze termijndeposito's, met een omvang van € 30,0 miljoen, zijn geherrubriceerd in de balans van "Liquide middelen" naar "Kortlopende deposito's". Deze termijndeposito's zijn eveneens binnen het kasstroomoverzicht geherrubriceerd van "Liquide middelen" naar

“Kasstroom uit investeringsactiviteiten”, waarbij een uitsplitsing wordt gemaakt tussen “Storting in kortlopende deposito’s” en “Terugbetaling van kortlopende deposito’s”.

- De “Storting in kortlopende deposito’s” bedraagt € 30,0 miljoen en de “Terugbetaling van kortlopende deposito’s” aan NHG bedraagt € 50,0 miljoen. De “Liquide middelen einde boekjaar” (31 december 2024) en “Liquide middelen begin boekjaar” (1 januari 2024) zijn tevens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

4.5.3 **Financiële instrumenten**

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

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

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten). Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

4.5.4 **Immateriële vaste activa**

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

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar [paragraaf 4.5.17](#).

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

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

- | | |
|---------------------|-----|
| ■ maatwerksoftware | 20% |
| ■ standaardsoftware | 33% |

4.5.5 **Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar [paragraaf 4.5.17](#).

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

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

Buitengebruikgestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

4.5.6 Financiële vaste activa

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

4.5.7 Voorraad woningen

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

4.5.8 Vorderingen

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

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

4.5.9 Leasing

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

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

4.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

4.5.11 Garantievermogen

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

4.5.12 Voorzieningen

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

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

4.5.13 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn, de pensioenregeling is per 1 januari 2025 aangepast aan de Wet toekomst pensioenen (Wtp). Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een beschikbare premieregeling en kent een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

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

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

4.5.14 Schulden

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

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

4.5.15 Baten en lasten

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

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

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

Onder regres worden de aan het boekjaar toe te rekenen baten en lasten in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met het boekjaar gehonoreerde verliesdeclaraties verantwoord. Daarnaast wordt hier de mutatie van de voorziening voor oninbare regresdebiteuren verantwoord.

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

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

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

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

4.5.16 **Personeelsbeloningen**

De beloningen van het personeel worden als last in de staat van baten en lasten verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Indien reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief.

De stichting kent uitsluitend beloningen zonder opbouw van rechten. Deze beloningen worden verantwoord in de periode waarover zij verschuldigd zijn. Voorbeelden hiervan zijn doorbetaling van salaris in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid. In overeenstemming met RJ 271 kent de stichting geen personeelsbeloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen met rechtenopbouw, winstdelingen, bonussen of vergelijkbare regelingen. Derhalve worden hiervoor geen voorzieningen of vooruitlopende verplichtingen opgenomen.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd, worden de verschuldigde premies als last verantwoord in de periode waarop deze betrekking hebben. Indien geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van toekomstige verplichtingen, wordt geen voorziening opgenomen.

4.5.17 **Bijzondere waardeverminderingen**

(Im)materiële vaste activa

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

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

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

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

Financiële activa

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

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

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

4.5.18 **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

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

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

4.5.19 **Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare vennootschapsbelasting en latente belastingen. De belastingen worden in de staat van baten en lasten opgenomen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over het saldo baten en lasten over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.5.20 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

4.5.21 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie 4.8.14) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

4.5.22 Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

4.6 RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

4.6.1 Kredietrisico

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties en bankrekeningentegoeden. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, wordt uitsluitend belegd in eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een BBB-/Baa3 rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voor obligaties met een BBB/Baa rating geldt dat deze duurzaam moeten zijn en bij aankoop een maximale resterende looptijd mogen hebben van 4 jaar. Verder bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staats(gegarandeerde) obligaties. Eind 2025 had binnen de beleggingsportefeuille 45% van de obligaties een rating van AAA en 33% een rating van AA. Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de drie ratings of de laagste van twee ratings als maatstaf.

Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hiermee beperkt. Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille [paragraaf 4.7.1](#). Het maximale kredietrisico dat de stichting loopt, is de boekwaarde van de beleggingen en de bankrekeningentegoeden.

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

4.6.2 **Rente- en kasstroomrisico**

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

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

De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt ultimo 2025 4,76 (2024: 4,77). De duration is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met ongeveer € 81 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 3,03% (2024: 2,32%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille [paragraaf 4.7.1](#).

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

Jaar	Kasstroom in € 1.000
2026	194.326
2027-2031	1.012.921
2032-2036	625.121
2037-2040	171.205
Totaal	2.003.573

4.6.3 **Liquiditeitsrisico**

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

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Milliman ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 10.000 scenario's. Voor de modellering maakt Milliman gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Milliman een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers. Voor de macrocijfers wordt voor de korte termijn aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB. Voor de lange termijn, vanaf 2030 is voor de macro economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. In onderstaande tabel zijn de door Milliman voor de korte termijn gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2025	5,0%	3,8%	4,8%	3,0%	2,3%	2,7%
2026	2,9%	4,0%	4,2%	2,4%	2,1%	2,7%
2027	2,8%	4,1%	3,6%	2,2%	2,3%	2,7%
2028	2,6%	4,2%	3,4%	2,1%	2,4%	2,7%
2029	2,5%	4,3%	3,2%	2,1%	2,5%	2,7%

Op basis van de in juni 2025 opgestelde Liquiditeitsprognose 2025-2030 is het nu de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken en in 2030 circa € 2 miljard zal bedragen. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Milliman is bij de bepaling hiervan uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,4% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,2% van het hypotheekbedrag. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de vennootschapsbelastingplicht.

De resultaten van de stichting zijn van veel, vaak onzekere, economische- en woningmarktontwikkelingen afhankelijk. Mede in verband met deze onzekerheden heeft Milliman een aantal meerjarige stresstesten uitgevoerd om te bepalen welke scenario's NHG kan doorstaan, hierbij zijn onder andere diverse huizenprijs scenario's en het replay scenario van de krediet-/eurocrisisperiode doorgerekend. Uitkomst van alle uitgevoerde stresstesten is dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose ruim boven de minimum liquiditeit blijft.

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 10 jaar is evenals in 2024 nihil.

4.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eersteklas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders zijn erop gericht debiteurenrisico's te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 1% mag worden belegd per individuele debiteur met een BBB/Baa rating, maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een AA/Aa rating en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur

met een AAA/Aaa rating. Voor obligaties met een BBB/Baa rating geldt dat deze duurzaam moeten zijn en bij aankoop een maximale resterende looptijd mogen hebben van 4 jaar.

Per balansdatum wordt door de downgrade van Frankrijk naar A+ door Fitch en S&P het percentage van 2,5% per individuele debiteur overschreden. Met de vermogensbeheerders is afgesproken de desbetreffende obligaties in portefeuille te houden en geen nieuwe Franse obligaties meer aan te kopen zolang het maximale percentage is overschreden. Daarnaast is door deze downgrade het maximale percentage van 20% van obligaties met een A rating overschreden. Dit percentage wordt geleidelijk weer naar een niveau van onder 20% teruggebracht. Voor staatsleningen met een AAA/Aaa rating geldt geen maximum.

4.6.5 Reële waarde

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

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

4.7 TOELICHTING OP DE BALANS

4.7.1 Vaste activa

Immateriële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2025 weergegeven.

(x € 1.000)

	Software
Stand per 1-1-2025	
Aanschafwaarde 1-1-2025	15.468
Cumulatieve afschrijvingen	-10.842
Boekwaarde per 1-1-2025	4.626
Mutaties in 2025	
Investeringskosten	591
Desinvesteringen	-210
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	95
Afschrijvingskosten	-1.703
Totaal mutaties	-1.227
Stand per 31-12-2025	
Aanschafwaarde	15.849
Cumulatieve afschrijvingen	-12.450
Boekwaarde per 31-12-2025	3.399

De immateriële vaste activa betreft software ten behoeve van de bedrijfsvoering van NHG, hiervoor is geen wettelijke reserve opgenomen omdat dit standaardsoftware en gekochte software betreft, die vervolgens door middel van maatwerk voor NHG is aangepast.

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2025 weergegeven.

	Installaties en apparatuur	Verbouwingen en inventaris	Hardware	Totaal
(x € 1.000)				
Stand per 1-1-2025				
Aanschafwaarde	522	2.157	972	3.651
Cumulatieve afschrijvingen	-489	-1.985	-709	-3.183
Boekwaarde per 1-1-2025	33	172	263	468
Mutaties in 2025				
Investeringskosten	16	-	1	17
Desinvesteringen	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-29	-50	-145	-224
Totaal mutaties	-13	-50	-144	-207
Stand per 31-12-2025				
Aanschafwaarde	538	2.157	973	3.668
Cumulatieve afschrijvingen	-518	-2.035	-854	-3.407
Boekwaarde per 31-12-2025	20	122	119	261

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligaties. De obligaties worden in beginsel tot het einde van de looptijd aangehouden. De beleggingen zijn daarom gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de beleggingen weergegeven.

(x € 1.000)	2025	2024
Waarde per 1 januari	1.735.448	1.660.887
Aankopen	249.429	326.461
Verkopen en lossingen	-191.891	-250.425
Amortisatie	763	-1.475
Waarde per 31 december	1.793.749	1.735.448

In 2025 zijn door de stichting tussentijds obligaties verkocht voor een nominaal bedrag van € 12 miljoen. De verkoop betreft obligaties die niet meer voldeden aan de criteria van de uitsluitingslijst en obligaties met een downgrade of dreigende downgrade naar BBB. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 180 miljoen. Deze bedragen zijn, tezamen met het resultaat van 2025 en de overvloedige liquide middelen herbelegd.

In verband met de in de laatste jaren gestegen couponrente zijn veel obligaties onder pari gekocht. Als gevolg hiervan is de amortisatie in tegenstelling tot voorgaande jaren positief omdat de nominale waarde hoger is dan de aankoopwaarde.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2025 € 1.701 miljoen (2024: € 1.637 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 1,76% (2024: 2,55%).



Ultimo 2025 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

Rating	Staats(gegarandeerde) obligaties			Bedrijfsobligaties		
	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration	Marktwaaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration
	(x € 1.000)	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)	
AAA	610.989	642.458	4,86	145.100	151.132	4,96
AA+	200.992	208.912	5,40	41.900	46.204	4,42
AA	46.415	51.269	4,62	44.214	45.894	4,26
AA-	122.174	132.914	5,47	109.389	112.478	4,53
A+	100.214	111.424	5,67	164.119	171.729	3,40
A	2.868	2.869	6,74	72.042	73.840	3,33
A-	12.571	13.103	5,45	28.097	29.523	4,12
Totaal	1.096.223	1.162.949	5,10	604.861	630.800	4,14

Latente belastingvordering

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de latente belastingvordering weergegeven.

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	87	41
Toevoeging	11	46
Stand per 31 december	98	87

De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde en de commerciële boekwaarde zoals gepresenteerd in de balans. Het verschil ontstaat doordat een deel van de materiële en immateriële vaste activa op basis van de verwachte gebruiksduur gedurende een kortere periode wordt afgeschreven dan fiscaal toegestaan. Daarnaast heeft dit te maken met een verschil in de waardering van de op de veiling aangekochte panden. De volledige post heeft betrekking op een looptijd langer dan een jaar.

4.7.2 **Vlottende activa**

Voorraad woningen

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

	2025		2024	
	Waarde (x € 1.000)	Aantallen	Waarde (x € 1.000)	Aantallen
Stand per 1 januari	1.266	5	475	2
Aankoop woningen	131	1	1.136	4
Verbeteringskosten	41	-	14	-
Verkoop woningen	-783	-3	-359	-1
Stand per 31 december	655	3	1.266	5

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren regres	506	1.312
Debiteuren borgtochtprovisie	1.886	2.056
Stand per 31 december	2.392	3.368

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2025 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2026 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting.

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 6 miljoen (2024: € 18 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven. De daling van het saldo van de openstaande vorderingen laat zich verklaren door de ontvangsten van € 1 miljoen op openstaande vorderingen. Daarnaast is in totaal een bedrag van € 11 miljoen afgeboekt van oude vorderingen waarvan duidelijk is geworden dat er geen verhaal meer mogelijk is. Door deze afboekingen is de voorziening evenredig gedaald.

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren regres	6.570	18.120
Voorziening debiteuren regres	-6.064	-16.808
Stand per 31 december	506	1.312

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	1.312	2.805
Opboeking regres	137	48
Ontvangst regres	-1.417	-2.459
Mutatie voorziening	474	918
Stand per 31 december	506	1.312

De reële waarde van de regresvorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Bij het bepalen van de voorziening is op basis van de ervaring rekening gehouden met historische invorderingspercentages.

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

Overlopende activa

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

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Nog te ontvangen rente beleggingen	15.042	12.274
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	1.831	3.288
Overige overlopende activa	1.330	1.304
Stand per 31 december	18.203	16.866

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2025 waarvan de melding in 2026 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Kortlopende deposito's

Kortlopende deposito's betreffen tijdelijk overtollige liquide middelen die tegen een vaste rentevergoeding zijn uitgezet.

De kortlopende deposito's van € 21,8 miljoen per 31 december 2025 (2024: € 30 miljoen) hebben betrekking op termijndeposito's die niet direct opeisbaar zijn en niet te allen tijde zonder (financiële) beperkingen of sancties opvraagbaar zijn. Deze termijndeposito's hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden staan vrij ter beschikking.

4.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten na belastingen van € 59 miljoen (2024: € 67 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.806 miljoen (2024: € 1.747 miljoen).

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	1.747.075	1.679.809
Saldo baten en lasten	58.962	67.266
Stand per 31 december	1.806.037	1.747.075

4.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,1 miljoen is als volgt opgebouwd.

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	200	400
Onttrekking	-100	-200
Stand per 31 december	100	200

De pensioenvoorziening houdt verband met de overgang per 1 januari 2020 van een geïndexeerde middelloonregeling naar een beschikbare premieregeling. Hierbij is voor degenen die aanspraken hebben opgebouwd in de middelloonregeling afgesproken dat in de periode van 2020 tot en met 2027 jaarlijks een bedrag van € 0,1 miljoen in een depot wordt gestort waaruit de reeds ingegane pensioenen en de pensioenaanspraken in deze jaren geïndexeerd zullen worden. In 2025 is € 0,1 miljoen aan de voorziening onttrokken in verband met de indexering per 1 januari 2026.

4.7.5 **Vlottende passiva**

Schulden aan leveranciers

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

Te betalen Vennootschapsbelasting

In 2025 zijn voorlopige aanslagen voor de VPB ontvangen en betaald van in totaal € 15 miljoen. Per jaar einde resteert een te betalen bedrag van € 5 miljoen. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

Overlopende passiva

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

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	617	554
Overige exploitatiekosten	284	423
	901	977
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen kosten regres	41	44
Nog te betalen kosten beleggingen	283	302
Nog te betalen verliesdeclaraties	119	47
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	78.912	91.499
	79.355	91.892
Totaal overlopende passiva per 31 december	80.256	92.869

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaftte zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,2% (2024: 0,3%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2025 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

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

4.7.6 **Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

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

Gegarandeerd bedrag NHG

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

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

NHG heeft in februari 2026 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster per 31 december 2025. Hieruit is gebleken dat op dat moment

ongeveer 16.000 garanties (nominaal € 1,9 miljard), die in de administratie van NHG nog als actief stonden, inmiddels zijn vervallen omdat hierop geen hypotheek meer is gevestigd. Uit door NHG gezamenlijk met de desbetreffende geldverstrekkers uitgevoerde analyse blijkt dat 90% van deze 16.000 garanties kan worden afgemeld in de administratie van NHG, deze afmeldingen zullen in 2026 worden verwerkt. De overige 10% zal in 2026 nader worden uitgezocht. De door NHG nog niet verwerkte afmeldingen zijn wel al opgenomen in het hierna toegelichte gegarandeerd bedrag zodat dit overzicht de werkelijke cijfers weergeeft.

Het totale gegarandeerd bedrag bedraagt per balansdatum € 231 miljard (2024: € 214 miljard).

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

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

In dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd bedrag bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2025 bedraagt het risicodragend gegarandeerd bedrag € 6,9 miljard (2024: € 6,1 miljard).

In het overzicht hiernaast wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd bedrag gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd bedrag 31-12-2025	
	Aantal	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.
1996	60.289	€ 5.297	55.036	€ 4.828	€ 417	5.253	€ 52
1997	56.298	€ 5.319	50.722	€ 4.788	€ 442	5.576	€ 89
1998	57.211	€ 5.810	50.869	€ 5.162	€ 505	6.342	€ 143
1999	58.833	€ 6.506	52.368	€ 5.793	€ 525	6.465	€ 188
2000	62.365	€ 7.607	56.739	€ 6.928	€ 456	5.626	€ 223
2001	58.624	€ 7.610	53.350	€ 6.930	€ 424	5.274	€ 256
2002	52.008	€ 7.221	46.546	€ 6.467	€ 439	5.462	€ 315
2003	70.586	€ 10.587	59.602	€ 8.942	€ 912	10.984	€ 733
2004	96.476	€ 14.730	79.442	€ 12.148	€ 1.332	17.034	€ 1.250
2005	111.971	€ 17.680	85.675	€ 13.558	€ 2.030	26.296	€ 2.092
2006	122.725	€ 19.697	88.152	€ 14.229	€ 2.554	34.573	€ 2.914
2007	91.004	€ 14.925	65.106	€ 10.688	€ 1.761	25.898	€ 2.476
2008	84.664	€ 13.840	60.278	€ 9.760	€ 1.493	24.386	€ 2.587
2009	97.976	€ 16.784	67.856	€ 11.514	€ 1.731	30.120	€ 3.539
2010	130.636	€ 23.876	87.231	€ 15.617	€ 2.564	43.405	€ 5.695
2011	136.870	€ 24.949	89.307	€ 15.994	€ 2.540	47.563	€ 6.415
2012	122.320	€ 21.545	79.386	€ 13.690	€ 2.018	42.934	€ 5.837
2013	105.876	€ 17.690	67.961	€ 11.068	€ 1.778	37.915	€ 4.844
2014	122.571	€ 20.164	75.656	€ 12.055	€ 2.069	46.915	€ 6.040
2015	142.507	€ 23.698	78.834	€ 12.613	€ 2.837	63.673	€ 8.248
2016	123.195	€ 20.084	61.794	€ 9.663	€ 2.504	61.401	€ 7.917
2017	120.227	€ 20.367	53.333	€ 8.667	€ 2.552	66.894	€ 9.148
2018	113.909	€ 19.840	43.270	€ 7.144	€ 2.392	70.639	€ 10.304
2019	122.911	€ 22.649	37.748	€ 6.572	€ 2.555	85.163	€ 13.522
2020	133.864	€ 25.174	31.152	€ 5.595	€ 2.913	102.712	€ 16.666
2021	126.613	€ 23.779	22.718	€ 4.110	€ 2.470	103.895	€ 17.199
2022	104.779	€ 19.091	13.146	€ 2.329	€ 1.405	91.633	€ 15.357
2023	112.106	€ 23.597	8.524	€ 1.643	€ 970	103.582	€ 20.984
2024	133.126	€ 30.777	3.261	€ 652	€ 802	129.865	€ 29.323
2025	153.068	€ 37.519	505	€ 89	€ 322	152.563	€ 37.108
Totaal	3.085.608	€ 528.412	1.625.567	€ 249.236	€ 47.712	1.460.041	€ 231.464

Langlopende contracten

Een bedrag van € 3 miljoen (2024: € 4 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 5 miljoen (2024: € 7 miljoen). Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 3 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- de contracten in verband met de uitbesteding van ICT-diensten.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2025 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2025	2024
Binnen 1 jaar	3.054	3.699
Tussen 1 en 5 jaar	2.340	3.249
Na 5 jaar	-	-
Totaal te betalen	5.394	6.948

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 0,2 miljoen.

4.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

4.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2025 € 156 miljoen (2024: € 184 miljoen). Dit betreft 145.021 garanties (2024: 126.226).

Het aantal garanties is in 2025 aanmerkelijk hoger dan in 2024. Doordat de borgtochtprovisie in 2025 is verlaagd naar 0,4% (2024: 0,6%) is de opbrengst toch € 28 miljoen lager dan vorig jaar.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2026 ontvangen borgtochtprovisie die betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2025. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie die betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2025. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2025 € 1 miljoen (2024: € 3 miljoen). In 2025 zijn in het kader van de pilot Hypotheek Garantie Bonaire (HGB) geen garanties verstrekt (2024: 1). Daarnaast zijn in 2025 12 (2024: 9) garanties verstrekt voor verduurzamingsleningen voor kleine VvE's. De in dit kader ontvangen borgtochtprovisie is hierin opgenomen.

4.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2025	2024
Couponrente obligaties	23.506	19.363
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	18	27
Amortisatie	763	-1.475
Rente liquide middelen beleggingsrekeningen	248	259
Kosten beleggingen	-1.261	-1.485
Totaal	23.274	16.689

De hogere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren doordat de rente in de afgelopen jaren is gestegen waardoor de opbrengst uit couponrente is gestegen. Daarnaast zijn door de gestegen rente de aankoopkoersen van obligaties veelal onder pari geweest waardoor de amortisatie in tegenstelling tot voorgaande jaren positief is. De positieve amortisatie betreft geen gerealiseerde winst, maar vloeit voort uit de aankoop van obligaties onder pari en de toepassing van de effectieve-rentemethode.

4.8.3 Regres

De aan het boekjaar toe te rekenen baten in verband met het uitoefenen van het regresrecht bedroegen in 2025 € 1 miljoen (2024: € 1 miljoen).

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2025 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald. Doordat de invordering van het regres vanaf 2026 niet meer wordt uitbesteed maar intern bij NHG wordt uitgevoerd wordt geen rekening gehouden met verwachte invorderingskosten. Daarnaast betreffen de verantwoorde baten een vrijval van de voorziening.

In 2025 is uit regresvorderingen van tot en met 2025 gehonoreerde verliesdeclaraties € 1 miljoen ontvangen (2024: € 2 miljoen).

4.8.4 Achtervangvergoeding Rijk

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2025 € 79 miljoen (2024: € 91 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2025 lager omdat de borgtochtprovisie in 2025 is verlaagd van 0,6% naar 0,4%. Van de borgtochtprovisie wordt de helft afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk, is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

4.8.5 Uitkering verliesdeclaraties

In 2025 is een bedrag van € 0,7 miljoen (2024: € 0,3 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord. [Zie paragraaf 1.10.2.](#)

Door de sterke stijging van de huizenprijzen in de laatste jaren is het aantal ontvangen verliesdeclaraties evenals in de voorgaande jaren op een zeer laag niveau waardoor de uitkering verliesdeclaraties laag is.

4.8.6 Exploitatiebaten

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

4.8.7 Personeelskosten

Per 31 december 2025 bedroeg het aantal “full time equivalenten” (fte) 83,0 (2024: 79,3). In 2025 bedroeg het gemiddeld aantal fte 80,6 (2024: 76,9). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

	2025	2024
Bestuur - MT	5,9	5,9
Strategische ontwikkeling & Communicatie	14,5	12,7
Data & Digitalisering	24,7	23,0
Financiën & Staf	15,6	16,3
Product & Dienstverlening	22,3	21,4
	83,0	79,3

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(x € 1.000)	2025	2024
Salarissen	8.139	7.245
Sociale lasten	1.128	1.018
Pensioenlasten	1.144	993
Extern ingehuurd krachten	2.223	2.223
Overige personeelskosten	861	962
Totaal	13.495	12.441

4.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Huisvestingskosten	1.113	1.136
Kantoorkosten	190	182
Beleidskosten	1.302	802
Automatiseringskosten	2.184	1.770
Organisatiekosten	463	509
Communicatiekosten	546	451
Raad van Commissarissen	104	98
Totaal	5.902	4.948

4.8.9 Kosten accountantsorganisatie

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

KPMG Accountants N.V. <i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	170	160
Andere controleopdrachten	101	95
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	2	27
Totaal 2025	273	282

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De accountantsorganisatie heeft in deze jaren geen honoraria in rekening gebracht die door andere onderdelen van het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort zijn verricht. De andere niet-controlediensten hebben betrekking op adviezen in het kader van de CSRD.

4.8.10 Vennootschapsbelasting

In onderstaande tabel wordt de belastingdruk over 2025 weergegeven.

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Saldo baten en lasten voor belastingen	79.492	90.647
Tijdelijke verschillen		
Waardering activa	44	175
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	32	28
Fiscaal resultaat	79.568	90.850
Verschuldigde VPB		
19% over € 200.000	38	38
25,8% over het resterende fiscaal resultaat	20.477	23.388
Totaal	20.515	23.426
VPB vorig boekjaar	27	-
Vennootschapsbelasting boekjaar	20.542	23.426
Effectieve belastingdruk	25,84%	25,84%

De tijdelijke verschillen hebben betrekking op de door NHG gehanteerde levensduur voor hardware en standaardsoftware. NHG hanteert voor deze activa een afschrijvingstermijn van 3 jaar, dit is fiscaal niet toegestaan omdat fiscaal gezien een afschrijvingstermijn van minimaal 5 jaar moet worden gehanteerd. Daarnaast is sprake van tijdelijke verschillen als gevolg van afwijkende waardering van op de veiling aangekochte panden. De tijdelijke verschillen zullen naar verwachting op langere termijn worden verrekend en de realisatie van de latente belastingvordering wordt waarschijnlijk geacht.

De permanente verschillen betreffen gemengde kosten die in de commerciële jaarrekening volledig als lasten zijn opgenomen maar die op basis van de fiscale wetgeving deels als privékosten worden beschouwd.

4.8.11 **Begroting exploitatie 2025**

In de Meerjarenbegroting 2025-2030 is voor 2025 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 21,3 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2025 gelijk is aan de begroting.

4.8.12 **WNT verantwoording 2025**

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000 (2024: € 233.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum).

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

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025	C.M.E. Muters	R.E. van der Linde
	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging (In euro's)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	222.098	214.932
Beloningen betaalbaar op termijn	23.899	18.768
Subtotaal	245.997	233.700
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2025	245.997	233.700
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging (In euro's)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	209.498	203.022
Beloningen betaalbaar op termijn	23.500	18.329
Subtotaal	232.998	221.351
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	233.000
Totale bezoldiging 2024	232.998	221.351

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

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

Gegevens 2025 <i>(In euro's)</i>	M. Snel	J.A.J.G. van Baars	A. Bonhof	T.J.A.M. Cuppen	A.M.H. van Gaal	H.Ph. van Vledder
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/3-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	21.786	11.123	13.052	9.269	13.052	11.123
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	20.624	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	21.786	11.123	13.052	9.269	13.052	11.123
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024 <i>(In euro's)</i>						
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	-	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	20.635	10.535	12.362	-	12.362	10.535
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	-	24.600	24.600

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2024: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2024 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

4.8.13 Resultaatverdeling 2025

Het saldo baten en lasten na belastingen over het boekjaar 2025 bedraagt € 59 miljoen.

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

4.8.14 Transacties met verbonden partijen

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

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

4.8.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2025.

4.8.16 Ondertekening

De jaarrekening 2025 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 28 mei 2026

Raad van Bestuur:

C.M.E. Muters, voorzitter

R.E. van der Linde

Raad van Commissarissen:

M. Snel, voorzitter

J.A.J.G. van Baars

A. Bonhof

T.J.A.M Cuppen

A.H.M. van Gaal

H. Ph. van Vledder

5 OVERIGE GEGEVENS

5.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.



5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: “de stichting” of “NHG”) per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van NHG te ‘s-Gravenhage gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2025;
- 2 de staat van baten en lasten over 2025;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2025; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit van EUR 12,5 miljoen
- 0,7% van het garantievermogen

Risico van een afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: het veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Bestaan en waardering beleggingen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 12,5 miljoen (2024: EUR 12,0 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,7%). Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kernactiviteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen en hiervoor voldoende garantievermogen moet zijn opgebouwd. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in het Controleprotocol WNT 2025 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 625 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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

In paragraaf 1.11 van het bestuursverslag beschrijft de Raad van Bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en neemt de Raad van Commissarissen deze beschrijving in beschouwing.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de omgeving, en van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, het beleid ter voorkoming en bestrijding van ongewenste omgangsvormen en het beleid strategisch en operationeel risicomanagement, het klachtenregister en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij leden van het management, de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het uitvoeren van een kadastrale controle op de panden in eigendom van de stichting.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijk oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording als niet significant gezien de beperkte gelegenheid en het ontbreken van druk en rationalisatie voor frauduleuze opbrengstverantwoording en de aard van de opbrengststromen van de stichting.

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

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

Risico:

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

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben we een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn en hebben we significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd.
- We hebben journaalposten en andere aanpassingen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt geïdentificeerd en geselecteerd om deze vervolgens te toetsen.

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

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

Controleaanpak continuïteit

De Raad van Bestuur heeft de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Onze procedures om de door de Raad van Bestuur toegepaste continuïteitsveronderstelling te evalueren omvatten onder andere:

- wij hebben met de Raad van Bestuur de onderbouwing van de toegepaste continuïteitsveronderstelling besproken, inclusief of alle relevante informatie waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben, daarbij in overweging is genomen; en
- wij hebben de financiële positie van de stichting per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar geanalyseerd op indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden uit te voeren op de door de Raad van Bestuur toegepaste continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

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

Bestaan en waardering beleggingen

Omschrijving

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 4.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen ultimo 2025 94,8% (2024: 93,8%) van het balanstotaal. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 4.5.6 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen.

Vanwege de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel beschouwen wij het bestaan en de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de beleggingen getoetst. Wij maken hierbij gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de bewaarder en onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage. Wij hebben deze rapportage, alsmede de analyse van management op de rapportage, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de bewaarder, de vermogensbeheerders en de financiële administratie getest.
- Wij hebben aan de hand van de specificaties van de bewaarder de juistheid van de amortisatie gecontroleerd.
- Wij hebben de toelichting van de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingen vergeleken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 4.5.6 en 4.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

Wij hebben het bestaan van de beleggingen vastgesteld en achten de waardering van de beleggingen in de jaarrekening acceptabel. De toelichting in de jaarrekening is toereikend.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent

dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening
Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Den Haag, 28 mei 2026
KPMG Accountants N.V.

F. Smit RA

Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Raad van Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteits-veronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen

op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

6 OVER DE STICHTING

6.1 OPRICHTING

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

6.2 JURIDISCH KADER

NHG wordt verstrekt door geldverstrekkers met wie NHG een overeenkomst van borgtocht is aangegaan. De verstrekking vindt plaats in naam van NHG en binnen het kader van de Voorwaarden en normen (V&N). De V&N behoeven de goedkeuring van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling bestaan achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtervangovereenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

6.3 ACHTERVANGFUNCTIE

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

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

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk. Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan leningen waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2025 bedraagt het percentage 0,2%.

6.4 RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 22 juli 2025 herbevestigd. De Aaa rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat NHG te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

7 BIJLAGEN



BIJLAGE 1: OPGENOMEN ESRS RAPPORTAGE-EISEN

Omdat NHG nu nog niet verplicht is tot het opstellen van de CSRD rapportage, maar dit al wel stapsgewijs wil implementeren en verbeteren, is een selectie van rapportage-eisen meegenomen in het jaarverslag van 2025. Het overzicht van alle rapportage-eisen, die gelden voor NHG en die dit jaar worden toegelicht, staan hieronder vermeld.



Algemene toelichtingen

BP-1	Algemene grondslag voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen
BP-2	Rapportage over specifieke omstandigheden
GOV-1	De rol van bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen
GOV-2	Informatie verschaft aan en omgang met duurzaamheidsthema's door bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen van de onderneming
GOV-3	Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen
GOV-4	Due diligence-verklaring
GOV-5	Risicobeheersing en interne controles voor duurzaamheidsrapportages
SBM-1	Strategie, businessmodel en waardeketen
SBM-2	Belangen en opvattingen van stakeholders
SBM-3	Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking ervan met strategie en businessmodel
IRO-1	Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren
IRO-2	Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming



Governance en Zakelijk gedrag informatie

G1-1	Beleid op bedrijfscultuur en zakelijk gedrag
G1-2	Management van relaties met toeleveranciers
G1-3	Voorkomen en herkennen van corruptie of omkoping
G1-4	Bevestigde incidenten van corruptie of omkoping
G1-5	Politieke activiteiten en lobbyactiviteiten
G1-6	Betaalpraktijken



Sociale informatie

S1-1	Beleid op het eigen personeelsbestand
S1-2	Processen om eigen medewerkers en hun vertegenwoordigers te betrekken bij impact
S1-3	Processen om negatieve impact te herstellen en kanalen voor de eigen medewerkers om zorgen te uiten
S1-4	Het ondernemen van actie op de materiële impact op het eigen personeelsbestand en de aanpak om materiële risico's, het doorvoeren van materiële kansen gerelateerd aan de eigen medewerkers, en de effectiviteit van deze acties
S1-5	Doelen om negatieve impact te managen, positieve impact te bevorderen en materiële risico's en kansen te managen
S1-6	Karakteristieken van de medewerkers van de onderneming
S1-7	Karakteristieken van de niet-vaste medewerkers (externen en/of uitzendkrachten) in het personeelsbestand van de onderneming
S1-8	Dekking van Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO) en de sociale dialoog
S1-9	Indicatoren van diversiteit
S1-10	Adequate lonen
S1-11	Sociale zekerheid
S1-12	Mensen met een beperking
S1-13	Indicatoren van training en ontwikkeling van competenties
S1-14	Indicatoren van gezondheid en veiligheid
S1-15	Werk-privé balans
S1-16	Compensatie indicatoren (loonkloof en totale vergoeding)
S1-17	Incidenten, klachten en ernstige schending van mensenrechten
S4-1	Beleid ten aanzien van consumenten en eindgebruikers
S4-2	Processen om met consumenten en eindgebruikers te overleggen over impacts
S4-3	Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen kenbaar te maken
S4-4	Acteren op materiële impacts op consumenten en/of eindgebruikers en benaderingen om met betrekking tot consumenten en eindgebruikers materiële risico's te beheersen en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen
S4-5	Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen



Milieu & Klimaat informatie

E1-5	Energieconsumptie en –mix
E1-6	Bruto scope 1,2,3 en totale GHG emissies

BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

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

Achtervangovereenkomst

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

AMvB

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

Auditcommissie

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

BBP

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

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 0,4% van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

CSRD

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een richtlijn die bedoeld is om voor meer transparantie over en een betere kwaliteit van duurzaamheidsinformatie te zorgen.

Financiële vaste activa

Vaste activa die bestaan uit kapitaal-goederen, zoals obligaties en andere financiële vorderingen.

Garantievermogen

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

Gegarandeerd bedrag

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

Hardheidsclausule

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

HGB

Hypotheek Garantie Bonaire.

HRM

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

Hypotheek

Lening voor de aankoop of verbetering van een particuliere woning waarbij de woning als onderpand dient.

ICT

Informatie- en communicatie-technologie (ICT) waarmee computer-systemen, netwerken, databanken en software worden ontwikkeld en onderhouden.

ISAE 3402

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

Kapitaalratio

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

Liquiditeitsprognose

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

Materiële vaste activa

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

Ministerie van BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Ministerie van Financiën

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

Ministerie van VRO

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ministerie van VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Dit ministerie bestaat niet meer, de taken zijn ondergebracht bij BZK.

NHG

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

NVB

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

Remuneratiecommissie

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

Risicodragend gegarandeerd bedrag

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

RvB

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

RvC

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

V&N

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

VEH

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

Vlottende activa

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

Vlottende passiva

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

VNG

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

WEW

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

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.



COLOFON

NHG

WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT
www.nhg.nl

Ontwerp

Volta, Utrecht

Fotografie

Yvette Wolterink

Eindredactie

Coen Dirkx
Wim Hoogendoorn
Bjorn Jonkergouw
Irene Swiebel