



Jaarverslag **2011**



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Inhoud

▶	1. Verslag van de Raad van Commissarissen	3
	1.1 Statutaire positie	4
	1.2 Corporate governance	4
	1.3 Samenstelling	5
	1.4 Auditcommissie	6
	1.5 Remuneratiecommissie	7
	1.6 Reguliere taken	7
	1.7 Externe communicatie	10
	1.8 Evaluatie	10
	1.9 Vooruitblik 2012	11
▶	2. Verslag van de directie	12
	2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	13
	2.2 Resultaten	17
	2.3 Risicobeheer	33
	2.4 Organisatie	38
	2.5 Samenwerking	41
	2.6 Communicatie	44
	2.7 Vooruitblik 2012	47
▶	3. Jaarrekening 2011	49
	3.1 Balans	50
	3.2 Staat van baten en lasten	52
	3.3 Kasstroomoverzicht	53
	3.4 Algemene toelichtingen	53
	3.5 Waarderingsgrondslagen	54
	3.6 Risico's	57
	3.7 Toelichting op de balans	58
	3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten	66
▶	4. Overige gegevens	72
	4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	73
	4.2 Resultaatverdeling 2011	73
	4.3 Gebeurtenissen na balansdatum	73
	4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	73



1

Verslag van de Raad van Commissarissen

Ellen Hensbergen
Teamleider Service & Advies

‘Ons team wordt dagelijks geconsulteerd door professionals en consumenten uit de woningmarkt. We denken graag mee met onze klanten en helpen met het oplossen van de NHG-vraagstukken waar zij tegenaan lopen. Focus op de klant, dat is waar wij voor staan.’

1.1 Statutaire positie

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

De Raad van Commissarissen benoemt de statutaire directie en stelt de arbeidsvoorwaarden van de directie vast.

De statutaire directie wordt vanaf de oprichting van de stichting gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer (geboortedatum: 27 augustus 1955). Hem is als enig bestuurder van de stichting, conform de statuten van de stichting, de titel van algemeen directeur verleend. De heer Schiffer vervult geen nevenfuncties.

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

Voorts is in de statuten vastgelegd welke besluiten van de directie de goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen. Een aantal van deze besluiten behoeft tevens de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

1.2 Corporate governance

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

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

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

Omdat de stichting het van belang vindt om te voldoen aan algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen volgt de stichting de Code goed bestuur. De wijze waarop de stichting aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, wordt zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel “verantwoord ondernemen” op de website van de stichting (www.nhg.nl).

1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen is als volgt samengesteld.

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister voor Wonen, Werken en Integratie (WWI), op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
Drs. E.F. Bos plaatsvervangend voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister voor WWI; Benoemd door de leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	24 november 1959
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	4 mei 1947
Mr. F.A.P.M. van Loon	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	16 januari 1949
Dr. P.J.G. Tang (vanaf 15 mei 2011)	Benoemd door de Minister van Financiën	23 april 1967
Drs. C.C.M. Vendrik (tot 1 april 2011)	Benoemd door de Minister van Financiën	30 januari 1963

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

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

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

De zittingsperiode van mevrouw Bos en van de heer Tang loopt conform de statuten van de stichting tot het einde van de oorspronkelijke zittingsperiode van de leden die zij in verband met het niet voltooiën van de vierjaarstermijn hebben opgevolgd.

De Vereniging Eigen Huis heeft de heer Van Loon per 1 januari 2012 herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

De heer Vendrik heeft zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen per 1 april 2011 beëindigd in verband met zijn benoeming tot lid van het College van de Algemene Rekenkamer. De Minister van Financiën heeft per 15 mei 2011 met de benoeming van de heer Tang in deze vacature voorzien.

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

Raad van Commissarissen	Datum eerste benoeming	Datum meest recente (her)benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)		
			2013	2015	2016
J. Kamminga	27 mei 1999	14 februari 2009	A		
Drs. E.F. Bos	1 februari 2010	1 februari 2010	H		
F.A.H. van der Heijden	1 januari 2007	1 januari 2011		H	
Mr. F.A.P.M. van Loon	1 januari 2008	1 januari 2012			H
Dr. P.J.G. Tang	15 mei 2011	15 mei 2011		H	

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een beloning en een reiskostenvergoeding, overeenkomstig de in 2006 door de toenmalige Minister van VROM goedgekeurde regeling.

De beloning van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt weergegeven in de toelichting bij de jaarrekening.

1.4 Auditcommissie

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

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Heijden (voorzitter) en mevrouw Bos. Mevrouw Mr. Drs. B.H.G.M. Stuijzand, manager Finance & Control binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

In 2011 heeft de Auditcommissie vier keer vergaderd. De vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

De directie van de stichting was in 2011 bij alle vergaderingen van de Auditcommissie aanwezig.

In 2011 heeft de Auditcommissie de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voorbereid inzake de jaarstukken, het accountantsverslag, het actuariel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de borgtochtprovisie, de liquiditeitsprognose en de meerjarenbegroting.

Voorts heeft de Auditcommissie in 2011 met de directie gesproken over het informatiebeleid en het beleggingsbeleid.

Zoals gebruikelijk zijn de jaarstukken en de managementletter van de accountant besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting (PwC) en is het actuarieel onderzoek besproken in aanwezigheid van de actuaris van de stichting (Ortec Finance).

De Auditcommissie heeft in 2011 het initiatief genomen voor de totstandkoming van een Remuneratiecommissie.

1.5 Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen heeft per 1 juli 2011 uit zijn midden een Remuneratiecommissie ingesteld. De Remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen over het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie alsmede over de eventuele selectie en benoeming van leden van de statutaire directie. Voorheen was de remuneratie van de statutaire directie gedelegeerd aan een commissie bestaande uit de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De taken en werkwijze van de Remuneratiecommissie zijn vastgelegd in het Reglement remuneratie-, selectie- en benoemingscommissie.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer Tang (voorzitter) en de heer Kamminga. Mevrouw R.J. Raven, de personeelsfunctionaris binnen de stichting, treedt op als secretaris van de commissie.

In 2011 heeft de Remuneratiecommissie vier keer vergaderd. De directie was bij deze vergaderingen niet aanwezig. De voorzitter doet verslag van de vergaderingen aan de directie en aan de Raad van Commissarissen.

De Remuneratiecommissie heeft zich in 2011 gericht op de totstandkoming van het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie. Daarbij heeft de commissie zich extern laten adviseren door Focus Orange B.V. en door PwC. Een en ander heeft per 1 januari 2012 geleid tot een door de Raad van Commissarissen vastgesteld beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie.

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

1.6 Reguliere taken

1.6.1 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2011 zes keer vergaderd.

De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur.

De algemeen directeur treedt op als secretaris van de Raad van Commissarissen.

De algemeen directeur was bij alle vergaderingen van de Raad van Commissarissen aanwezig, met dien verstande dat de algemeen directeur de vergadering verlaat op het moment dat de remuneratie van de algemeen directeur aan de orde is.

Daarnaast heeft in 2011 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg wordt de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en vindt de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats.

1.6.2 Toezicht

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

Voorts ontvangt de Raad van Commissarissen de berichten in de media over de stichting. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen, wordt de Raad van Commissarissen hierover door de directie tussentijds per e-mail geïnformeerd. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de directie de Raad van Commissarissen hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichthoudende functie te vervullen.

In de vergadering van 4 april 2011 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde Jaarverslag 2010 en de jaarrekening 2010 goedgekeurd. Bij de Jaarrekening 2010 is door de externe accountant van de stichting (PwC) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Voorts is in deze vergadering het Accountantsverslag over 2010 besproken met de externe accountant (PwC). Daarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

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

In de vergadering van 16 juni 2011 heeft de Raad van Commissarissen besloten tot het per 1 juli 2011 instellen van een Remuneratiecommissie en is het Reglement remuneratie-, selectie- en benoemingscommissie vastgesteld.

In de vergaderingen van 19 september 2011 en 28 november 2011 is op verzoek van de Remuneratiecommissie oriënterend gesproken over het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie.

In de vergadering van 26 januari 2012 heeft de Raad van Commissarissen het beloningsbeleid ten aanzien van de statutaire directie vastgesteld zoals dat geldt vanaf 1 januari 2012.

1.6.3 Goedkeuringsbesluiten

In de vergadering van 16 juni 2011 heeft de Raad van Commissarissen de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2011-2016 goedgekeurd. In dezelfde vergadering heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2012 te handhaven op 0,55%, overeenkomstig het advies van Ortec Finance in het kader van het jaarlijkse actuarieel onderzoek naar de hoogte van de borgtochtprovisie.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering goedkeuring verleend aan het voorstel van de algemeen directeur, bij de Minister van BZK te pleiten voor het per 1 januari 2012 continueren van de tijdelijke verhoging van de kostengrens van € 265.000 naar € 350.000 voor de aankoop van woningen en het in de jaren daarna geleidelijk afbouwen hiervan.

Naar aanleiding hiervan heeft de Minister van BZK na Kabinetsberaad hierover kenbaar gemaakt te willen instemmen met het voorstel inzake de continuering en de afbouw van de kostengrens onder de voorwaarde van een verhoging van de borgtochtprovisie van 0,55% naar 0,70% per 1 januari 2012. De stichting heeft dit voorstel van de Minister van BZK overgenomen.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in de vergadering van 16 juni 2011 goedkeuring verleend aan een aantal besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de NHG per 1 januari 2012. Het betreft:

- de verlaging van de kostengrens voor woonwagenstandplaatsen van € 50.874 naar € 50.000 en voor woonwagens van € 132.969 naar € 132.466;
- de jaarlijkse actualisering van de financieringslastpercentages, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- het bij tweeverdieners voor de bepaling van het financieringslastpercentage meetellen van een derde deel van het tweede inkomen, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- het verhogen van het bedrag aan extra leencapaciteit in verband met het treffen van energiebesparende voorzieningen van € 6.500 naar € 8.000, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- het hanteren van een bedrag van € 8.000 extra leencapaciteit bij nieuwbouwwoningen met een A++ energielabel, overeenkomstig het advies van het Nibud;
- een aantal wijzigingen gericht op het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop zoveel mogelijk beperken van het verlies;
- een aantal technische wijzigingen gericht op de efficiency van de uitvoeringspraktijk.

Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister van BZK.

In de vergadering van 28 november 2011 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2012-2017. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

1.6.4 Advisering aan de directie

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2011 de actuele ontwikkelingen waarmee de stichting wordt geconfronteerd nauwlettend gevolgd en de directie hierover gevraagd en ongevraagd met advies terzijde gestaan. Uiteraard stonden in 2011 de actuele ontwikkelingen in relatie tot de kredietcrisis daarbij centraal. In dit kader heeft de Raad van Commissarissen in zijn vergaderingen met de directie onder meer gesproken over de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, Basel III en de verhandelbaarheid van hypotheke (securitisatie).

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat NHG in 2011 haar waarde heeft aangetoond. In 2011 zijn sinds de introductie van NHG in 1995 in een jaar nog nooit zo veel garanties verstrekt. Daarmee is de stichting tegemoet gekomen aan de toegenomen behoefte van zowel geldgevers als geldnemers aan meer zekerheden. Hiermee heeft de stichting in een stagnerende koopwoningmarkt voor individuele kopers drempelverlagend gewerkt en hiermee voor de koopwoningmarkt een sterke marktstabiliserende functie vervuld.

Het aantal verkopen met verlies is in 2011 weliswaar sterk gestegen, maar gelet op de omvang van de kredietcrisis binnen acceptabele grenzen gebleven. Met het kunnen overnemen van de restschuld van de desbetreffende huishoudens heeft de stichting een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol gespeeld. Hiermee is voorkomen dat deze huishoudens in een uitzichtloze schuldpositie zouden zijn geraakt en onvermijdelijk direct danwel indirect een beroep op algemene middelen hadden moeten doen.

Ondanks de toename van de uitgekeerde verliezen is het garantievermogen van de stichting in 2011 verder toegenomen. De Raad van Commissarissen stelt vast dat hiermee sprake is van een gedegen institutioneel vangnet voor de financiële risico's van het eigenwoningbezit in Nederland.

Het besluit de tijdelijke verhoging van de kostengrens per 1 januari 2012 te verlengen en daarna geleidelijk af te bouwen, wordt daarom door de Raad van Commissarissen ondersteund.

In een extra vergadering op 24 oktober 2011 hebben de Raad van Commissarissen en de directie zich beraden over de actuele ontwikkelingen in het kader van de kredietcrisis en de te verwachten veranderingen in de omgeving van de stichting. In het verlengde hiervan heeft een eerste gezamenlijke oriëntatie plaatsgevonden op de strategie van de stichting voor zowel de korte als de langere termijn. Centraal daarin stond de vraag op welke wijze de stichting voor alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen van meerwaarde kan zijn en blijven in een sterk veranderende omgeving. Een belangrijke uitdaging daarbij is het ook onder conjunctureel ongunstige omstandigheden door eigenaar-bewoners kunnen behouden van hun eigen woning en het realiseren van een klimaat waarin het eigenwoningbezit toegankelijk blijft voor met name huishoudens met lagere inkomens. Een en ander met als randvoorwaarde van een voor alle betrokken partijen beheersbaar risico.

1.7 Externe communicatie

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

De heer Van Loon is opgetreden als delegatieleider van de in 2011 door de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program (APEP) georganiseerde studiereis naar Brussel en Frankfurt. Hieraan hebben deelgenomen vertegenwoordigers van bij de woning- en hypotheekmarkt betrokken partijen.

De heer Van der Heijden heeft in 2011 deelgenomen aan de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met de Nederlandse Vereniging van Banken.

1.8 Evaluatie

Zoals in het kader van corporate governance gebruikelijk, heeft de Raad van Commissarissen in zijn laatste vergadering van het jaar op 28 november 2011 de ontwikkelingen in het afgelopen jaar alsmede zijn eigen functioneren geëvalueerd.

De Raad van Commissarissen wordt adequaat geïnformeerd over actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor het functioneren van de stichting. De inhoud van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de algemeen directeur worden gedeeld en de algemeen directeur houdt de leden van de Raad van Commissarissen ook buiten vergadering op de hoogte van actuele ontwikkelingen. De vergaderstukken zijn van goede kwaliteit. Hiermee wordt de Raad van Commissarissen goed gefaciliteerd bij het kunnen uitvoeren van zijn taken en invullen van zijn verantwoordelijkheden.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen vastgesteld dat sprake is van een open en constructieve onderlinge samenwerking. Dat geldt voor zowel de onderlinge samenwerking als voor de samenwerking met de algemeen directeur. In de vergaderingen wordt op de inhoud zakelijk en scherp gecommuniceerd. Ook het feit dat de competentieprofielen van de leden van de Raad van Commissarissen complementair zijn heeft aantoonbaar meerwaarde voor de kwaliteit van de debatten en van de besluitvorming. Daarmee kan de Raad van Commissarissen zijn specifieke taken en verantwoordelijkheden jegens de stichting alsmede zijn onafhankelijke oordeelsvorming jegens de directie bewaken.

1.9 Vooruitblik 2012

Ook in 2012 zal de Raad van Commissarissen nauw betrokken blijven bij het door de directie verder uitwerken van de strategie.

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan het onderhouden en verbreden van zijn kennis. Hiertoe is voor 2012 een scholingsprogramma vastgesteld. Naast zaken betreffende corporate governance zal de Raad van Commissarissen zich ook zelf met de stakeholders oriënteren op de actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarmee beoogt de Raad van Commissarissen de kwaliteit van de eigen oordeelsvorming ten aanzien van de strategie van de directie verder te versterken.

Voorts zullen in 2012 in het kader van het scholingsprogramma werkbezoeken plaatsvinden aan onderdelen van de organisatie teneinde gevoel te krijgen bij de uitvoeringspraktijk en bij het functioneren van de organisatie. Een jaarlijks gesprek met de Ondernemingsraad zal hier ook onderdeel van uitmaken.

De Raad van Commissarissen dankt de directie en de medewerkers van de stichting voor hun inzet en betrokkenheid waarmee de resultaten over 2011 konden worden gerealiseerd.

Zoetermeer, 26 april 2012

Namens de Raad van Commissarissen,

Origineel getekend door J. Kamminga, voorzitter



2

Verlag van de directie

Gregg van Kesteren

Manager Relatiebeheer

‘Optimale samenwerking met betrokken partijen in de koopwoning- en hypotheekmarkt staat bij ons centraal. Want om daadwerkelijk het verschil te maken in de markt, moeten we kennis delen, elkaar versterken en samen optrekken.’

2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2.1.1 Oprichting

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

Het boekjaar 2011 is dus het zeventiende operationele jaar van de NHG.

2.1.2 Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

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

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

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

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

2.1.3 Achtervangfunctie

De achtervangfunctie van de overheid is van doorslaggevend belang voor het functioneren van de NHG. Deze garandeert dat de stichting te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen in het kader van de borgstelling jegens de geldgevers kan voldoen. Op basis hiervan kan de borgstelling van de stichting worden beschouwd als een overheidsгарantie. Dit betekent dat voor geldgevers bij leningen met NHG lagere solvabiliteitseisen gelden dan bij leningen zonder NHG. Hierdoor kunnen geldgevers deze leningen tegen betere condities verstrekken. Voor de consument betekent dit dat de aankoop en de verbetering van de eigen woning, door de borgstelling van de stichting met achtervang van de overheid, volledig en tegen zo laag mogelijke rentelasten kunnen worden gefinancierd. Hieraan ontleent de NHG haar betekenis als instrument ter bevordering van het eigenwoningbezit en ter verbetering van de kwaliteit van het eigenwoningbezit.

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

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

2.1.4 Rating Moody's Investors Service (Moody's) en Fitch Ratings

De stichting beschikt over een Aaa-rating van Moody's en een AAA-rating van Fitch.

Deze rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat de stichting te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

2.1.5 Doelstelling

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

“De stichting heeft als doel het bevorderen van een duurzaam gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit in Nederland, alsmede het hiertoe op de financiële markten bevorderen van de financierbaarheid van eigen woningen. Onder een “duurzaam gunstig klimaat” wordt verstaan dat woonconsumenten ook bij veranderende conjuncturele omstandigheden in staat zijn op een veilige en verantwoorde wijze voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning.

De stichting realiseert haar doel binnen het actuele overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt, met inachtneming van het actuele overheidsbeleid ten aanzien van het functioneren van de financiële markten.

In dit verband richt de stichting zich primair op:

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

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

Deze statutaire doelstelling vormt in samenhang met het overheidsbeleid, alsmede de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt, de basis voor de strategie van de stichting.

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

2.1.6 Het overheidsbeleid ten aanzien van de stichting

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

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

In het kader van een pakket aan overheidsmaatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van de kredietcrisis is de kostengrens van NHG per 1 juli 2009 verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. Deze verhoging zal vanaf 1 juli 2012 in drie jaarlijkse stappen worden afgebouwd.

Een ook voor de stichting belangrijk aandachtspunt binnen het woonbeleid van de overheid is de startersproblematiek. Daarbij staat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor starters in toenemende mate onder druk als gevolg van een afnemende leencapaciteit. Enerzijds vanwege een dalende koopkracht van huishoudens en anderzijds door een mede onder druk van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) afnemende financieringsbereidheid van geldgevers. De afnemende leencapaciteit wordt weliswaar voor een deel gecompenseerd door de dalende prijzen van koopwoningen, maar ook voor starters geldt dat de onzekerheid over de economische en politieke ontwikkelingen die relevant zijn voor het functioneren van de koopwoningmarkt leidt tot een afnemende koopbereidheid. Tegelijkertijd leidt deze onzekerheid er wel toe dat geldgevers en geldnemers in toenemende mate kiezen voor veilig en verantwoord lenen met NHG.

Het Kabinet Rutte heeft in het Regeerakkoord aangekondigd dat huurders van een corporatiewoning het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Dit heeft in 2011 geleid tot een wetsvoorstel waarin woningcorporaties worden verplicht een substantieel deel van hun woningen te koop aan te bieden aan zittende huurders. Dit sluit aan bij het overheidsbeleid gericht op een vrije keuze tussen huren en kopen.

Tegen de achtergrond van haar primaire doelstelling is dit initiatief van het Kabinet een belangrijk aandachtsgebied voor de stichting.

Blijvend aandachtspunt binnen het woonbeleid, maar ook van het integratiebeleid van de overheid, is de zorg voor de leefbaarheid in de destijds door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen krachtwijken. Tegen de achtergrond van de betekenis van het eigenwoningbezit voor de sociaal-economische ontwikkeling van buurten en wijken, is de bevordering van het eigenwoningbezit in deze wijken een belangrijk aandachtsgebied voor de stichting.

2.1.7 Strategie

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

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

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

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

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

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

De strategie van de stichting is erop gericht dat de NHG met een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak, blijvend een impactvol onderdeel uitmaakt van het woonbeleid van de overheid, in het bijzonder gericht op de bevordering van het eigenwoningbezit, met name voor huishoudens met lagere inkomens. Daarbij richt de stichting zich primair op het wegnemen van belemmeringen voor een vrije keuze tussen huren en kopen en het ondersteunen van deze huishoudens bij het kwaliteitsbeheer en het behoud van de eigen woning.

2.1.8 De regresfaciliteit

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

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

2.1.9 De woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde en per 1 juli 2009 geoptimaliseerde woonlastenfaciliteit (WLF) is een versterking van de NHG als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit. De WLF is een aanvullende borgstelling ten behoeve van het verhogen van de lening met het bedrag aan betalingsachterstanden.

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

2.1.10 Energiebesparing

De stichting heeft zich tevens ten doel gesteld een bijdrage te leveren aan het overheidsbeleid gericht op energiebesparing. Enerzijds ter beperking van de woonlasten van eigenaar-bewoners en anderzijds vanwege het belang van energiebesparing in het kader van de positieve effecten voor het milieu.

In dit kader kunnen zowel kopers als zittende eigenaar-bewoners de kosten van energiebesparende voorzieningen volledig meefinancieren. Bovendien kan vanwege de hiermee samenhangende verlaging van de energielasten tot een bedrag van € 8.000 aan energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd buiten de reguliere berekening van de leencapaciteit. Dit geldt zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen met een A++-certificaat.

Voorts is de stichting verantwoordelijk voor de uitvoering van de Garantie Energiebesparingskrediet (GEBK). Deze per 1 juli 2009 geïntroduceerde garantieregeling van het Rijk betreft een borgstelling voor geldgevers in verband met leningen van eigenaar-bewoners voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Hiervoor is op de begroting van het Ministerie van BZK een bedrag van in totaal € 35 miljoen (inclusief uitvoeringskosten) beschikbaar ten behoeve van in totaal een bedrag van ongeveer € 315 miljoen aan leningen, uitgaande van een gemiddelde looptijd van tien jaren. Dit is een tijdelijke regeling, welke per 31 december 2011 is beëindigd.

2.2 Resultaten

2.2.1 NHG

Inleiding

In het verslag van de resultaten over 2011, alsmede bij de vergelijking hiervan met vorige jaren, dient te worden bedacht dat per 1 juli 2009 de kostengrens tijdelijk is verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. In dit jaarverslag wordt, tenzij dit expliciet is vermeld, geen onderscheid gemaakt tussen leningen tot € 265.000 en leningen tussen € 265.000 en € 350.000. In de volgende paragraaf wordt afzonderlijk verslag gedaan van de resultaten in het hogere segment.

Verhoogde kostengrens

In 2011 heeft de stichting in het segment van € 265.000 tot € 350.000 in totaal 15.294 (2010: 16.060) leningen met NHG geregistreerd. Dit is onder invloed van het afnemen van het aantal verkopen van woningen in dit segment een daling van 4,8% ten opzichte van 2010. Hiervan hadden 11.724 (2010: 12.450) leningen betrekking op bestaande woningen en 3.570 (2010: 3.610) leningen op nieuwbouwwoningen. In de Liquiditeitsprognose 2011-2016 is voor 2011 uitgegaan van 15.000 hypotheekgaranties in dit segment. Het resultaat in 2011 is dus in overeenstemming met de verwachtingen.

Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2011 in het segment van € 265.000 tot € 350.000, evenals in 2010 ongeveer de helft van de verkochte bestaande woningen gefinancierd met NHG. Voor nieuwbouwwoningen is geen vergelijking mogelijk, vanwege het ontbreken van een betrouwbare bron voor het vaststellen van het aantal transacties.

In 2011 heeft de stichting in verband met de in dit segment verstrekte leningen met NHG een bedrag van € 25.122.223 (2010: € 25.424.080) aan borgtochtprovisie ontvangen.

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

Totale volume

In 2011 heeft de stichting in totaal 136.529 (2010: 130.248) leningen met NHG geregistreerd. Dat is een stijging van 5% ten opzichte van 2010.

In de Liquiditeitsprognose 2011-2016 is voor 2011 uitgegaan van in totaal 120.000 hypotheekgaranties. Ondanks de verdere afname van het aantal verkopen van woningen is dit resultaat in 2011 dus boven verwachting.

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











Ontwikkeling aantal leningen met NHG

	■ NHG i.v.m. aankoop woning	□ NHG i.v.m. woning- verbetering	Totaal
2007	55.685	34.651	90.336
2008	63.437	20.633	84.070
2009	75.341	21.961	97.302
2010	106.189	24.059	130.248
2011	103.721	32.808	136.529

Blijkens een vergelijking met de cijfers van het Kadaster is in 2011 binnen de kostengrens van € 350.000 ongeveer 82% (2010: 80%) van de verkochte bestaande woningen gefinancierd met NHG. Binnen de reguliere kostengrens van € 265.000 was dat ongeveer 92% (2010: 90%). Voor de nieuwbouw zijn deze cijfers niet beschikbaar vanwege het ontbreken van een betrouwbare bron voor het vaststellen van het aantal transacties.











Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2011 ongeveer 81% van alle leningen met NHG zijn verstrekt door 10 geldgevers. Van alle geldgevers heeft in 2011 Rabobank de meeste leningen met NHG verstrekt.

Top 10 geldgevers naar aantal verstrekte NHG's

Rabobank		27.116	(19,9%)
ING		18.907	(13,8%)
ABN AMRO Bank		12.446	(9,1%)
Aegon		11.041	(8,1%)
ABN AMRO Hypotheken Groep		8.118	(5,9%)
Obvion		7.794	(5,7%)
BNP Paribas		7.225	(5,3%)
Delta Lloyd		6.365	(4,7%)
Argenta		6.171	(4,5%)
SNS Reaal		5.290	(3,9%)

Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2011 in de vier grote steden de meeste leningen met NHG zijn verstrekt.

Top 10 gemeenten naar aantal verstrekte NHG's

Rotterdam		5.331	(3,9%)
Amsterdam		5.015	(3,7%)
Den Haag		3.447	(2,5%)
Utrecht		3.262	(2,4%)
Almere		2.160	(1,6%)
Eindhoven		1.989	(1,5%)
Tilburg		1.900	(1,4%)
Groningen		1.746	(1,3%)
Breda		1.730	(1,3%)
Amersfoort		1.585	(1,2%)

Onder invloed van de kredietcrisis is het aantal verkochte woningen op jaarbasis in 2011 verder afgenomen. Het aantal hypotheekgaranties is daarentegen verder gestegen. Daarmee heeft de stichting ook in 2011 haar toegevoegde waarde aangetoond. Onder ongunstige economische omstandigheden is voorzien in een toenemende behoefte aan meer zekerheden. Daarmee heeft de NHG in 2011 een marktstabiliserend effect gehad, gericht op het voorkomen van een verdere stagnatie van de koopwoningmarkt.

Aankoop van woningen

In 2011 heeft de stichting 103.721 (2010: 106.189) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning geregistreerd. Dit is ondanks het verder afnemen van het aantal verkopen van woningen slechts 2% minder dan in 2010.

In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG in verband met de aankoop van een woning zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

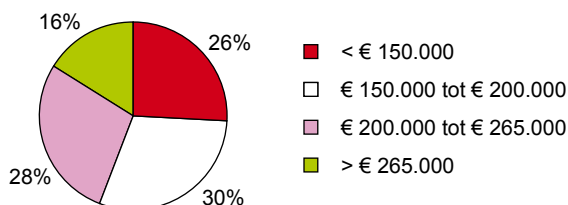
Ontwikkeling NHG in verband met aankoop woning

	■ t/m 265.000 euro	□ boven 265.000 euro	Totaal
2007	55.685	0	55.685
2008	63.437	0	63.437
2009	71.037	4.304	75.341
2010	90.354	15.835	106.189
2011	88.432	15.289	103.721

De som van de in 2011 gewaarborgde leningen bedroeg € 19.337 miljoen (2010: € 19.952 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 106.266.507 (2010: 105.715.947) aan borgtochtprovisie ontvangen.

Ten aanzien van NHG voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2011 € 186.434 (2010: € 187.893). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leningbedrag weergegeven.

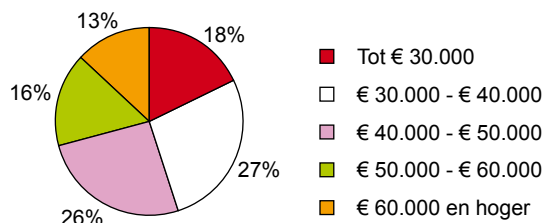
Verdeling verstrekte NHG's naar leningbedrag



De huishoudens die in 2011 de aankoop van hun woning hebben gefinancierd met NHG hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 48.621 (2010: € 47.250).

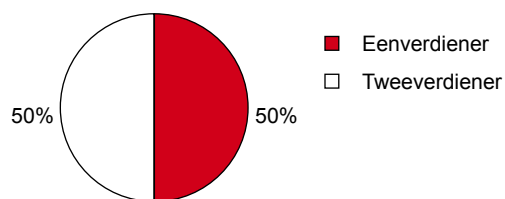
In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar gezamenlijk inkomen weergegeven.

Verdeling naar gezamenlijk inkomen



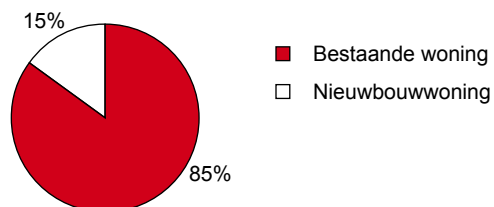
In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG onderscheiden naar eenverdieners en tweeverdieners weergegeven.

Verdeling naar type verdiener

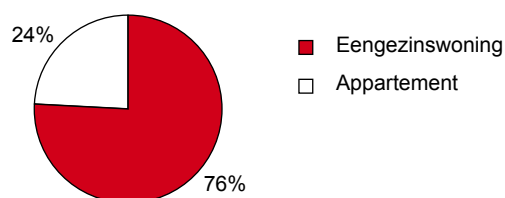


In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de leningen met NHG naar de verschillende woningtypen weergegeven.

Verdeling naar bouw woning

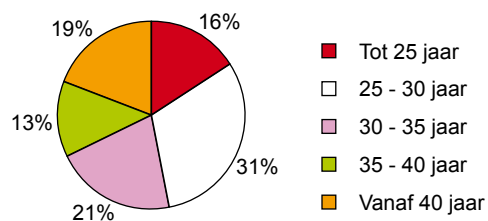


Verdeling naar type woning



De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 33 jaar (2010: 32 jaar). In onderstaande grafiek wordt de verdeling van de leningen met NHG naar leeftijd van de kopers weergegeven.

Verdeling naar leeftijdscategorieën



Woningverbetering

In 2011 heeft de stichting 32.808 (2010: 24.059) nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen geregistreerd. Dit is 36% meer dan in 2010.

In onderstaande grafiek wordt weergegeven in welke mate het aantal leningen met NHG in verband met woningverbetering zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Ontwikkeling NHG in verband met woningverbetering

	■ t/m 265.000 euro	□ boven 265.000 euro	Totaal
2007	34.651	0	34.651
2008	20.633	0	20.633
2009	20.864	1.097	21.961
2010	23.834	225	24.059
2011	32.803	5	32.808

Deze forse en plotselinge stijging van het aantal leningen met NHG in verband met woningverbetering lijkt een incident te zijn vanwege een veronderstelde samenhang met de per 1 oktober 2011 beëindigde tijdelijke verlaging van de BTW voor arbeidsloon bij woningverbetering. Daarnaast kan de stijging in een stagnerende koopwoningmarkt wellicht worden verklaard door een toenemende keuze voor verbouwen in plaats van verhuizen.

De som van de in 2011 gewaarborgde leningen bedroeg € 5.516 miljoen (2010: € 3.862 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 30.369.819 (2010: € 20.590.190) aan borgtochtprovisie ontvangen.

In 9% (2010: 12%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 91% (2010: 88%) van de gevallen van een volledige herfinanciering. Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met NHG door de lagere rentelasten per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met NHG.

Ten aanzien van NHG in verband met woningverbetering bedroeg de gemiddelde lening in 2011 € 168.115 (2010: € 160.507). De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 53.051 (2010: € 53.838). De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 40 jaar (2010: 40 jaar). In 92% (2010: 92%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 8% (2010: 8%) van de gevallen van een appartement.

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

2.2.2 Aanspraken op de borgstelling






Ontwikkeling aanspraken

In 2011 heeft de stichting in totaal 2.021 (2010: 1.335) verliesdeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van een woning gefinancierd met NHG. Dat is 51% meer dan in 2010.

Weliswaar is in 2011 opnieuw sprake van een forse toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies, maar tegen de achtergrond van de kredietcrisis en het totale volume aan actieve hypotheekgaranties mag de totale omvang hiervan, ook gezien in internationaal perspectief, bescheiden worden genoemd. Dit mag mede worden toegerekend aan het door de stichting in de afgelopen jaren gevoerde beleid gericht op door consumenten verantwoord financieren van het eigenwoningbezit. Dit bevestigt de betekenis van de NHG als referentiepunt voor het verantwoord financieren van het eigenwoningbezit. Voorts heeft de stichting in 2011 meer dan ooit haar betekenis aangetoond als vangnet voor het opvangen van verliezen als gevolg van gedwongen verkopen voor zowel geldgevers als geldnemers. Dit sterkt de stichting erin vast te houden aan haar uitgangspunten ten aanzien van het veilig en verantwoord financieren van het eigenwoningbezit.

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

Ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties

		Declaraties	■ Gehonoreerd	□ Afgewezen of geen verlies
2007		950	815 (86%)	135 (14%)
2008		921	714 (78%)	207 (22%)
2009		753	606 (81%)	147 (20%)
2010		1.335	1.158 (87%)	177 (13%)
2011		2.021	1.716 (85%)*	287 (14%)






* Nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar: 18 (1%)

Van de 2.021 (2010: 1.335) in 2011 ontvangen verliesdeclaraties, zijn bij de afsluiting van het boekjaar door de stichting 1.716 (2010: 1.129) verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en 287 (2010: 183) door de stichting afgewezen onder andere als gevolg van onvolledige verliesdeclaraties. Bij de afsluiting van het boekjaar waren er nog 18 in behandeling.

In 2011 is de mate waarin de stichting verliesdeclaraties heeft gehonoreerd ten opzichte van 2010 weliswaar iets afgenomen maar aanzienlijk hoger dan de jaren daarvoor. Het in 2009 geïnitieerde beleid gericht op het hiertoe samen met de geldgevers aanscherpen van zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG door de geldgevers lijkt dus een blijvend positief effect te hebben op de mate waarin verliesdeclaraties worden gehonoreerd. Dit beleid zal derhalve worden gecontinueerd en daar waar mogelijk geïntensiveerd. Daarbij is het streven erop gericht dat de mate waarin de stichting verliesdeclaraties kan honoreren de komende jaren verder zal toenemen.

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

Ontwikkeling van de gedeclareerde bedragen (in euro's)

		Gedeclareerd	■ Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd
2007		32.962.903	25.632.847 (78%)
2008		32.709.320	21.121.442 (65%)
2009		28.477.814	19.103.949 (67%)
2010		51.089.262	38.631.101 (76%)
2011		81.030.965*	58.473.147 (72%)

* Nog in behandeling bij afsluitdatum boekjaar: 1.083.297 (1%)

De stichting heeft in verband met de ingediende verliesdeclaraties in totaal een bedrag van € 58.473.147 (2010: € 37.327.522) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 57% meer dan in 2010.

Het in 2011 uitbetaalde bedrag in verband met verliesdeclaraties is hoger dan verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2011-2016 (€ 54.439.535).

Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie is € 34.075 (2010: € 33.062). Dat is 3% meer dan in 2010.

Onttrekkingen in verband met verliesdeclaraties worden in de jaarrekening verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. In 2011 is € 66.475.327 (2010: € 49.992.194) aan verliesbetalingen verantwoord, waarbij een bedrag van € 21.852.368 betrekking heeft op in 2012 te ontvangen verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2011 of eerdere jaren.

Payout-ratio

De payout-ratio is voor geldgevers van belang voor het kunnen vaststellen van het operationeel risico van portefeuilles van leningen met NHG. Enerzijds in verband met de waardering van deze hypotheekportefeuilles op de balans van de geldgevers en anderzijds in verband met het kunnen beoordelen van de kwaliteit van de interne processen bij zowel de acceptatie als het beheer van leningen met NHG. De payout-ratio is ook van belang voor de waardering van portefeuilles met NHG-leningen door ratinginstituten.

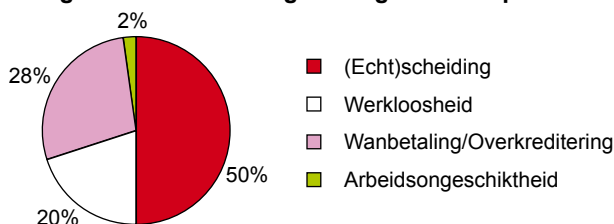
In vorenstaand overzicht wordt uitgegaan van de daadwerkelijk door de geldgevers gedeclareerde bedragen. Dit betekent dat dit overzicht de bruto payout-ratio weergeeft. Deze bruto payout-ratio geeft echter geen zuiver beeld van de mate waarin de stichting verliesdeclaraties van geldgevers honoreert,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

Tegen deze achtergrond publiceert de stichting vanaf 2010 ook de netto payout-ratio. Met in achtneming van het feit dat nog ten aanzien van 1% van de gedeclareerde bedragen een beoordeling door de stichting dient plaats te vinden bedraagt de netto payout-ratio over 2011 thans 95% (2010: 94%).

Oorzaak aanspraken

In onderstaande tabel is de verdeling van de verliezen naar de oorzaak van de gedwongen verkoop weergegeven.

Verdeling naar oorzaak van gedwongen verkoop



De gedwongen verkopen met verlies in 2011 werden in 50% (2010: 43%) van de gevallen veroorzaakt door (echt)scheiding en in 20% (2010: 19%) van de gevallen door werkloosheid. In 28% (2010: 37%) van de gevallen was sprake van wanbetaling en/of overkreditering. In 2% (2010: 1%) van de gevallen was arbeidsongeschiktheid de oorzaak van de gedwongen verkoop.

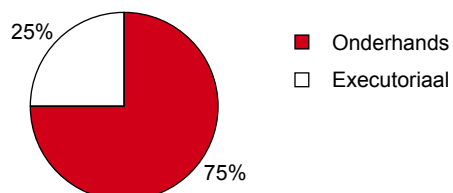
Dat in totaal 70% (2010: 62%) van de gedwongen verkopen is veroorzaakt door (echt)scheiding en werkloosheid bevestigt dat de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies sterk gerelateerd is aan de kredietcrisis en de hieraan gerelateerde prijzending van woningen. Met name bij een volledige financiering leidt een bij (echt)scheiding onvermijdelijke gedwongen verkoop vaker tot een verlies.

Tegen de achtergrond van de kredietcrisis en de daarmee toegenomen werkloosheid valt het op dat het aantal gedwongen verkopen met verlies als gevolg van werkloosheid beperkt is gebleven. Hierbij mag worden verondersteld dat het sociale verzekeringsstelsel een belangrijke rol heeft gespeeld in het voorkomen van onoplosbare betalingsachterstanden van eigenaar-bewoners. Dit in tegenstelling tot landen waarin verlies van werk direct leidt tot een zodanig substantiële inkomensdaling dat onmiddellijke verkoop van de woning onvermijdelijk is. Daarnaast speelt een rol dat geldgevers bij tijdelijke betalingsachterstanden als gevolg van werkloosheid doorgaans bereid zijn, ter voorkoming van onnodige gedwongen verkopen met verlies, met de geldnemer tijdelijk een alternatieve betalingsregeling te treffen.

Verkoopwijze bij aanspraken

In 75% (2010: 70%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een onderhandse verkoop en in 25% (2010: 30%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop.

Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



Dat de gedwongen verkoop in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvindt, is een trendbreuk die zich vanaf 2008 heeft ingezet als resultaat van het beleid van de stichting gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

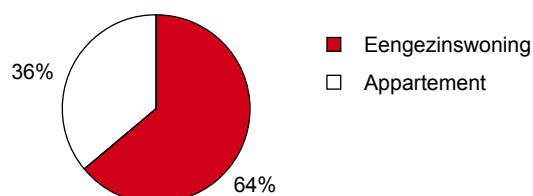
Woningtype bij aanspraken

In onderstaande grafieken wordt de verdeling van de aanspraken over de verschillende woningtypen weergegeven.

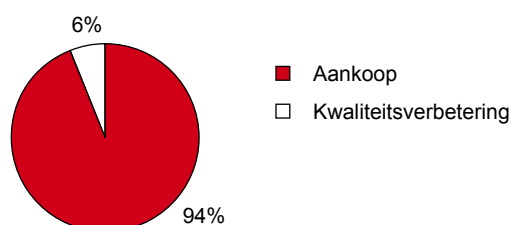
Verdeling naar bouw woning



Verdeling naar type woning













Verdeling naar soort garantie



Aanspraken naar gemeente

In onderstaande grafiek worden de aanspraken weergegeven naar gemeente.

Top 10 gemeenten naar aantal verliesdeclaraties

Rotterdam		270	(13,4%)
Den Haag		169	(8,4%)
Dordrecht		41	(2,0%)
Tilburg		37	(1,8%)
Almere		36	(1,8%)
Emmen		35	(1,7%)
Enschede		31	(1,5%)
Spijkensisse		31	(1,5%)
Amsterdam		29	(1,4%)
Zaanstad		27	(1,3%)

Uit deze grafiek blijkt dat in totaal 21,8% (2010: 25,1%) van de aanspraken betrekking heeft op woningen in de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Weliswaar is sprake van een verdere daling van het aantal gedwongen verkopen met verlies in deze gemeenten, maar hierbij dient wel te worden bedacht dat het aantal hypotheekgaranties in deze gemeenten slechts 11% is van het landelijke totaal.

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

In samenwerking met de geldgevers en de desbetreffende gemeenten hebben de garanties uit deze gemeenten zowel bij de acceptatie als het (intensief) beheer de bijzondere aandacht van de stichting met als doel het zoveel mogelijk beperken van oneigenlijke verliezen.

2.2.3 De regresfaciliteit

In 2011 heeft de stichting in 79% (2010: 67%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtgescholden.

Deze verdere toename ten opzichte van 2010 hangt direct samen met het feit dat gedwongen verkopen in toenemende mate onderhands in plaats van executoriaal plaatsvinden. Bij executoriale verkoop vindt doorgaans geen kwijtschelding plaats, omdat de debiteur dan niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium.

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

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

2.2.4 De woonlastenfaciliteit

De per 1 juli 2005 geïntroduceerde en per 1 juli 2009 geoptimaliseerde WLF is in 2011 12 (2010: 3) keer toegepast.

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

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

2.2.5 Beperking oneigenlijke verliezen

Intensief beheer

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

De stichting heeft in 2011 in totaal 4.702 (2010: 3.016) nieuwe meldingen van geldgevers ontvangen ten aanzien van knelpunten bij leningen die mogelijk kunnen leiden tot een gedwongen verkoop. Het betreft met name voortdurende betalingsachterstanden, voorgenomen verkoop en beslaglegging door derden.

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

Bewaking veilingopbrengsten

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

Mede tegen de achtergrond van het in een stagnerende koopwoningmarkt additionele risico van het in eigendom verkrijgen van woningen is de stichting terughoudend bij de aankoop van woningen op de veiling. Daarbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling voor de stichting geen doel op zich is. De stichting richt zich door haar betrokkenheid op de veiling primair op het bevorderen van een zo hoog mogelijke opbrengst teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken. Gelet op de bijzondere dynamiek van de veilingpraktijk loopt de stichting het risico in voorkomende gevallen genoodzaakt te zijn een woning aan te kopen die, rekeninghoudende met de te maken kosten, met verlies moet worden verkocht.

Hierbij dient echter wel te worden bedacht dat tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat de directe betrokkenheid van de stichting bij de veiling van woningen die zijn gefinancierd met NHG leidt tot hogere opbrengsten en derhalve lagere verliezen voor de stichting.

De stichting heeft in 2011 in totaal 22 (2010: 18) woningen op de veiling aangekocht. Voorts heeft de stichting in 2011 in totaal 12 (2010: 10) op de veiling verworven woningen verkocht. Per saldo had de stichting aan het einde van het boekjaar 2011 nog 23 (2010: 13) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 12 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een positief resultaat geboekt van € 21.453 (2010: -€ 6.687).

Incasso regresvorderingen

In het boekjaar 2011 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 2.794.201 (2010: € 2.335.239) ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2011 gehonoreerde verliesdeclaraties.

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

Dat de regresinkomsten onder invloed hiervan de afgelopen jaren zijn toegenomen, laat onverlet dat deze in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt zijn. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld is te verhalen. Voorts zijn veel debiteuren niet te traceren.

Van de in totaal 2.578 regresdossiers die per 31 december 2011 in behandeling zijn (verliesbedrag € 94.325.699), zijn de debiteuren ten aanzien van 1.077 dossiers nog niet getraceerd, of is op dit moment geen verhaal mogelijk (verliesbedrag € 43.761.192).

2.2.6 Beleggingen

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

De beleggingen vinden plaats door tussenkomst van ABN AMRO Bank, ING Bank en Schretlen & Co, waarbij nieuw te beleggen bedragen gelijkelijk over de genoemde instellingen zijn verdeeld. Daarbij is sprake van een adviesrelatie waarbij elke transactie door de stichting vooraf wordt getoetst aan het beleggingsstatuut en aan de in het verlengde hiervan met de instellingen gemaakte afspraken. Deze afspraken zijn in 2011 aangescherpt teneinde additionele risico's voor de stichting als gevolg van de ontwikkelingen op de Europese financiële markten zo veel mogelijk te beperken.

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2011 € 733.912.205 (2010: € 643.500.030).

In het boekjaar 2011 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 23.702.357 (2010: € 21.170.403).

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

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2011 is opgebouwd.

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaaarde	
Ontvangen rente	€ 26.424.381	3,70%	€ 26.424.381	3,70%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 310.571-	0,04%-	€ 1.681.907-	0,23%-
Gerealiseerd rendement	€ 26.113.810	3,66%	€ 24.742.474	3,47%
Amortisatie	€ 2.411.453-	0,34%-		
Ongerealiseerd koersresultaat			€ 11.439.436	1,60%
Rendement	€ 23.702.357	3,32%	€ 36.181.910	5,07%
Gemiddeld belegd vermogen	€ 714.197.121		€ 714.197.121	

De beleggingen van de stichting worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2011 3,32% (2010: 3,22%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaaarde) berekende rendement bedraagt in 2011 5,07% (2010: 4,11%).

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 1,1% tot 7,31%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 3,69% (2010: 3,89%).

In de risicomodellen van Ortec Finance ten behoeve van de vaststelling van de borgtochtprovisie en de liquiditeitsprognose wordt een rendement verondersteld van 0,40%.

Het beleggingsresultaat was in 2011 dus aanzienlijk hoger dan verondersteld in de risicomodellen van de stichting.

2.2.7 Garantievermogen

Garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2011 toegenomen met € 85.035.510 van € 656.126.945 naar € 741.162.455.

Garantievermogens NHG

Het totale garantievermogen van de NHG (aankoop en woningverbetering) is in 2011 toegenomen met € 85.441.097 van € 643.172.828 naar € 728.613.925.

Hiermee zijn in 2011 de garantievermogens van de NHG sterker gestegen dan is verondersteld in de Liquiditeitsprognose 2011-2016 voor 2011 (€ 721.786.191). Daarbij zijn de hogere uitgaven vanwege het toegenomen aantal verliesdeclaraties ruimschoots gecompenseerd door hogere inkomsten aan borgtochtprovisie vanwege het hogere aantal nieuwe garanties.

Het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG is in 2011 toegenomen met € 9.785 miljoen van € 126.422 miljoen naar € 136.207 miljoen.

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

	Gegarandeerd vermogen NHG (x € 1 mln. euro)	Garantievermogen NHG (x € 1 mln. euro)	Kapitaalratio
2007	95.681	408	0,43
2008	98.255	470	0,48
2009	108.879	549	0,50
2010	126.422	643	0,51
2011	136.207	729	0,54

Het weerstandsvermogen van de stichting is dus in 2011 ten opzichte van 2010, ondanks de toegenomen verliezen, verder toegenomen.

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

Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen aankoop woningen is in 2011 afgenomen met € 492.757 van € 10.492.757 naar € 10.000.000. Het meerdere boven € 10.000.000 is toegevoegd aan het garantievermogen NHG. Achtergrond hiervan is het destijds gekozen uitgangspunt dat het meerdere boven € 10.000.000 wordt toegevoegd aan het garantievermogen NHG.

Garantievermogen afkoop regres

Het garantievermogen afkoop regres is het vermogen dat resteert na de afwikkeling in 2010 van de in 1995 door de stichting van het Rijk en van de gemeenten overgenomen verplichtingen in het kader van nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming die zijn verstrekt voor de introductie van NHG. Daarbij is € 50 miljoen overgeheveld naar het Rijk ten behoeve van een voorziening op de Rijksbegroting van het Ministerie van BZK ter dekking van het additionele risico in verband met de 100% Rijksachtervang vanaf 1 januari 2011.

Het garantievermogen afkoop regres is in 2011 toegenomen met € 87.170 van € 2.461.360 naar € 2.548.530. De toename betreft de aan dit garantievermogen naar rato toegerekende rendement.

Tegenover dit garantievermogen staan geen verplichtingen. In 2012 zal, na overleg hierover met het Ministerie van BZK, de stichting een besluit nemen over het vrijvallen alsmede de aanwending van het dit garantievermogen.

2.2.8 Overige resultaten

Bezwaarschriften geldgevers

In 2011 heeft de stichting in totaal 91 (2010: 39) nieuwe bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het definitief geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties.

Van de hiermee in totaal 97 (inclusief de overloop uit 2010) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2011, 30 geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 66 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2011 was nog 1 bezwaarschrift in behandeling.

Dat ongeveer een derde van de bezwaarschriften van de geldgevers wordt gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldgevers bij het bezwaarschrift alsnog overleggen van ontbrekende documenten of informatie.

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

Bezwaarschriften geldnemers

In 2011 heeft de stichting ten aanzien van besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), in totaal 160 (2010: 129) nieuwe bezwaarschriften van geldnemers ontvangen.

Van de hiermee in totaal 209 (inclusief de overloop uit 2010) te behandelen bezwaarschriften zijn er in 2011, na een hoorzitting conform de Awb, 100 gehonoreerd en 80 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2011 waren nog 29 bezwaarschriften in behandeling.

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

Dat ongeveer de helft van de bezwaarschriften van de geldnemers is gehonoreerd, heeft in het merendeel van de gevallen te maken met het door de geldnemers bij het bezwaarschrift inbrengen van nieuwe feiten en documenten die bij het initiële oordeel van de stichting op basis van de van de geldgever ontvangen informatie nog niet voorhanden waren.

In 2011 hebben 21 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter.

In 2011 is het in 9 gevallen (inclusief de overloop uit 2010) gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij in op één na alle gevallen het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond is verklaard. Daarnaast hebben in 2011 4 geldnemers hun beroep ingetrokken. Aan het einde van 2011 moest de rechter nog ten aanzien van 13 beroepszaken uitspraak doen.

In 2011 hebben 5 geldnemers nadat hun beroep bij de bestuursrechter ongegrond was verklaard een hoger beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervan heeft 1 geldnemer in 2011 zijn beroep alsnog ingetrokken. Aan het einde van 2011 moest de rechter nog ten aanzien van de overige 4 hoger beroepszaken uitspraak doen.

Hardheidsclausule

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

In 2011 heeft de stichting desgevraagd ten aanzien van 111 (2010: 27) aanvragers de hardheidsclausule toegepast. Het betrof vooral de toepassing van de regelgeving ten aanzien van verblijfsvergunningen, vanwege het feit dat de praktijk zich niet volledig laat vangen door de complexe wet- en regelgeving op dit punt.

Securitisatie

In 2011 heeft de stichting 10 (2010: 4) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 173.705 (2010: 16.066) leningen met NHG voor een bedrag van in totaal € 28,7 miljard (2010: € 2,8 miljard) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de NHG in totaal 75 letters of comfort afgegeven voor in totaal 491.182 leningen met NHG voor een bedrag aan leningen van in totaal € 76,2 miljard.

Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met NHG. In verband met de hiertoe benodigde matching van bestanden brengt de stichting voor het afgeven van een letter of comfort een kostendekkende vergoeding in rekening. Over 2011 is in dit verband een bedrag ontvangen van € 36.500 (2010: € 17.500).

GEBK

In het kader van de per 1 juli 2009 in werking getreden GEBK heeft de stichting met 3 geldgevers een borgtochtovereenkomst afgesloten. Op basis hiervan zijn thans in totaal 1.195 leningen verstrekt voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen.

In 2011 heeft de stichting evenals in 2010 geen verliesdeclaraties ontvangen.

De stichting heeft als voorschot voor de uitvoering van deze regeling een bedrag van € 2 miljoen ontvangen. De uitvoeringskosten bedroegen in 2011 in totaal € 8.678 (2010: € 8.960). Aan het einde van het boekjaar resteerde na toevoeging van het hierop verkregen rendement een bedrag van € 1.853.779 (2010: € 1.824.877).

De GEBK is een tijdelijke regeling welke per 31 december 2011 is beëindigd. De stichting zal in 2012 met het Ministerie van BZK nadere afspraken maken over de verdere afwikkeling van de regeling alsmede de evaluatie van de regeling.

2.3 Risicobeheer

2.3.1 Inleiding

De directie heeft voortdurend aandacht voor risicobeheer. Daarbij wordt onder risicobeheer verstaan het systematisch en bewust omgaan met risico's. Hierbij worden in relatie met de beoogde doelen en resultaten van de stichting de risico's in de bedrijfsprocessen geïdentificeerd en maatregelen getroffen om de risico's te beheersen.

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

Binnen de stichting is de aandacht en de verantwoordelijkheid voor het risicobeheer belegd bij de manager Finance & Control, die tevens optreedt als secretaris van de Auditcommissie.

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

De beheersmaatregelen binnen de stichting zijn erop gericht te waarborgen dat de richtlijnen van de directie in de verschillende processen worden uitgevoerd. Deze richtlijnen betreffen het beleid dat is vastgesteld met de eventuele acties die worden ondernomen bij bepaalde risico's.

De belangrijkste beheersmaatregelen op dit gebied zijn:

- duidelijke richtlijnen over de aard van de transacties waarvoor medewerkers zijn geautoriseerd;
- een stelsel van tekeningbevoegdheden en een overzicht van handtekeningen en parafen;
- controlemaatregelen rond de ICT, waaronder toegangscontroles die de functiescheiding waarborgen;
- beheersing van de wijzigingen in de Voorwaarden en Normen;
- maatregelen die waarborgen dat beleggingsrisico's worden beperkt;
- maatregelen die tijdige en volledige verwerking in operationele en administratieve systemen waarborgen;
- maatregelen die tijdige en volledige verwerking van ontvangsten en uitgaven waarborgen;
- duidelijke rapportagelijnen naar directie en Raad van Commissarissen over de uitgevoerde activiteiten, verwerking van mutaties en de uitvoering van bestuursbesluiten;
- interne gedragscode.

2.3.2 In Control Statement

De stichting geeft inzicht in de processen en in de zekerheden die de stichting biedt door uitgifte van het ISAE 3402 assurance rapport (voorheen SAS 70 Type II). Hierin wordt ingegaan op de inrichting van de processen en de beoogde beheersdoelstelling alsmede op de genomen beheersmaatregelen in het kader van een verantwoorde besturing en beheersing van de bedrijfsprocessen. De opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen zijn getoetst. De uitkomsten zijn vastgelegd in het ISAE 3402 rapport.

In Control Statement

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

De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2011 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van ISAE 3402. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.

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

Zoetermeer, 26 april 2012

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

2.3.3 Informatiebeleid

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

Tegen deze achtergrond is in 2011 nadrukkelijke aandacht geweest voor de professionalisering van de ICT afdeling en versterking van het informatiemanagement. Tevens is in 2011 een nieuwe manager ICT benoemd.

Daarnaast heeft de stichting in 2011 een informatiebeleidsplan 2011 – 2013 opgesteld met de belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen teneinde de kwaliteit van de informatievoorziening en de systemen ook voor de toekomst te kunnen waarborgen.

Binnen de informatievoorziening van de stichting is RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) de maatwerkapplicatie waarop de garantieadministratie van de stichting plaatsvindt en daarmee het primaire proces ondersteunt. Dit systeem is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden. Hiervan is in 2011 door de geldgevers bij 97% van de meldingen van hypotheekgaranties gebruikgemaakt.

Ook is in 2011 een aantal aanpassingen en verbeteringen aangebracht in RADAR die noodzakelijk zijn om te waarborgen dat het primaire proces optimaal wordt ondersteund. In 2012 zal verder worden onderzocht welke stappen de stichting zal nemen om het primaire systeem toekomstbestendig te houden.

In het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen en het uitoefenen van de regresfaciliteit is ten behoeve van de ondersteuning van de hiermee samenhangende werkprocessen de maatwerkapplicatie RIS (Regres Informatie Systeem) gerealiseerd.

Ten behoeve van de acceptatie van hypotheekgaranties is ter ondersteuning van de geldgevers een webapplicatie (online NHG-toets) en een webservice ontwikkeld. Hiermee kan een inkomens-toets of een volledigheidstoets worden uitgevoerd. Het merendeel van de geldgevers maakt hiervan gebruik.

Ten behoeve van een volledigheidscntrole door middel van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties, beschikt de stichting over een match-engine. In 2011 is deze match-engine met het oog op de efficiëntie van het matchingsproces verder geoptimaliseerd en geautomatiseerd. Een matchronde is in 2011 uitgevoerd en heeft geleid tot de nodige verbeteracties waarmee de kwaliteit van de garantieadministratie nadrukkelijk is verbeterd.

Met het oog op adequate rapportages is een datawarehouse ontwikkeld.

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

2.3.4 Borgtochtprovisie

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

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

De stichting vraagt jaarlijks advies aan een door de Raad van Commissarissen aangewezen actuariel bureau. Vanaf 2006 wordt de stichting geadviseerd door Ortec Finance aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Dit scenario-analysemodel vormt de basis voor de berekening van de borgtochtprovisie en het opstellen van de liquiditeitsprognose. Daarnaast vinden jaarlijks uit overweging van risicomanagement in samenwerking met Ortec stresstesten plaats, waarbij gevoeligheidsanalyses worden uitgevoerd op basis van onder meer de ontwikkeling in de werkloosheidscijfers en woningwaarde.

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

De opslag in verband met de exploitatiekosten wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de hoogte van de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden uit de borgtochtprovisie.

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

De borgtochtprovisie per 1 januari 2012 van 0,70% (2011: 0,55%) is als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie :0,310% (2011: 0,303%);
- opslag exploitatiekosten :0,050% (2011: 0,057%);
- risico-opslag :0,340% (2011: 0,190%).

De verhoging van de borgtochtprovisie per 1 januari 2012 van 0,55% naar 0,70% vloeit rechtstreeks voort uit het voorzichtigheidshalve aanhouden van een hogere risico-opslag vanwege de aanhoudende onzekerheden over de economische ontwikkelingen en de effecten hiervan op het risico voor de stichting. Daarbij zijn de ontwikkeling van het aantal nieuwe leningen (inkomsten stichting) alsmede de ontwikkeling van de werkloosheid en de prijzen van koopwoningen (verliezen stichting) van doorslaggevend belang. Derhalve worden deze variabelen door de stichting en Ortec Finance voortdurend en nauwlettend gevolgd.

2.3.5 Beleggingsbeleid

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

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

Deze beleggingsafspraken zijn in 2011 aangescherpt in verband met de actuele ontwikkelingen op de Europese financiële markten. Daarbij is onder meer vastgelegd dat geen beleggingen zullen plaatsvinden gerelateerd aan met name de Zuid-Europese landen omdat die landen thans het meest dreigen te worden getroffen door de actuele economische ontwikkelingen.

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

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

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

In 2011 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen waarvan de stichting obligaties in eigendom heeft, voortdurend en nauwlettend gevolgd.

Daarbij is geconstateerd dat de stichting geen beleggingen heeft die gerelateerd zijn aan de landen (Zuid-Europa) die het meest dreigen te worden getroffen door de actuele economische ontwikkelingen. Wel is in 2011 een aantal obligaties verkocht waarvan de rating onder de toegestane rating is gekomen (Ierland).

2.3.6 Volledigheidscontrole

Aan de hand van een in 2011 verder ontwikkelde match-engine voert de stichting controles uit op de volledigheid van de NHG-garantieportefeuille. Daarbij worden de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties vergeleken. Deze volledigheidscntroles, die jaarlijks plaatsvinden zijn van belang voor een volledig inzicht in het aantal actieve garanties en daarmee voor een zuiver beeld van de omvang van het gegarandeerd vermogen. Daarnaast is de controle van belang in verband met de ontvangst van eventueel nog verschuldigde borgtochtprovisie.

Per ultimo 2011 is bijna 60% van de garanties gematcht aan de hand van door de geldgevers aangeleverde bestanden.

Uit de volledigheidscntrole is gebleken dat ongeveer 33.000 leningen met NHG voor een totaal nominaal bedrag van circa € 5,4 miljard aan leningen ten onrechte nog niet door de desbetreffende geldgevers zijn afgemeld bij de stichting. Deze afmeldingen hebben inmiddels plaatsgevonden en zijn verwerkt in het gegarandeerd vermogen van 2011.

2.3.7 Beperking oneigenlijke verliezen

In een aantal gemeenten is de afgelopen jaren een substantieel deel van de verliezen veroorzaakt door verschillende vormen van hypotheekfraude, met name gericht op het verkrijgen van hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen ten behoeve van illegale verhuur (huisjesmelkerij) en de realisatie van hennepkwekerijen. Daarbij bleek dat met name in deze gemeenten de lage opbrengsten van woningen op de veiling het gevolg zijn van het disfunctioneren van de veilingpraktijk, waarin handelaren een dominante rol spelen.

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

Voorts is onder invloed van het beleid van de stichting in 2011 de mate waarin de gedwongen verkoop onderhands heeft plaatsgevonden in plaats van executoriaal verder gestegen.

Een en ander laat onverlet dat de stichting haar beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen continueert. Nadat het beleid in dit verband zich vooral richtte op een beperkt aantal gemeenten is thans sprake van een landelijk dekkende aanpak.

In dit verband wordt bij dreigende gedwongen verkopen in nauwe samenwerking met de geldgevers gestuurd op onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop. Bij een onvermijdelijke executoriale verkoop wordt door de stichting pro-actief door middel van interventie op de veiling gestuurd op een zo hoog mogelijke opbrengst.

Ten aanzien van restschulden van huishoudens die schuld hebben aan de gedwongen verkoop met verlies en/of zich niet of onvoldoende hebben ingespannen het verlies zo veel mogelijk te beperken is het invorderingsbeleid verder aangescherpt.

De door de stichting geïnitieerde aanscherping van de regelgeving en de processen ten aanzien van onder meer de veilingpraktijk (regioveilingen) en de taxatiepraktijk (certificering validatie-instituten) ondersteunt het beleid ter beperking van oneigenlijke verlies.

2.4 Organisatie

2.4.1 Management

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

Belangrijk onderdeel van het veranderingsproces is de versterking van de kwaliteit van het management en van de strategische besluitvorming.

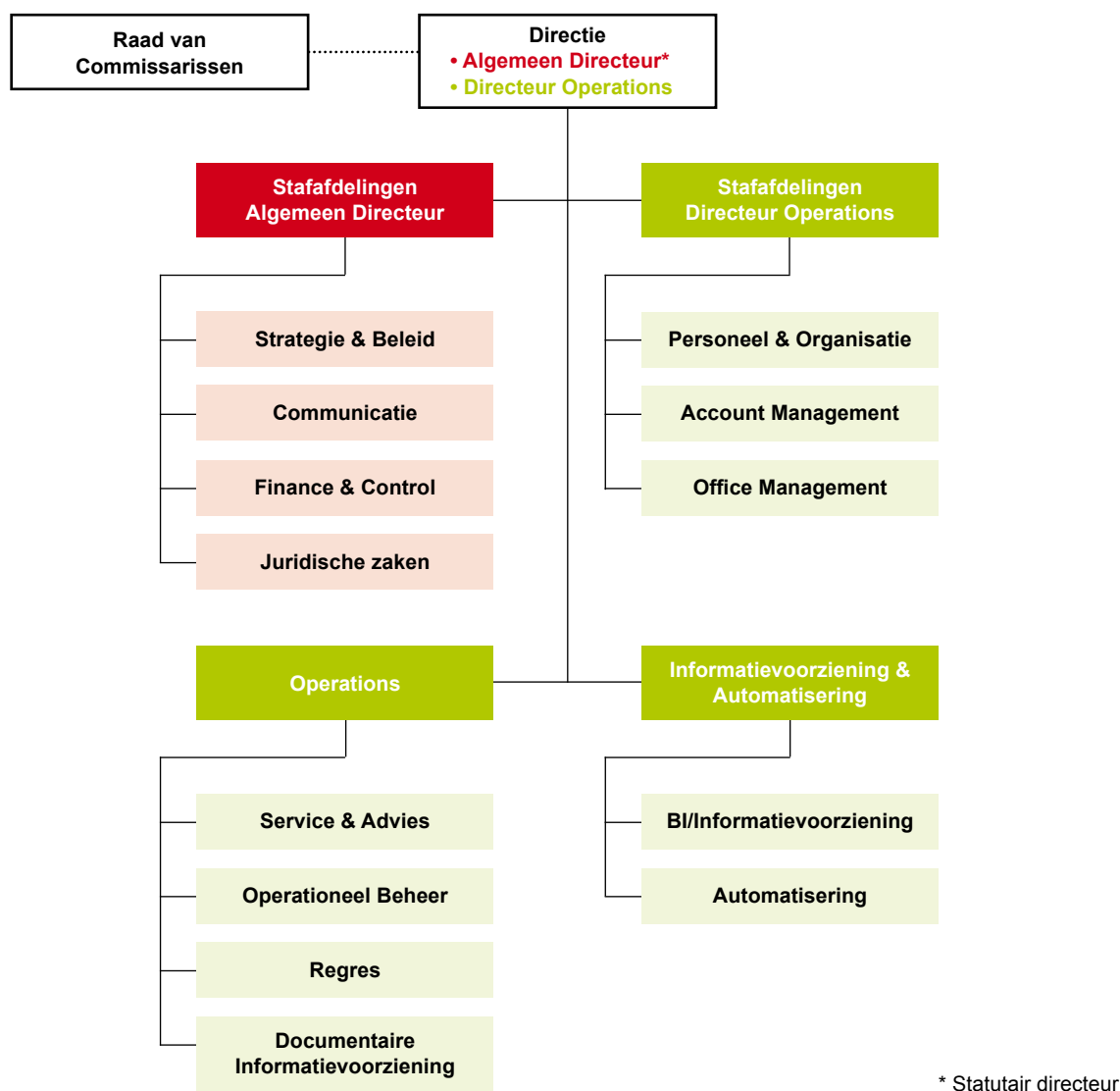
Mede in dit verband is sinds 2010 sprake van een tweehoofdige directie, bestaande uit de heer K.J.R. Schiffer als algemeen directeur en vooralsnog enig bestuurder en de heer Drs. D. Dresens als directeur Operations.

De aandacht van de algemeen directeur is met name gericht op de strategie en beleid, finance en control, het fondsbeheer en de communicatie. De aandacht van de directeur Operations is met name gericht op het management en de bedrijfsvoering.

Voorts zijn in dit verband in 2011 de vacatures voor manager Finance & Control, manager ICT, manager Operations en manager Relatiebeheer ingevuld. Daarnaast is de beleidsstaf uitgebreid met 1 beleidsmedewerker.

Met inachtneming van het voorgestelde kan het organisatieschema van de stichting per 31 december 2011 als volgt worden weergegeven.

Organisatieschema Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



In 2011 is de stichting gestart met het project 'Operationeel in Control' dat medewerkers, processen en applicaties raakt en waarmee de organisatie een professionaliseringsslag maakt. Binnen dit project zijn de primaire processen geëvalueerd, de risico's geïnventariseerd, de beheersmaatregelen beoordeeld en de managementinformatie herijkt. Hiermee is de besturing van de processen geoptimaliseerd en is consistentie in werkwijze en beoordeling verder geborgd. Met deze operatie is de dienstverlening naar geldgevers en geldnemers in 2011 verder verbeterd. De verbeteringslag is nog niet afgerond en zal in 2012 met gelijkblijvende aandacht worden gecontinueerd.

2.4.2 Personele organisatie

Het personeelsbeleid is gericht op het behalen van de doelstellingen van de stichting. Daarbij is het uitgangspunt dat sprake dient te zijn van een zodanig werkklimaat dat dit het persoonlijk welzijn en de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers optimaal ondersteunt.

Op 31 december 2011 bestond de personele organisatie uit 58 personen (2010: 55). Daarbij was in "full time equivalenten" sprake van 53,2 fte's (2010: 51,4). In 2011 zijn 10 (2010: 8) nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 7 (2010: 6) medewerkers is in 2011 afscheid genomen.

In 2011 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 41,4 jaar (2010: 41,0). Het gemiddeld aantal dienstjaren was 4,5 (2010: 3,9). Het ziekteverzuim bedroeg 3,9% (2010: 3,5%). In 2011 bedroegen de opleidingskosten voor medewerkers in totaal € 58.425 (2010: € 132.314). Dit is 2,0% (2010: 4,9%) van de totale loonsom.

2.4.3 Ondernemingsraad

Vanaf 2 maart 2009 is de Personeelsvertegenwoordiging (PVT) opgevolgd door een Ondernemingsraad (OR) bestaande uit 3 personen. Aangezien sprake was van meerdere kandidaten is de OR tot stand gekomen op basis van verkiezingen. Per 2 maart 2012 eindigt de zittingstermijn van de huidige OR. Per die datum zal een nieuwe OR worden geïnstalleerd.

De OR is in 2011 nauw betrokken geweest bij de veranderingen in de organisatie, waarbij de OR constructief heeft meegedacht met de directie.

De OR heeft in 2011 ingestemd met:

- een aantal wijzigingen in de rechtspositionele regeling van de stichting;
- het inroosteren van een verplicht op te nemen ADV-dag;
- de digitalisering van de rechtspositionele regeling;
- het verkorten van de opzegtermijn voor zowel de stichting als de werknemers;
- een aanpassing van de beoordelings- en beloningssystematiek.

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

De stichting volgt de Algemene Bank-CAO. Vanwege het telkens uitblijven van een nieuwe CAO is uitgebreid met de OR van gedachten gewisseld over de consequenties hiervan voor de medewerkers van de stichting. Mede op basis hiervan heeft de directie besloten de salarissen per 1 maart 2011 te indexeren met de inflatie (1,3%). Daarbij is afgesproken dat de medewerkers aan de indexering geen rechten kunnen ontleen.

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

2.4.4 Exploitatiekosten

In 2011 bedroeg het saldo uit exploitatie € 8.639.718 (2010: € 7.496.164). Hiermee is het saldo uit exploitatie binnen de begroting 2011 (€ 8.939.230) gebleven.

2.5 Samenwerking

2.5.1 Rijk: Minister van BZK en Minister van Financiën

Met de statutenwijziging per 1 januari 2011 in verband met de totstandkoming van de 100% Rijksachtervang is de formele betrokkenheid van de VNG vervallen.

Vanaf 1 januari 2011 is op basis van de gewijzigde statuten de Minister van BZK de belangrijkste stakeholder van de stichting. Bovendien is de Minister van BZK de contractpartner in het kader van de achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk.

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

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en het Ministerie van BZK ingericht. Afhankelijk van de onderwerpen is ook het Ministerie van Financiën hierbij betrokken. Hierin worden de vertegenwoordigers van deze ministeries geïnformeerd over ontwikkelingen binnen de stichting en wordt in een zo vroeg mogelijk stadium gesproken over voorgenomen besluiten van de stichting.

In 2011 concentreerde het overleg zich op de effecten van de ongunstige economische omstandigheden voor het risico van de stichting en de gang van zaken rond alsmede de effecten van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Daarnaast is zoals gebruikelijk gesproken over de door de stichting voorgenomen besluiten tot wijziging van de Voorwaarden en Normen per 1 januari 2012. Daarbij waren in 2011 de continuering van de tijdelijk verhoogde kostengrens, de borgtochtprovisie en het voorstel van het NIBUD de leencapaciteit van tweeverdieners te verruimen de belangrijkste onderwerpen.

Op 16 augustus 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de stichting en de toenmalige Minister van BZK (de heer Donner), over de effecten van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) voor het functioneren van de NHG en de koopwoningmarkt.

Op 13 oktober 2011 heeft overleg plaatsgevonden tussen de stichting en de Directeur Generaal Wonen (de heer Frequin), over de mogelijkheid en wenselijkheid van continuering van de tijdelijke verhoogde kostengrens.

2.5.2 Geldgevers

De NHG wordt in mandaat uitgevoerd door de geldgevers. Voor het functioneren van de NHG is het van groot belang dat de regelgeving en de uitvoeringspraktijk een zo groot mogelijk draagvlak hebben bij de geldgevers.

Op basis van de statuten van de stichting heeft de NVB de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen.

Hiermee is de NVB namens de geldgevers een belangrijke stakeholder van de stichting.

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg ingericht tussen de stichting en de NVB, waarin wordt gesproken over de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt. Ook worden in dit overleg de door de stichting voorgenomen wijzigingen in de Voorwaarden en Normen besproken.

In 2011 heeft naast het reguliere overleg een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen de stichting en de NVB over de Gedragcode Hypothecaire Financieringen (GHF) welke per 1 augustus 2011 is geïntroduceerd. Daarbij heeft de stichting zich erover beklaagd niet bij de totstandkoming van de GHF betrokken te zijn geweest. Dit heeft geleid tot nieuwe afspraken over de samenwerking tussen de stichting en de NVB. Dit heeft onder meer geleid tot een aantal oriënterende gesprekken tussen de stichting en de Commissie Consumentenzaken van de NVB over de mogelijkheid en wenselijkheid van een nadere afstemming tussen enerzijds de GHF en anderzijds de NHG-regelgeving.

In 2011 is het op de geldgevers gerichte accountmanagement geïntensiveerd. Doel hiervan is het bevorderen van de samenwerking met de geldgevers gericht op de optimalisering van de processen, zowel ten aanzien van acceptatie van leningen met NHG als van het intensief beheer bij betalingsachterstanden. In dit verband zijn binnen de stichting multidisciplinaire teams geformeerd, die structureel met de met name grotere geldgevers samenwerken. Voorts vindt periodiek overleg plaats met de geldgevers over de praktijkervaringen met de regelgeving. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de beleidsontwikkeling ten aanzien van de regelgeving.

2.5.3 VEH

De stichting heeft primair tot doel het eigenwoningbezit voor woonconsumenten te bevorderen. In het verlengde hiervan hecht de stichting grote waarde aan het draagvlak voor de NHG bij de VEH. Op basis van de statuten van de stichting heeft de VEH de bevoegdheid een lid van de Raad van Commissarissen te benoemen. Hiermee is de VEH namens de woonconsumenten een belangrijke stakeholder van de stichting.

Tegen deze achtergrond is structureel periodiek overleg tussen de stichting en de VEH ingericht.

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2011 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de VEH.

Ook in 2011 heeft de VEH in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de NHG.

2.5.4 Overige externe contacten

In 2011 heeft de stichting het overleg met de direct bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen geïntensiveerd. Enerzijds met het oog op de effecten van de actuele economische ontwikkelingen, maar anderzijds vanwege de onder invloed hiervan veranderende politieke opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit.

In dit verband hebben gesprekken plaatsgevonden met de bestuursvoorzitter van de AFM en met de President van DNB. Daarnaast hebben in dit verband gesprekken op bestuurlijk niveau plaatsgevonden met de brancheverenigingen van makelaars, de ketens van hypotheekadviseurs en de brancheverenigingen in de bouw. Ook zijn gesprekken gevoerd met leden van de Tweede Kamer.

Deze gesprekken bevestigen het beeld dat de stichting rekening moet houden met veranderende opvattingen over de financiering van het eigenwoningbezit. De tendens op hoofdlijnen is dat de thans door het fiscale stelsel gestuurde voorkeur voor lenen onder invloed van een afnemende risicobereidheid verschuift naar een voorkeur voor sparen en aflossen. Dit kan grote consequenties hebben voor de inrichting van het instrumentarium in het kader van de bevordering van het eigenwoningbezit, waaronder dat van de NHG. De stichting zal de uitkomsten van deze gesprekken meenemen in haar strategische keuzes.

2.5.5 NHG-kennisnetwerk

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruikmaken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal bijna 1,4 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 8.500 verliesdeclaraties. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. Maar niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Met de in 2011 gerealiseerde uitbreiding van de beleidsstaf zullen de activiteiten van de stichting in het kader van het NHG-kennisnetwerk worden geïntensiveerd. De ambitie is om dit in 2012 zichtbaar te maken in de vorm van een toenemend aantal publicaties betreffende de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarbij zal de data waarover de stichting beschikt worden ontsloten maar zal ook gebruik worden gemaakt van externe data. In dit kader worden samenwerkingsverbanden aangegaan met onderzoeksinstituten en met organisaties die eveneens beschikken over data die relevant zijn voor het optimaliseren van het inzicht in het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Rotterdam School of Management (RSM) van de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Daarbij is sprake van een financiële bijdrage van € 65.000 per jaar ten behoeve van onderzoeken en publicaties over voor de stichting relevante onderwerpen. Het programma wordt jaarlijks in overleg met de stichting vastgesteld. De in 2011 geïnitieerde onderzoeken zullen in 2012 leiden tot een aantal publicaties. Voorts is hierin overeengekomen dat de stichting ten behoeve van onderzoeksdoelinden haar data beschikbaar kan stellen. Er is sprake van een 4-jarige samenwerkingsovereenkomst die eind 2012 afloopt.

In 2012 is in opdracht van de stichting door het OTB-Delft en Ortec Finance een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van een aantal actuele ontwikkelingen ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Het betreft de per 1 augustus 2011 geïntroduceerde Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de destijds verwachte beëindiging van de verhoogde NHG-kostengrens en de als gevolg van de afnemende koopkracht lagere leencapaciteit van huishoudens. De uitkomsten van dit onderzoek zijn voorgelegd aan de Minister van BZK.

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

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met APEP jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten, Denemarken, Zweden en het Verenigd Koninkrijk en Rusland is in 2011 een studiereis georganiseerd naar Brussel en Frankfurt. De gesprekken hadden ten doel inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in Europees verband gericht op het herstel van de economie in Europa.

De reis naar Brussel en Frankfurt stond in het teken van de actuele economische ontwikkelingen in Europa. In dit verband is in Brussel onder meer gesproken met Nederlandse Europese parlementariërs, een aantal grotere financiële instellingen en een aantal organisaties die verschillende branches in Brussel permanent vertegenwoordigen. In Frankfurt is onder meer gesproken met vertegenwoordigers van de Europese Centrale Bank.

Aan deze studiereis met in totaal 29 deelnemers hebben vertegenwoordigers deelgenomen van de geldgevers, serviceorganisaties, het intermediair, de makelaardij, de VEH, het BKR en het Ministerie van BZK. De heer Van Loon, lid van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider.

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

2.6 Communicatie

2.6.1 Inleiding

Ten aanzien van de communicatie van de stichting is sprake van een tweesporenbeleid.

Enerzijds richt het beleid zich op het onderhouden van de naamsbekendheid van de NHG binnen de doelgroep van (potentiële) kopers en eigenaar-bewoners. Anderzijds ligt de nadruk op de dienstverlening ten behoeve van de bij de uitvoering van de NHG betrokken partijen (geldgevers en intermediair).

De stichting beoogt hiermee het draagvlak voor de NHG aan zowel de vraagkant als de aanbodkant te optimaliseren.

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

2.6.2 Mediabeleid

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

In 2011 heeft de NHG onder invloed van haar toenemende betekenis als beleidsinstrument in het kader van de kredietcrisis uitzonderlijk veel aandacht in de media gekregen. Ook in 2011 hebben de media een blijvende interesse getoond in de standpunten van de stichting inzake actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

De stichting heeft in 2011 aan de hand van factsheets 4 persberichten uitgegeven. Deze hadden betrekking op de kwartaalcijfers van de stichting.

In 2011 is in de media veel aandacht besteed aan de persberichten en de daarbij behorende factsheets van de stichting. Achtergrond hiervan is met name de toenemende belangstelling voor de ontwikkeling van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen.

In het kader van het mediabeleid heeft de algemeen directeur in 2011 een tweewekelijkse column voor Metro verzorgd.

Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de NHG in de media gemeten. In 2011 bedroeg de commerciële waarde hiervan € 8,9 miljoen (2010: € 4,9 miljoen).

2.6.3 Internet

De website www.nhg.nl is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting. Deze richt zich primair op de ondersteuning van de bij de NHG betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument). Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel betreffende aangelegenheden van corporate governance. De website is in 2011 gemiddeld 84.000 (2010: 85.000) keer per maand bezocht.

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

Achtergrond van de digitalisering is primair een verbetering van de toegankelijkheid van de regelgeving teneinde de telefonische bevraging hierover terug te dringen. Daarnaast is sprake van kostenbesparing en toegenomen flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de regelgeving alsmede eventueel benodigde aanpassingen van de toelichting. Dit nieuwe onderdeel van de website is in 2011 gemiddeld 19.000 keer per maand bezocht.

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

Via de website van Funda zijn in 2011 gemiddeld 13.500 (2010: 14.000) bezoekers per maand op de NHG-website terecht gekomen.

2.6.4 Accountmanagement

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

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

De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de NHG, is in 2011 in totaal 7 keer verschenen. De nieuwsbrief wordt digitaal verspreid via e-mail aan ongeveer 8.000 abonnees.

De stichting beantwoordt vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de NHG. In 2011 zijn circa 80.000 (2010: 88.000) vragen telefonisch beantwoord. Dit is 9% minder dan in 2010.

Daarnaast zijn in 2011 in totaal 4.000 (2010: 6.500) schriftelijke vragen beantwoord. Dit is 38% minder dan in 2010.

Deze afname van zowel het aantal telefonische als schriftelijke vragen mag worden gezien als eerste resultaat van de toegenomen digitalisering van de informatievoorziening via internet.

Voorts verzorgt de stichting trainingen voor medewerkers van geldgevers en het intermediair. In 2011 hebben in totaal 98 (2010: 134) trainingen plaatsgevonden ten behoeve van in totaal 1.188 deelnemers (2010: 1.462).

In het kader van het accountmanagement hebben ook in 2011 afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers. Daarbij kan het gaan om concrete dossiers en knelpunten in de uitvoering, maar ook over de ontwikkelingen in de NHG-portefeuille van de desbetreffende geldgever. Met deze gesprekken wordt beoogd de geldgevers te ondersteunen bij de uitvoering van de NHG. Tegen de achtergrond van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen ligt daarbij het accent op het optimaliseren van de kwaliteit van de acceptatie en het beheer van leningen met NHG.

2.6.5 Congressen

De algemeen directeur heeft ook in 2011 gesproken op een aantal congressen op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

2.6.6 NHG-speelhuizen voor krachtwijken

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

Ter bevordering van de leefbaarheid in de wijken, maar ook teneinde te benadrukken dat de stichting het eigenwoningbezit een belangrijk instrument vindt ter bevordering van de leefbaarheid in krachtwijken, plaatst de stichting al een aantal jaren NHG-speelhuizen op speelplaatsen in krachtwijken.

In 2011 heeft de stichting in nauwe samenwerking met de desbetreffende (deel)gemeenten een NHG-speelhuis geplaatst in Charlois en Delfshaven te Rotterdam, Amsterdam Zuid-Oost, Hoograven te Utrecht en Crabbhof te Dordrecht.



Op 10 september 2011 opende burgemeester Aboutaleb het NHG-speelhuis op het Coloured Mindplein (Rotterdam Delfshaven)

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

Vanwege het vervallen van het toenmalige specifieke krachtwijkenbeleid, maar ook tegen de achtergrond van het gebrek aan sponsors voor het in grotere aantallen kunnen plaatsen van NHG-speelhuizen heeft de stichting ervoor gekozen deze activiteit te beëindigen.

2.7 Vooruitblik 2012

De kredietcrisis heeft ook in Nederland geleid tot een stagnering van de koopwoning- en hypotheekmarkt. Daarbij is door een toename van het aantal gedwongen verkopen zichtbaar geworden dat aan de eigendom en financiering van een woning voor alle bij het eigenwoningbezit betrokken partijen onlosmakelijk risico's zijn verbonden.

De stichting houdt voor 2012 rekening met de effecten van een recessie en een daardoor vooralsnog blijvend stagnerende koopwoning- en hypotheekmarkt. In dit verband verwacht de stichting in 2012 enerzijds minder hypotheekgaranties te verstrekken en anderzijds te worden geconfronteerd met een verdere toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies. Met dien verstande dat de stichting mede in verband met de verhoging van de borgtochtprovisie per 1 januari 2012 thans ook voor 2012 verwacht te kunnen afsluiten met een positief resultaat en derhalve een verdere groei van het fondsvermogen. Aanspraken op de achtervangfunctie worden derhalve in 2012, maar ook in de liquiditeitsprognose voor de komende jaren niet verwacht. In relatie met de achtervangfunctie van de overheid is daarmee sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Een en ander laat onverlet dat de stichting zich zorgen maakt over de actuele ontwikkeling van het aantal gedwongen verkopen met verlies. Enerzijds vanwege het budgettaire beslag hiervan voor de stichting, maar anderzijds vanwege de consequenties hiervan voor de desbetreffende huishoudens.

De stichting zal in samenspraak met Ortec Finance, de actuaris van de stichting, de ontwikkeling van het risico van de borgstelling in 2012 continu en nauwlettend monitoren. Voorts zal de stichting haar beleid ten aanzien van het voorkomen, danwel zoveel mogelijk beperken van verliezen in nauwe samenwerking met de geldgevers intensiveren en aanscherpen. Daarbij zal worden bezien of instrumenten kunnen worden ontwikkeld waarmee een gedwongen verkoop wordt voorkomen en derhalve de woning voor de desbetreffende huishoudens kan worden behouden. Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop zal het beleid gericht zijn op het zoveel mogelijk beperken van het verlies, waaronder het stimuleren van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop via de veiling.

Ook zal de stichting in 2012 aandacht besteden aan gedwongen verkopen als gevolg van strategisch gedrag. In het bijzonder zal hierbij de nadruk liggen op de gedwongen verkopen met als oorzaak (echt)scheiding. Hierbij zal het accent liggen op het in samenwerking met de geldgevers voorkomen van mogelijk strategisch gedrag, waarbij een (echt)scheiding oneigenlijk wordt aangewend ten behoeve van het kunnen declareren van een restschuld op een woning. Een en ander kan leiden tot aanscherping van de processen en de regelgeving.

De kredietcrisis leidt in toenemende mate tot een veranderende risicoperceptie van zowel de overheid, de geldgevers als de toezichhouders (AFM en DNB) ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. De gemeenschappelijke visie die zich daarbij ontwikkelt zal naar verwachting leiden tot een beleid gericht op minder lenen en meer aflossen c.q. sparen. Deze trendbreuk zal grote effecten hebben voor de koopwoning- en hypotheekmarkt, maar ook voor de positionering en de betekenis van NHG.

Tegen deze achtergrond zal de stichting zich samen met de hiervoor genoemde partijen beraden over de wijze waarop de stichting met NHG ook in een blijvend veranderende omgeving haar meerwaarde kan bieden. Daarbij zal de focus gericht zijn op de meerwaarde van NHG als instrument voor het woonbeleid ten aanzien van het eigenwoningbezit.

De stichting staat onder invloed van de actuele ontwikkelingen voor grote uitdagingen. Dit stelt navenant nieuwe en hogere eisen aan de kwaliteit van de organisatie. In het verlengde hiervan zal de stichting verder investeren in de kwaliteit van de organisatie, waarbij gestreefd wordt om de exploitatiekosten in 2012 stabiel te houden.

Ook in 2012 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

Zoetermeer, 26 april 2012

Origineel getekend door K.J.R. Schiffer, algemeen directeur



3

Jaarrekening 2011

Bianca Stuijzand

Manager Finance & Control

‘Ons team vormt het financiële hart van het Waarborgfonds Eigen Woningen. Wij staan voor: vertrouwen, samenwerken en kwaliteit. We zijn open en kritisch, en houden elkaar én de organisatie scherp.’

3.1 Balans (na resultaattoewijzing)

Activa	Ref.	31-12-2011		31-12-2010
(in euro's)				
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Kantoorpand en terreinen	3.7.1	4.098.044	4.185.503	
Machines, installaties en apparatuur	3.7.1	39.466	77.481	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.7.1	<u>1.128.486</u>	<u>1.569.581</u>	
		5.265.996		5.832.565
<i>Financiële vaste activa</i>				
Beleggingen	3.7.1	<u>695.634.925</u>		<u>617.898.498</u>
Totaal vaste activa		700.900.921		623.731.063
Vlottende activa				
Voorraad woningen	3.7.2	2.020.744		1.116.354
<i>Vorderingen</i>				
Debiteuren	3.7.2	7.636.173	8.325.875	
Overlopende activa	3.7.2	<u>22.002.128</u>	<u>23.011.655</u>	
		29.638.301		31.337.530
Liquide middelen	3.7.3	<u>38.240.870</u>		<u>72.289.867</u>
Totaal vlottende activa		69.899.915		104.743.751
Totaal activa		<u>770.800.836</u>		<u>728.474.814</u>

Passiva	Ref.	31-12-2011		31-12-2010
(in euro's)				
Garantievermogen				
Garantievermogen NHG				
aankoop woning	3.7.2	572.316.737		516.943.813
Garantievermogen NHG				
kwaliteitsverbetering	3.7.2	156.297.188		126.229.015
Garantievermogen regres afkoop	3.7.2	2.548.530		2.461.360
Garantievermogen in- en verkoop				
woningen	3.7.2	<u>10.000.000</u>		<u>10.492.757</u>
			741.162.455	656.126.945
Voorzieningen				
Pensioenvoorziening	3.7.2		867.109	37.337
Vlottende passiva				
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan leveranciers	3.7.3	343.628		675.470
Belastingen en premies sociale				
verzekeringen	3.7.3	231.813		235.442
Overlopende passiva	3.7.3	<u>28.195.831</u>		<u>71.399.620</u>
			28.771.272	72.310.532
Totaal passiva			<u>770.800.836</u>	<u>728.474.814</u>

3.2 Staat van baten en lasten

	Ref.	Realisatie 2011	Realisatie 2010
(in euro's)			
Activiteiten			
Baten			
Borgtochtprovisie	3.8.1	134.407.316	128.924.309
Baten uit beleggingen	3.8.2	23.702.357	21.170.403
Regres	3.8.3	2.509.061	3.945.075
		160.618.734	154.039.787
Lasten			
Kosten regres		225.367	539.262
Kosten in- en verkoop woningen		242.812	86.553
Uitkering verliesdeclaraties	3.8.4	66.475.327	49.992.194
		66.943.506	50.618.009
Saldo uit activiteiten		93.675.228	103.421.778
Exploitatie			
Baten			
	3.8.5	162.713	118.343
Lasten			
Personeelskosten	3.8.6	5.321.844	4.240.883
Huisvestingskosten	3.8.7	168.338	182.625
Kantoorkosten	3.8.7	127.754	126.398
Afschrijvingskosten	3.8.7	739.532	871.049
Normerings- en beleidskosten	3.8.7	310.799	272.673
Automatiseringskosten	3.8.7	1.083.156	983.664
Organisatiekosten	3.8.7	481.689	480.255
Communicatiekosten	3.8.7	317.429	390.066
Raad van Commissarissen	3.8.7	61.806	66.894
Strategische ambities	3.8.7	190.084	-
		8.802.431	7.614.507
Saldo uit exploitatie		-8.639.718	-7.496.164
Saldo baten en lasten		85.035.510	95.925.614

3.3 Kasstroomoverzicht

	Ref.	2011	2010
(in euro's)			
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten	3.2	85.035.510	95.925.614
Aanpassingen voor:			
Afschrijving materiële vaste activa	3.7.1	739.532	871.049
Amortisatie en afwaarderingen beleggingen	3.7.1	2.411.453	3.708.502
Mutatie voorzieningen	3.7.2	829.772	-16.289
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	3.7.2	794.839	-5.808.543
Mutatie 100% Rijksachtervang	3.7.2	-	-50.000.000
Mutatie kortlopende schulden	3.7.3	-43.539.259	61.143.612
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		46.271.847	105.823.945
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringen in materiële vaste activa	3.7.1	185.367	554.932
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.7.1	-12.403	-
Aankopen, verkopen en lossingen beleggingen	3.7.1	80.147.880	74.325.553
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		80.320.844	74.880.485
Mutatie liquide middelen		-34.048.997	30.943.460
Liquide middelen einde boekjaar	3.7.2	38.240.870	72.289.867
Liquide middelen begin boekjaar	3.7.2	72.289.867	41.346.407
Mutatie liquide middelen		-34.048.997	30.943.460

3.4 Algemene toelichtingen

3.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

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

3.4.2 Schattingen

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

3.4.3 Kasstroomoverzicht

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

3.5 Waarderingsgrondslagen

3.5.1 Algemeen

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

3.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

3.5.3 Materiële vaste activa

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

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

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

3.5.4 Financiële vaste activa

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

3.5.5 Voorraad woningen

De per balansdatum in bezit zijnde woningen worden gewaardeerd op het laagste van de aankoopprijs, vermeerderd met de eventuele verbeteringskosten, of de opbrengstwaarde. Schattingen van de opbrengstwaarden worden gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn. Dit zijn onder meer gegevens uit taxatierapporten.

3.5.6 Vorderingen en schulden

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

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

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

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

3.5.7 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.

3.5.8 Liquide middelen

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

3.5.9 Garantievermogen

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

De regresinkomsten worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

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

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

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

3.5.10 Pensioenen

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

De premies worden, na aftrek van de eigen bijdrage, verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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

3.5.11 Baten en lasten

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

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

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

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

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

3.5.12 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

3.6 Risico's

3.6.1 Kredietrisico

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

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

3.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op, hieruit blijkt dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de obligaties voor het einde van de looptijd moeten worden verkocht. Mede hierdoor is het renterisico voor de stichting beperkt. De gemiddelde looptijd van de obligatieportefeuille bedraagt 4,9 jaar (2010: 5,0 jaar). De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 1,9% (2010: 2,5%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 3.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in euro's
2012	61.516.675
2013-2017	506.291.252
2018-2022	249.328.050
2023-2025	10.276.250
Totaal	827.412.227

3.6.3 Liquiditeitsrisico

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

Dit risico is niet aanwezig vanwege het feit dat de stichting achtervangovereenkomsten heeft gesloten met het Rijk en met de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen. Uit het door Ortec Finance opgestelde actuair rapport "Premieberekening 2012 en Analyse Risicobuffer" blijkt eveneens dat het garantievermogen naar verwachting ruim voldoende is om alle toekomstige verliezen te kunnen dragen, zonder aanspraak te maken op de achtervang.

3.6.4 Significante concentraties beleggingsportefeuille

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut van de stichting en de hierop gebaseerde afspraken met de banken. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 5% is belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating (thans: 3,1%) en dat van de portefeuille maximaal 15% is belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating (thans: 8,4%). Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum (thans: 33,4%).

3.7 Toelichting op de balans

3.7.1 Vaste activa

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2011 weergegeven.

(in euro's)	Kantoorpand en terreinen	Machines, installaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2011	4.621.986	209.188	4.501.252	9.332.426
Investeringsen	-	1.041	184.326	185.367
Desinvesteringen	-	-28.200	-12.831	-41.031
Aanschafwaarde 31-12-2011	4.621.986	182.029	4.672.747	9.476.762
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2011	436.483	131.707	2.931.671	3.499.861
Afschrijvingen	87.459	30.061	622.013	739.533
Desinvesteringen	-	-19.205	-9.423	-28.628
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2011	523.942	142.563	3.544.261	4.210.766
Boekwaarde 31-12-2011	4.098.044	39.466	1.128.486	5.265.996
Boekwaarde 31-12-2010	4.185.503	77.481	1.569.581	5.832.565

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan het kantoorpand is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de staat van baten en lasten verantwoord.

Financiële vaste activa

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

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

(in euro's)	2011	2010
Waarde per 1 januari	617.898.498	547.281.447
Bij: aankopen	134.725.226	136.814.447
Af: verkopen en lossingen	55.276.304	64.157.627
Af: afwaardering	-	1.479.987
Mutatie amortisatie	-1.712.495	-559.782
Waarde per 31 december	695.634.925	617.898.498

Afwaardering obligaties

Per ultimo 2010 was sprake van een nominale waarde van € 3.000.000 aan obligaties van de Ierse staat. Vanwege de rating van de Ierse staat per ultimo 2010 bij Moody's (Baa1) en bij Standard & Poor's (A), zijn de obligaties van de Ierse staat per ultimo 2010 op basis van de interne rentevoetmethode afgewaardeerd met een bedrag van € 480.389. Op 1 april 2011 heeft Standard & Poor's de rating van de Ierse staat verder verlaagd naar BBB+.

Het beleid van de stichting is dat obligaties met een rating lager dan Aa/AA binnen een maand na downgrading worden verkocht, met dien verstande dat bij onevenredige verliesneming de obligaties in portefeuille kunnen worden gehouden.

Tegen deze achtergrond heeft de stichting de obligaties van de Ierse staat in september 2011 verkocht.

Daarnaast geldt voor één obligatie dat de debiteur (Allied Irish Mortgage Bank) op balansdatum 2010 weliswaar voldeed aan het beleggingsbeleid van de stichting, maar dat er een reëel risico bestond dat deze debiteur in de loop van 2011 niet meer zou voldoen aan de minimale rating (Aa/AA). Op basis hiervan is deze obligatie per ultimo 2010 afgewaardeerd met € 999.598.

De obligatie van Allied Irish Mortgage Bank heeft in 2011 van Standard & Poor's een A-rating gekregen. Omdat de verwachtingen met betrekking tot deze obligatie niet zijn gewijzigd is het bedrag van de afwaardering gehandhaafd. Omdat verkoop van deze obligatie onevenredige verliesneming zou betekenen is deze obligatie vooralsnog in portefeuille gehouden.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2011 weergegeven.

Alle bedragen zijn in euro's	Marktw waarde	Geamortiseerde kostprijs	Kostprijs of lagere marktwaarde	In % van de marktwaarde	Duration	Rendement o.b.v. marktwaarde
Staatsobligaties						
Aaa/AAA	401.352.115	374.558.791	376.322.536	54,69%	4,74	5,97%
Staatsobligaties BBB/Baa1	-	-	-	0,00%	-	5,59%
Niet-staatsobligaties						
Aaa/AAA	179.762.125	173.630.098	174.446.894	24,49%	4,06	4,42%
Niet-staatsobligaties Aa/AA	149.060.465	143.432.134	144.814.055	20,31%	3,73	4,59%
Niet-staatsobligaties A	3.737.500	5.013.500	3.737.500	0,51%	4,84	2,49%
Totaal 31-12-2011	733.912.205	696.634.523	699.320.985	100,00%	4,39	5,28%

Inclusief de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2011 behaalde rendement 5,07% (2010: 4,11%).

3.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

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

	2011		2010	
	in euro's	aantallen	in euro's	aantallen
Stand per 1 januari	1.116.354	13	419.041	5
Bij: aankoop woningen	1.960.632	22	1.514.300	18
Bij: verbeteringskosten	67.997	-	48.883	-
Af: verkoop woningen	1.116.418	12	920.878	10
Herwaardering woningen	-29.274	-	61.695	-
Gerealiseerd verkoopresultaat	21.453	-	-6.687	-
Stand per 31 december	2.020.744	23	1.116.354	13

Een woning is afgewaardeerd met € 29.274 naar € 50.000 in verband met geconstateerde funderingsproblemen aan deze woning.

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Debiteuren regres	6.782.125	7.292.632
Debiteuren borgtochtprovisie	825.931	1.014.867
Overige debiteuren	28.117	18.376
	7.636.173	8.325.875

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen van € 94.325.699 en de voorziening voor oninbare vorderingen van € 87.543.574.

Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 71.145.520 betrekking op vorderingen ouder dan een jaar.

Overlopende activa

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

(in euro's)	2011	2010
Nog te ontvangen rente beleggingen	14.702.445	13.456.093
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	6.435.000	8.525.000
Overige overlopende activa	864.683	1.030.562
	22.002.128	23.011.655

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2011 waarvan de melding in 2012 door de stichting is geregistreerd.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar. Van de liquide middelen is € 34.928.998 bestemd voor het doen van beleggingen. Het restant is bestemd voor het doen van lopende verplichtingen.

Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2010 en 2011 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal 2011	Totaal 2010
Vermogen per 1 januari	516.943.813	126.229.015	2.461.360	10.492.757	656.126.945	610.201.331
Saldo baten en lasten	55.006.410	29.968.079	87.170	-26.149	85.035.510	95.925.614
Onttrekking uit hoofde van						
100% achtervang Rijk	-	-	-	-	-	-50.000.000
Overboeking	366.514	100.094	-	-466.608	-	-
Vermogen per 31 december	572.316.737	156.297.188	2.548.530	10.000.000	741.162.455	656.126.945

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

Het garantievermogen regres afkoop is opgebouwd uit ontvangsten uit het regresrecht voor betaalde verliezen die voortvloeien uit borgstellingen die zijn verstrekt in het kader van de door de stichting overgenomen verplichtingen van de toenmalige gemeentegarantie met rijksdeelname. Hieraan is per ultimo 2010 het resterende bedrag van de garantievermogens afkoop Rijk en afkoop gemeenten toegevoegd.

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

Pensioenvoorziening

In onderstaand overzicht worden de mutaties in de pensioenvoorziening weergegeven.

(in euro's)	2011	2010
Stand 1 januari	37.337	53.626
Mutatie	829.772	-16.289
Stand 31 december	867.109	37.337

Het betreft een voorziening voor pensioenlasten in verband met verplichtingen die voor de balansdatum reeds zijn aangegaan. In 2011 heeft een eenmalige dotatie aan de voorziening plaatsgevonden ten behoeve van de affinanciering van de in het verleden met de algemeen directeur gemaakte (pensioen)afspraken. Achtergrond hiervan is een in 2011 gebleken discrepantie tussen de in het verleden met de algemeen directeur gemaakte pensioenafspraken en de wijze waarop deze waren ondergebracht bij de pensioenverzekeraar van de stichting. De in de tijd ontwikkelde discrepantie is thans weggenomen door middel van een combinatie van een aanvullingskoopsom en een bij de pensioenverzekeraar van de stichting ondergebrachte verzekerde periodieke stamrechtuitkering.

3.7.3 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

Overlopende passiva

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

(in euro's)	2011	2010
<i>Overlopende passiva exploitatie</i>		
Personeelskosten	165.778	157.711
Huisvestingskosten	2.711	615
Kantoorkosten	4.914	5.196
Organisatiekosten	35.247	31.789
Automatiseringskosten	50.455	78.857
Normerings- en beleidskosten	1.476	54.193
Communicatiekosten	628	731
Strategische ambities	10.353	-
	271.562	329.092
<i>Overlopende passiva activiteiten</i>		
Vooruit ontvangen van VROM inzake GEBK	1.853.779	1.824.877
Nog te betalen kosten beleggingen	68.032	68.926
Nog te betalen verliesdeclaraties	26.002.458	19.176.725
	27.924.269	21.070.528
<i>Overlopende passiva overig</i>		
Te betalen aan het Rijk in verband met 100% Rijksachtervang	-	50.000.000
Totaal overlopende passiva	28.195.831	71.399.620

De post nog te betalen verliesdeclaraties heeft betrekking op verliesdeclaraties die nog niet zijn afgehandeld op balansdatum en op nog te ontvangen verliesdeclaraties die betrekking hebben op 2011.

3.7.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

De stichting staat per 31 december 2011 borg voor een bedrag van € 105,8 miljard (2010: € 99,4 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2011	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1995	44.025	3.527,5	28.207	2.252,2	25	1,4	388,3	15.793	885,6
1996	60.260	5.294,3	38.781	3.408,2	58	4,1	578,0	21.421	1.304,0
1997	56.177	5.308,2	36.485	3.456,9	58	4,3	545,6	19.634	1.301,4
1998	56.917	5.781,8	34.652	3.529,2	70	5,3	664,4	22.195	1.582,9
1999	58.241	6.447,3	35.591	3.962,0	94	9,2	710,3	22.556	1.765,8
2000	61.752	7.547,8	41.284	5.082,4	281	29,9	576,1	20.187	1.859,4
2001	57.936	7.540,1	39.312	5.154,7	611	71,2	508,7	18.013	1.805,5
2002	51.288	7.142,3	32.677	4.569,0	794	100,2	492,7	17.817	1.980,4
2003	61.636	9.462,8	30.973	4.718,3	1.043	144,6	813,5	29.620	3.786,4
2004	77.048	12.157,1	34.909	5.463,5	1.275	183,8	998,5	40.864	5.511,3
2005	75.949	12.536,1	22.318	3.600,8	1.065	160,1	1.192,9	52.566	7.582,3
2006	64.166	10.922,8	11.342	1.856,4	681	111,5	1.001,2	52.143	7.953,7
2007	55.685	9.626,1	6.149	978,4	652	112,2	683,9	48.884	7.851,6
2008	63.437	10.860,4	3.911	619,9	811	138,2	568,8	58.715	9.533,5
2009	75.340	13.425,0	1.815	306,6	510	91,7	488,0	73.015	12.538,7
2010	106.182	19.951,4	895	168,5	145	27,3	488,6	105.142	19.267,0
2011	103.721	19.337,2	109	20,6	9	1,1	22,6	103.603	19.292,9
Totaal	1.129.760	166.868,2	399.410	49.147,6	8.182	1.196,1	10.722,1	722.168	105.802,4

Voorts staat de stichting per 31 december 2011 borg voor een bedrag van € 30,4 miljard (2010: € 27,0 miljard) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuitaire daling x € 1 mln.	Gegarandeerd vermogen 31-12-2011	
	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.	aantal	x € 1 mln.		aantal	x € 1 mln.
1999	49	4,5	26	2,4	1	0,1	0,5	22	1,5
2000	166	12,2	107	7,6	0	0	0,9	59	3,7
2001	219	17,7	126	10,5	0	0	1,5	93	5,7
2002	257	22,5	145	13,3	0	0	1,5	112	7,7
2003	8.486	1.073,3	4.074	524,9	18	2,6	92,3	4.394	453,5
2004	18.929	2.520,2	8.035	1.106,3	53	7,7	210,4	10.841	1.195,8
2005	35.475	5.078,0	9.333	1.353,9	80	12,6	487,7	26.062	3.223,8
2006	57.655	8.656,2	8.940	1.354,1	90	16,3	808,0	48.625	6.477,8
2007	34.650	5.205,5	3.733	567,5	42	7,6	382,1	30.875	4.248,3
2008	20.633	2.890,3	1.312	187,0	36	6,0	155,5	19.285	2.541,8
2009	21.960	3.256,6	666	102,6	10	1,6	125,5	21.284	3.026,9
2010	24.029	3.855,9	233	35,8	4	0,6	96,8	23.792	3.722,7
2011	32.808	5.515,5	61	10,4	2	0,3	9,6	32.745	5.495,2
Totaal	255.316	38.108,4	36.791	5.276,3	336	55,4	2.372,3	218.189	30.404,4

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

Na balansdatum zijn 4.022 aanmeldingen van garanties met een totaal leningbedrag van circa € 0,8 miljard binnengekomen welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. Daarnaast is een schatting opgenomen voor nog te ontvangen garanties na balansdatum welke betrekking hebben op een voorgaand boekjaar. In dit verband is rekening gehouden met circa 1.600 nog te ontvangen leningen met een totaal leningbedrag van circa € 0,3 miljard.

Ten behoeve van de volledigheidscntrole beschikt de stichting over een match-engine waarmee op basis van een vergelijking tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de bij de stichting geregistreerde hypotheekgaranties een volledigheidscntrole is uitgevoerd. In de staat van baten en lasten is uit hoofde hiervan rekening gehouden met circa 1.250 door geldgevers nog te melden leningen met een totaal leningbedrag van circa € 0,2 miljard. Naar aanleiding van de uitgevoerde matchingen zijn in 2011 circa 80.000 afmeldingen van garanties voor een totaal nominaal bedrag van circa € 9,3 miljard verwerkt in de administratie van de stichting.

Langlopende contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen € 1.155.144 (2010: € 1.111.081). Hierbij geldt voor alle contracten dat deze een resterende looptijd hebben van 5 jaar of minder. Een bedrag van € 705.463 (2010: € 714.360) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft met name de volgende verplichtingen:

- het contract met KPN in verband met managed services en het operationeel beheer van de ICT infrastructuur;
- het contract met Inergy in verband met managed BI services ten behoeve van het datawarehouse;
- de contracten met Leaseplan in verband met leaseauto's.

In onderstaand overzicht worden de operationele leasecontracten in verband met leaseauto's per ultimo 2011 gespecificeerd.

Te betalen	In euro's
Binnen 1 jaar	110.544
Tussen 1 jaar en 5 jaar	182.206
Meer dan 5 jaar	-
Totaal te betalen	292.750

3.8 Toelichting op de staat van baten en lasten

3.8.1 Borgtochtprovisie

In onderstaand overzicht worden de baten uit ontvangen borgtochtprovisie gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Aankoop woningen	104.084.354	107.237.016
Kwaliteitsverbetering	30.322.962	21.687.293
	134.407.316	128.924.309

De hogere baten uit borgtochtprovisie in verband met kwaliteitsverbetering laten zich met name verklaren door een hoger aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering als gevolg van de tijdelijke verlaging van het BTW-tarief op arbeidskosten bij verbouwingen.

De lagere baten uit borgtochtprovisie in verband met de aankoop van woningen laten zich verklaren door een lichte afname van het aantal garanties in verband met de aankoop van woningen.

3.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Couponrente obligaties	26.043.687	24.193.377
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	-310.571	240.565
Amortisatie	-2.411.453	-2.229.515
Afwaardering	-	-1.479.987
Rente liquide middelen	609.097	660.847
Kosten beleggingen	-228.403	-214.884
	<u>23.702.357</u>	<u>21.170.403</u>

3.8.3 Regres

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

(in euro's)	2011	2010
Ontvangen uit regres	3.019.568	2.874.501
Mutatie voorziening regresdebiteuren	-510.507	1.070.574
	<u>2.509.061</u>	<u>3.945.075</u>

De verantwoorde baten uit regres bedragen € 2.509.061 (2010: € 3.945.075). De voorziening voor oninbare vorderingen van regresdebiteuren is in 2011 verhoogd met € 510.507.

3.8.4 Uitkering verliesdeclaraties

In onderstaand overzicht worden de lasten uit verliesdeclaraties gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Aankoop woningen	63.022.121	47.897.141
Kwaliteitsverbetering	3.453.206	2.095.053
	<u>66.475.327</u>	<u>49.992.194</u>

Het hogere bedrag in 2011 laat zich verklaren door een hoger aantal verliesdeclaraties als gevolg van de toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies.

3.8.5 Exploitatiebaten

In onderstaand overzicht worden de exploitatiebaten gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Bijdrage administratiekosten	27.746	9.648
Toetsingen	1.100	1.000
Documentatiemateriaal	5.774	6.217
0900-informatielijn	9.613	9.062
NHG-trainingen	68.215	71.794
Letters of comfort	48.500	17.500
Overige opbrengsten	1.765	3.122
	<hr/> 162.713	<hr/> 118.343

De totale exploitatiebaten zijn in 2011 hoger dan in 2010. Het verschil ten opzichte van 2010 laat zich met name verklaren door de toename van het aantal verstrekte letters of comfort in verband met de securitisatie van leningen met NHG.

3.8.6 Personeelskosten

Per 31 december 2011 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte's) 53,2 (2010: 51,4).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Salarissen	3.076.995	2.845.370
Sociale lasten	361.143	327.261
Pensioenlasten	1.460.099	572.458
Uitzendkrachten	85.768	180.733
Overige personeelskosten	337.839	315.061
	<hr/> 5.321.844	<hr/> 4.240.883

De totale personeelskosten zijn in 2011 hoger dan in 2010. De verschillen per onderdeel hiervan laten zich verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2011;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen en een structurele verhoging van de salarissen met 1,3% per 1 maart 2011;
- eenmalig hogere pensioenlasten in verband met nog af te financieren pensioenverplichtingen als gevolg van in het verleden vastgelegde afspraken.

3.8.7 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2011	2010
Huisvestingskosten	168.338	182.625
Kantoorkosten	127.754	126.398
Afschrijvingskosten	739.532	871.049
Normerings- en beleidskosten	310.799	272.673
Automatiseringskosten	1.083.156	983.664
Organisatiekosten	481.689	480.255
Communicatiekosten	317.429	390.066
Raad van Commissarissen	61.806	66.894
Strategische ambities	190.085	-
	3.480.588	3.373.624

De totale exploitatiekosten zijn in 2011 hoger dan in 2010. De verschillen per onderdeel laten zich met name verklaren door:

- eenmalig hogere automatiseringskosten in verband met de optimalisering van de matching tussen de NHG-portefeuilles van geldgevers en de NHG-garantieportefeuille, alsmede de kosten in verband met tussentijdse aanpassingen van de regelgeving in verband met de verlaging van de overdrachtsbelasting;
- hogere beleidskosten als gevolg van additionele actuariële onderzoeken in verband met de veranderende ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt (stressscenario's) en ter beoordeling van de effecten van de verschillende varianten voor continuering van de tijdelijk verhoogde kostengrens;
- de nieuwe kostenpost strategische ambities, waaronder de kosten worden verantwoord in verband met het optimaliseren van de processen en de herinrichting van de organisatie om de toenemende productie op te kunnen vangen. Het betreft met name kosten voor externe adviezen en ondersteuning;
- lagere afschrijvingskosten vanwege het per ultimo 2010 volledig uit de afschrijving lopen van de initiële investeringen in Radar;
- lagere communicatiekosten, met name vanwege de digitalisering van de publicaties van de stichting.

3.8.8 Kosten accountantsorganisatie

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

(In euro's)	PwC Accountants NV	Totaal PwC netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	58.834	58.834
Andere controleopdrachten	25.849	25.849
Adviesdiensten op fiscaal terrein	23.800	23.800
Andere niet-controlediensten	30.220	30.220
Totaal 2011	138.703	138.703
Onderzoek van de jaarrekening	57.120	57.120
Andere controleopdrachten	17.315	17.315
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	6.500	6.500
Totaal 2010	80.935	80.935

3.8.9 Begroting exploitatie 2011

In de Meerjarenbegroting 2011-2016 is voor 2011 uitgegaan van een bedrag van € 102.350 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2011 € 60.363 hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2011-2016 is voor 2011 uitgegaan van een bedrag van € 9.041.580 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2011 € 239.149 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2011-2016 is voor 2011 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 8.939.230 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2011 € 299.512 minder negatief was dan begroot.

3.8.10 Beloning algemeen directeur en commissarissen

Algemeen directeur

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2011 € 187.062 (2010: € 181.851).

Daarnaast is op basis van vooraf afgesproken criteria op basis van de resultaten een variabele beloning van € 25.000 bruto (2010: € 25.000) toegekend.

Tegen de achtergrond van de actuele discussies rond de beloning van bestuurders alsmede het door de Raad van Commissarissen per 1 januari 2012 vastgestelde beloningsbeleid hebben de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur in goed overleg afgesproken met inachtneming van de bestaande arbeidsovereenkomst de variabele beloning vanaf 2012 af te bouwen.

Rekening houdende met de secundaire arbeidsvoorwaarden alsmede de overige reguliere werkgeverslasten is in verband met de algemeen directeur in het boekjaar 2011 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 305.276 (2010: € 288.574).

Ten aanzien van de affinanciering van in het verleden gemaakte (pensioen)afspraken zij verwezen naar paragraaf 3.7.2.

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

Raad van Commissarissen

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2011 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 53.905 (2010: € 54.602). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

(in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	18.982	70	19.052
F.A.H. van der Heijden	8.135	11	8.146
Mr. F.A.P.M. van Loon	8.135	19	8.154
Drs. E.F. Bos	10.725	-	10.725
Drs. C.C.M. Vendrik	2.712	32	2.744
Dr. P.J.G. Tang	5.084	-	5.084
Totaal	53.773	132	53.905

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

De Jaarrekening 2011 is conform de statuten vastgesteld door de algemeen directeur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Zoetermeer, 26 april 2012

Origineel getekend door:

Algemeen directeur

K.J.R. Schiffer

Raad van Commissarissen: J. Kamminga, voorzitter

E.F. Bos, plaatsvervangend voorzitter

F.A.H. van der Heijden

F.A.P.M. van Loon

P.J.G. Tang

4

Overige gegevens

Arthur van Dongen

Manager Operations

'We zijn dagelijks bezig om onze belofte waar te maken: een goed functionerende organisatie midden in de maatschappij, waarin we naar volle tevredenheid van onze klanten opereren.'

4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

4.2 Resultaatverdeling 2011

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2011 bedraagt € 85.035.510. De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Regres afkoop	Inkoop Woningen	Totaal
Borgtochtprovisie	104.084.354	30.322.962	0	0	134.407.316
Regres	2.226.643	53.776	3.275	0	2.283.694
Rendement beleggingen	18.476.189	4.800.638	83.895	341.635	23.702.357
Verliesdeclaraties	-63.022.121	-3.453.206	0	0	-66.475.327
Inkoop woningen	0	0	0	-242.812	-242.812
Saldo uit exploitatie	-6.758.656	-1.756.090	0	-124.972	-8.639.718
Totaal	55.006.409	29.968.080	87.170	-26.149	85.035.510

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2011.

4.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de staat van baten en lasten over 2011 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2011 en van het saldo van baten en lasten over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Zwolle, 26 april 2012

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



Liquiditeitsprognose 2012-2017



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Inhoud

▶	1. Uitgangspunten	3
	1.1 Doel van de liquiditeitsprognose	3
	1.2 Methodiek	3
	1.3 Achtervangfunctie	4
▶	2. Liquiditeitsprognose op onderdelen	6
	2.1 Exploitatie van de stichting	6
	2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning	6
	2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	7
	2.4 In- en verkoop woningen	8
	2.5 Regres afkoop	9
▶	3. Aanspraak achtervangfunctie	10
	3.1 Fondsvermogen	10
	3.2 Gemiddeld verliesniveau	11
	3.3 Aanspraak achtervangfunctie	11
▶	4. Conclusies	12
	Liquiditeitsprognose 2012-2017	13

1. Uitgangspunten

1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

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

Voorts dient de stichting deze overeenkomstig haar statuten ter kennis te brengen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast is in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten vastgelegd dat de stichting de liquiditeitsprognose ook aan alle deelnemende gemeenten doet toekomen.

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

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

1.2 Methodiek

Geldstromen

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende vijf geldstromen:

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

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

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

Rekenmethodieken

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

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2012 vastgesteld op 0,70%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,70%.

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

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

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

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

Uitgangspunten

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

In verband met de actuele prijsontwikkeling van woningen is in de thans voorliggende liquiditeitsprognose hiervan afgeweken. Voor 2012 is gerekend met een prijsdaling van 5% en voor zowel 2013 als 2014 is gerekend met een prijsdaling van 2,5% per jaar. Vanaf 2015 wordt uitgegaan van het lange termijn uitgangspunt conform de verwachte inflatie van gemiddeld 2% per jaar.

1.3 Achtervangfunctie

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

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

In dit verband zijn de achtervangovereenkomsten per 1 januari 2011 zodanig aangepast dat de gemeenten niet worden aangesproken op de risico's die voortvloeien uit hypotheekgaranties die worden afgegeven vanaf 1 januari 2011.

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

- *Fondsvermogen*

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

- *Gemiddeld verliesniveau*

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

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

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

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

2. Liquiditeitsprognose op onderdelen

2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2012-2017.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Exploitatieopbrengsten	124.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000
Exploitatiekosten	-8.754.512	-8.970.217	-9.117.507	-9.286.485	-9.549.363	-9.792.104
Ten laste van NHG garantievermogens	8.630.512	8.856.217	9.003.507	9.172.485	9.435.363	9.678.104
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

2.2. Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning

Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2011 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 572.316.737. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtereenvolgende overeenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 574.391.191.

Risicovergoedingen

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

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,70% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor alle jaren gerekend met 80.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning (2011: 103.721).

In de berekeningen (gemiddelde lening) is geanticipeerd op de stapsgewijze verlaging van de kostengrens voor aankoop van een woning van thans € 350.000 naar € 265.000 per 1 juli 2014.

Rendement

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

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

Regres

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

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

Verliesdeclaraties

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvang boekjaar	574.391.191	600.735.520	617.081.541	592.438.547	574.576.556	574.791.961
Risicovergoeding	96.381.753	97.102.543	95.416.489	94.207.995	94.277.609	94.282.553
Rendement	15.708.807	16.246.541	16.075.927	15.608.554	16.214.453	17.768.564
Regresopbrengsten	3.707.638	4.739.915	6.791.205	6.337.799	5.413.604	4.038.056
Toerekening exploitatiekosten	-6.786.853	-6.944.686	-7.102.520	-7.260.354	-7.418.188	-7.654.938
Betaling van verliesdeclaraties	-82.667.016	-94.798.292	-135.824.095	-126.755.985	-108.272.073	-80.761.114
Ultimo boekjaar	600.735.520	617.081.541	592.438.547	574.576.556	574.791.961	602.465.082

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Per 31 december 2011 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 156.297.188. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 156.863.712.

Risicovergoedingen

Bij de berekening van de borgtochtprovisie gaat Ortec Finance ervan uit dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is ook voor deze borgstelling voor alle jaren in de liquiditeitsprognose gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,70% van de lening.

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor alle jaren gerekend met 20.000 nieuwe hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning (2011: 32.808).

In de berekeningen (gemiddelde lening) is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000) voor kwaliteitsverbetering.

Rendement

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

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

Regres

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

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

Verliesdeclaraties

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvang boekjaar	156.863.712	154.826.980	151.305.867	135.686.406	123.538.327	117.866.152
Risicovergoeding	24.095.438	24.275.636	23.854.122	23.551.999	23.569.402	23.570.638
Rendement	4.165.792	4.072.107	3.783.897	3.424.849	3.358.920	3.559.445
Regresopbrengsten	453.658	1.585.931	2.183.255	1.963.676	1.618.208	1.164.798
Toerekening						
exploitatiekosten	-1.696.713	-1.736.172	-1.775.630	-1.815.088	-1.854.547	-1.913.735
Betaling van verliesdeclaraties	-29.054.907	-31.718.615	-43.665.105	-39.273.515	-32.364.158	-23.295.960
Ultimo boekjaar	154.826.980	151.305.867	135.686.406	123.538.327	117.866.152	120.951.338

2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 pro rata een bedrag van in totaal € 10 miljoen onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen. Hierbij is destijds als uitgangspunt gekozen dat het meerdere boven € 10.000.000 wordt toegevoegd aan het garantievermogen NHG.

Per 31 december 2011 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 10.000.000. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen overeen-

komstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 10.036.247.

Resultaat

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

Rendement

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvang boekjaar	10.036.247	10.167.161	10.273.651	10.432.384	10.626.462	10.778.066
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	277.860	281.849	284.090	291.121	314.232	339.455
Toerekening exploitatiekosten	-146.946	-175.359	-125.357	-97.043	-162.628	-109.431
Ultimo boekjaar	10.167.161	10.273.651	10.432.384	10.626.462	10.778.066	11.008.090

2.5 Regres afkoop

Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2011 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 2.548.530.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 2.557.768.

Dit garantievermogen is het resterende saldo in verband met de destijds van het Rijk en de deelnemende gemeenten overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties.

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

Rendement

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvang boekjaar	2.557.768	2.628.067	2.700.298	2.774.515	2.851.581	2.935.264
Rendement	70.299	72.231	74.217	77.066	83.683	91.979
Ultimo boekjaar	2.628.067	2.700.298	2.774.515	2.851.581	2.935.264	3.027.243

3. Aanspraak achtervangfunctie

3.1 Fondsvermogen

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

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

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

Tabel 6. Vaststelling fondsvermogen (in euro's)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Som van de garantievermogens	768.357.728	781.361.357	741.331.852	711.592.926	706.371.443	737.451.753
Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, overige activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	768.357.728	781.361.357	741.331.852	711.592.926	706.371.443	737.451.753

3.2 Gemiddeld verliesniveau

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

Het gemiddeld verliesniveau voor 2012 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2007-2011.

*Tabel 7. Vaststelling gemiddeld verliesniveau 2012
(bedragen x 1.000 euro)*

Jaar	Uitgekeerd
2007	25.900
2008	19.026
2009	22.029
2010	49.992
2011	66.475
Totaal:	183.422
Gemiddeld verliesniveau 2012	36.684

3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2012-2017 het fondsvermogen en het gemiddeld verliesniveau berekend. De gemiddelde verliesniveaus voor 2013 en de volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2012 tot en met 2016. Het gemiddeld verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 8. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2012-2017 (in euro's)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fondsvermogen	768.357.728	781.361.357	741.331.852	711.592.926	706.371.443	737.451.753
Gemiddeld verliesniveau x 1½	55.026.711	80.773.337	113.020.641	160.258.665	195.069.857	217.318.128
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Opgenomen/ terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

4. Conclusies

De jaarlijks door de stichting op te stellen liquiditeitsprognose is sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de ontwikkeling van verlies-declaraties. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. Het gewicht dat mag worden toegekend aan de geprognosticeerde uitkomsten in enig jaar neemt af naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht te worden bezien. Met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames worden gehanteerd.

Bovendien wordt in de liquiditeitsprognose rekening gehouden met actuele ontwikkelingen die mogelijk effect hebben op de liquiditeit van de stichting. In verband met de actuele prijsontwikkeling van woningen is voor 2012 gerekend met een prijsdaling van 5% en voor 2013 en 2014 met een prijsdaling van 2,5% per jaar alvorens weer naar het lange termijn uitgangspunt van gemiddeld 2% per jaar terug te keren.

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

Op basis van de thans voorliggende liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2012 tot en met 2017 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

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

Zoetermeer, 20 juni 2012

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in haar vergadering op 20 juni 2012.

J. Kamminga, voorzitter

Liquiditeitsprognose 2012-2017

(in euro's)		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Exploitatie	Exploitatieopbrengsten	124.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000
	Exploitatiekosten	-8.754.512	-8.970.217	-9.117.507	-9.286.485	-9.549.363	-9.792.104
	Ten laste van NHG garantievermogens	8.630.512	8.856.217	9.003.507	9.172.485	9.435.363	9.678.104
	Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
NHG aankoop woning	Aanvang boekjaar	574.391.191	600.735.520	617.081.541	592.438.547	574.576.556	574.791.961
	Risicovergoeding	96.381.753	97.102.543	95.416.489	94.207.995	94.277.609	94.282.553
	Rendement	15.708.807	16.246.541	16.075.927	15.608.554	16.214.453	17.768.564
	Regresopbrengsten	3.707.638	4.739.915	6.791.205	6.337.799	5.413.604	4.038.056
	Toerekening exploitatiekosten	-6.786.853	-6.944.686	-7.102.520	-7.260.354	-7.418.188	-7.654.938
	Betaling van verliesdeclaraties	-82.667.016	-94.798.292	-135.824.095	-126.755.985	-108.272.073	-80.761.114
	Ultimo boekjaar	600.735.520	617.081.541	592.438.547	574.576.556	574.791.961	602.465.082
NHG kwaliteits- verbetering	Aanvang boekjaar	156.863.712	154.826.980	151.305.867	135.686.406	123.538.327	117.866.152
	Risicovergoeding	24.095.438	24.275.636	23.854.122	23.551.999	23.569.402	23.570.638
	Rendement	4.165.792	4.072.107	3.783.897	3.424.849	3.358.920	3.559.445
	Regresopbrengsten	453.658	1.585.931	2.183.255	1.963.676	1.618.208	1.164.798
	Toerekening exploitatiekosten	-1.696.713	-1.736.172	-1.775.630	-1.815.088	-1.854.547	-1.913.735
	Betaling van verliesdeclaraties	-29.054.907	-31.718.615	-43.665.105	-39.273.515	-32.364.158	-23.295.960
	Ultimo boekjaar	154.826.980	151.305.867	135.686.406	123.538.327	117.866.152	120.951.338
In- en verkoop woningen	Aanvang boekjaar	10.036.247	10.167.161	10.273.651	10.432.384	10.626.462	10.778.066
	Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
	Rendement	277.860	281.849	284.090	291.121	314.232	339.455
	Toerekening exploitatiekosten	-146.946	-175.359	-125.357	-97.043	-162.628	-109.431
	Ultimo boekjaar	10.167.161	10.273.651	10.432.384	10.626.462	10.778.066	11.008.090
Regres afkoop	Aanvang boekjaar	2.557.768	2.628.067	2.700.298	2.774.515	2.851.581	2.935.264
	Rendement	70.299	72.231	74.217	77.066	83.683	91.979
	Ultimo boekjaar	2.628.067	2.700.298	2.774.515	2.851.581	2.935.264	3.027.243
Totaal	768.357.728	781.361.357	741.331.852	711.592.926	706.371.443	737.451.753	
	Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen, overige activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanspraak achtervang	FONDSVERMOGEN	768.357.728	781.361.357	741.331.852	711.592.926	706.371.443	737.451.753
	GEMIDDELD VERLIESNIVEAU x 1½	55.026.711	80.773.337	113.020.641	160.258.665	195.069.857	217.318.128
	Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Leningen	Opgenomen/ terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

Colofon

Uitgave

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

T (079) 368 28 00

F (079) 361 07 83

E info@nhg.nl

www.nhg.nl

Concept en ontwerp

Smidswater